



# Výroční finanční zpráva 2023

---

SALUTEM FUND SICAV, a.s.,  
za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Tento dokument vytvořený ve formát PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023.

Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů za rok 2023 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráva (ESEF) ve formát XHTML.

## Obsah

1	Základní údaje o Fondu .....	5
2	Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období.....	9
3	Výroční zpráva .....	22
4	Zpráva o vztazích za Účetní období .....	42
5	Účetní závěrka k 31. 12. 2023.....	47
6	Zpráva auditora .....	94

## Pro účely výroční finanční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam

<b>BCPP</b>	Burza cenných papírů Praha, a.s.
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>ISIN</b>	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
<b>LEI</b>	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
<b>AVANT IS</b>	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, Praha 4, PSČ 140 00
<b>TILLER IS</b>	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733 se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00
<b>Versute IS</b>	Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 – Nové Město, PSČ 110 00
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
<b>Výroční zpráva</b>	Tato výroční zpráva

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

<b>AIFMR</b>	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.
<b>IAS/IFRS</b>	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
<b>Nařízení o prospektu</b>	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
<b>Nařízení o zneužití trhu</b>	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>OZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>SFDR</b>	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 ze dne 27. listopadu 2019 o zveřejňování informací souvisejících s udržitelností v odvětví finančních služeb
<b>Transparenční směrnice</b>	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkající se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
<b>VoBÚP</b>	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška o ochraně trhu</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZoÚ</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

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

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

K 31. 12. 2022 došlo rozhodnutím statutárního orgánu Fondu ke zrušení Podfondu a převodu majetku a dluhů z Podfondu na Investiční část Fondu. Fond se tak s účinností od 1. 1. 2023 stal akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

### **Čestné prohlášení oprávněné osoby Fondu**

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

V Praze dne 22. 4. 2024



---

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

# 1 Základní údaje o Fondu

<b>Název fondu</b>	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
<b>Sídlo</b>	Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00
<b>IČO</b>	090 74 511
<b>LEI</b>	315700EJRIYX5O4DQE80
<b>Místo registrace</b>	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
<b>Vznik Fondu</b>	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.
<b>Doba trvání Fondu</b>	dobu neurčitá
<b>Typ Fondu a jeho právní forma</b>	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
<b>Právní režim</b>	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
<b>Země sídla Fondu</b>	Česká republika
<b>Telefonní číslo a webové stránky</b>	+ 420 212 249 080 <a href="https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav">https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav</a> <a href="https://www.versuteis.cz">https://www.versuteis.cz</a>
<b>Obhospodařovatel</b>	TILLER IS
<b>Administrátor</b>	VERSUTE IS
<b>Výroční zpráva</b>	Tato výroční zpráva
<b>Poznámka</b>	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 ZISIF.

K 31. 12. 2022 došlo rozhodnutím statutárního orgánu Fondu ke zrušení Podfondu a převodu majetku a dluhů z Podfondu na Investiční část Fondu. Fond tak s účinností od 1. 1. 2023 se stal akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy.

## 1.1 Základní kapitál Fondu

<b>Výše fondového kapitálu</b>	440 991 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho Neinvestiční fondový kapitál	30 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál	440 961 tis. Kč

## 1.2 Údaje o cenných papírech

### 1.2.1 Zakladatelské akcie

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

### 1.2.2 Investiční akcie

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

<b>Prioritní investiční akcie („PIA“)</b>	
Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 9. 2. 2021 byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., jako instrument s označením SALUTEM REAL - PIA
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008045051
Počet akcií ke konci Účetního období	40 807 475 ks
Změny v účetním období	Nově vydané: 0 ks v objemu 0 tis. Kč
	Odkoupené: 5 479 023 ks v objemu 6 497 tis. Kč

### 1.3 Orgány Fondu

<b>Představenstvo</b>	
TILLER investiční společnost a.s. (od 1. 9. 2021)	IČO 086 08 733
	Sídlo: Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, 186 00
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Dušan Klimeš, MSc.
	Narozen 31. října 1980
	Bytem: Pod lipami 2559/37, Praha 3 – Žižkov, 130 00 (od 1.9.2021)

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

<b>Dozorčí rada</b>	
Předseda dozorčí rady	Ing. Petr Jiříček (od 2.4.2020)
	Narozen 18. listopadu 1974
	Bytem: Za farou 700/28, Praha 5 – Slivenec, 154 00
Člen dozorčí rady	Jaroslav Ton (od 1.7.2021)
	Narozen 20. března 1973
	Bytem: U Ladronky 1117/38, Praha 6 – Břevnov, 169 00

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

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů volených valnou hromadou.

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

Během Účetního období došlo k následujícím změnám zapsaných do obchodního rejstříku:

#### **Sídlo Fondu:**

Vymazáno dne 20. 9. 2023: Lazarská 11/6, Praha 2 – Nové Město, 120 00

Zapsáno dne 20. 9. 2023: Karolinská 7074/7, Praha 8 – Karlín, 186 00

#### **Sídlo člena představenstva:**

Vymazáno dne 8. 9. 2023: Lazarská 11/6, Praha 2 – Nové Město, 120 00

Zapsáno dne 8. 9. 2023: Karolinská 7074/7, Praha 8 – Karlín, 186 00



## Ostatní skutečnosti:

Zapsáno dne 28. 7. 2023: Na společnost SALUTEM FUND SICAV, a.s. se sídlem Lazarská 11/6, Praha 2 - Nové Město, 120 00, IČO: 090 74 511, jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o., se sídlem Před skalkami I 3173/10, 100 00 Praha 10, IČO: 251 16 681.

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

V Účetním období obhospodařovala Fond TILLER IS.

TILLER IS vykonává svou činnost na základě rozhodnutí ČNB ze dne 4. 10. 2019, které nabylo právní moci stejného dne.

TILLER IS je oprávněna

- přesáhnout rozhodný limit;
- obhospodařovat:

fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání,

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Od 1. 6. 2023 administrovala Fond Versute IS.

Versute IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB čj. 2022/051008/CNB/570 ze dne 21. 5. 2022, které nabylo právní moci dne 10. 6. 2022.

Versute IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Versute IS vykonávala pro Fond činnosti dle statutu Fondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností.

Od 1. 1. 2023 do 31. 5. 2023 administrovala Fond AVANT IS.

## 2 Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

### 2.1 Přehled investiční činnosti

Hlavním předmětem podnikatelské činnosti Fondu bylo kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory, kteří za ně obdrželi emise investičních akcií (výkonnostních nebo prioritních). V průběhu Účetního období Fond realizoval běžné činnosti pro zajištění rozvoje stávajícího portfolia prostřednictvím obhospodařovatele Fondu a externích dodavatelů v souladu se svým statutem.

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

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě do:

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

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

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

#### 2.1.1 Investiční strategie Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí a nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice; společností zaměřujících se na development, správu a pronájem nemovitostí, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti nemovitostí. Dále investování do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo apod.). Dlužníky jsou subjekty, jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### 2.1.2 Přehled investiční činnosti Fondu v Účetním období

V průběhu Účetního období Fond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu. Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastníci investiční akcie vydané Fondem, a to na základě investic do poskytování úvěrů, zápůjček a investic do majetkových účastí, zejm. 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, Spojeného království Velké Británie a Severního Irska, Spojených států amerických a Izraele. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Fondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Fond bude rovněž odkupovat a prodávat pohledávky skrze společnosti, ve kterých má majetkovou účast. Součástí strategie je tedy i diversifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Fond 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 a z úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na rozšiřování nemovitostního portfolia v regionech, sekundárně poskytnutí zajištěných úvěrů společností IT credit, s.r.o. a LEXICO, a.s., za účelem financování obchodních aktivit společností.

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

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

### 2.1.3 Exitová strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit z investice do majetkové účasti (exitová strategie) ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic. V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo u jednotlivé majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího

prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

#### 2.1.4 Hlavní zdroje příjmů Fondu v Účetním období

Hlavními zdroji výnosů Fondu v Účetním období r. 2023 byly výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a dluhopisů, pronájem nemovitostí a nerealizované zisky z přecenění majetkových účastí a investic do nemovitostí, které se v souladu s Mezinárodními účetními standardy uznávají jako součást výsledku hospodaření účetního období (položka zisk nebo ztráta z finančních operací).

#### 2.1.5 Významné položky na straně příjmů Fondu

**Od 9. 2. 2021 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.** Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

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

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

## 2.2 Finanční přehled

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	369 583	0
Krátkodobá aktiva	211 521	30
<b>Aktiva celkem</b>	<b>581 104</b>	<b>30</b>

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	30
Čistá aktiva investorů (ČAI)	440 961	0
Dlouhodobé závazky	91 752	0
Krátkodobé závazky	48 390	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>581 104</b>	<b>30</b>

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

## 2.2.1 Přehled portfolia

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
Celková aktiva Fondu	567 695	581 134	100 %	2,37 %
Peněžní prostředky	2 610	1 318	0,23 %	-49,50 %
Majetkové účasti	141 078	184 481	31,75 %	30,77 %
Investiční cenné papíry dluhové	27 655	30 518	5,25 %	10,35 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	78 733	108 004	18,58 %	31,17 %
Dlouhodobý majetek	293 330	132 090	22,73 %	-54,97 %
Postoupené pohledávky	14 953	17 263	2,97 %	15,44 %
Majetek určený k prodeji	8 500	0	0 %	-100 %
Ostatní aktiva	15 789	124 723	21,46 %	689,94 %

## 2.2.2 Komentář k přehledu portfolia

V průběhu účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

### 2.2.2.1 Významná hmotná dlouhodobá aktiva (popis)

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

Procentně významná část aktiv jsou majetkové účasti, které tvoří 31,75 % z celkových aktiv Fondu. Ve sledovaném období došlo k navýšení těchto aktiv o 30,77 %, a to zejména vlivem změny jejich reálné hodnoty.

Druhé nejvýznamnější aktivum tvoří nemovitosti držené Fondem. V průběhu sledovaného Účetního období došlo k prodeji nemovitostí v KÚ Ústí nad Labem ve výši 78 000 tis. Kč, KÚ Loučná nad Desnou ve výši 3 414 tis Kč KÚ Libchyně ve výši 3 390 tis. Kč, KÚ Záběhllice ve výši 25 000 tis. Kč, KÚ Rejhotice ve výši 50 814 tis. Kč, KÚ Dejvice ve výši 58 500 tis. Kč, KÚ Vrapice ve výši 8 500 tis. Kč. Jednalo se o prodeje bytového domu, rodinných domů a k nim přilehlých pozemků a samostatných pozemků/zahrad. Nicméně i přesto tvoří nemovitosti 22,73 % z celkových aktiv fondu.

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

V průběhu Účetního období se nevyskytly žádné faktory, rizika či nejistoty, které by měly vliv na výsledky hospodaření Fondu.

## 2.3 Významné majetkové účasti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Finanční investice do účastí v tis. Kč

Majetková účast	31.12.2022	31.12.2023	Změna ocenění oproti 31.12.2022
Salutem - Realitní I, s.r.o.	15 655	21 205	5 550
Salutem - Realitní II, s.r.o.	1 614	343	-1 271
Salutem - Realitní III, s.r.o.	23 850	34 541	10 691
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	88	19 553	19 465
Salutem - Realitní V, s.r.o.	180	179	-1
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	179	183	4
Salutem Services, s.r.o.	13 187	12 414	-773
ASPELL a.s.	70 184	68 143	-2 041
REAL-VITA Prostějov a.s.	16 141	27 920	11 779
<b>Celkem</b>	<b>141 078</b>	<b>184 481</b>	<b>43 403</b>

## 2.4 Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část	Neinvestiční část
Výnosy z hlavní činnosti Fondu	232 720	0
Zisk (ztráta) z investic do nemovitostí	9 601	0
Zisk plynoucí z ostatních finančních aktiv	50 380	0
Ostatní provozní výnosy/náklady	19	0
Náklady související s hlavní činností fondu	-206 008	0
Správní náklady Fondu	-5 938	0
Hospodářský výsledek před zdanění	80 774	0
Daň ze zisku	-4 062	0
Hospodářský výsledek po zdanění	76 712	0
<b>Čistá změna aktiv investorů</b>	<b>76 712</b>	<b>0</b>

### 2.4.1 Komentář k přehledu výsledků

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

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

## 2.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího Účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Investiční část	370 842 tis. Kč	440 961 tis. Kč	18,91 %
Majetek neinvestiční část	30 tis. Kč	30 tis. Kč	0 %
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	152 %	131 %	-14 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	153 %	132 %	-14 %
Nové investice – Emise investičních akcií	28 917 tis. Kč	0 tis. Kč	-100 %
Ukončené investice – Zpětný odkup investičních akcií	0 tis. Kč	6 497 tis. Kč	N/A
Čistý zisk připadající na investiční akcii	114 697 tis. Kč	76 712 tis. Kč	-33,12 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA) v Kč	3,5259 Kč	4,3439 Kč	23,20 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA) v Kč	1,1655 Kč.	1,2390 Kč	6,31 %

### 2.5.1 Komentář k základním finančním a provozním ukazatelům

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

## 2.6 Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	30
Čistá aktiva připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií (Fondový kapitál dle ZISIF)	440 961	0
Dlouhodobé závazky	106 912	0

Krátkodobé zdroje kapitálu	Investiční část	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	33 231	0

### 2.6.1 Komentář ke zdrojům financování

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

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

## 2.7 Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

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

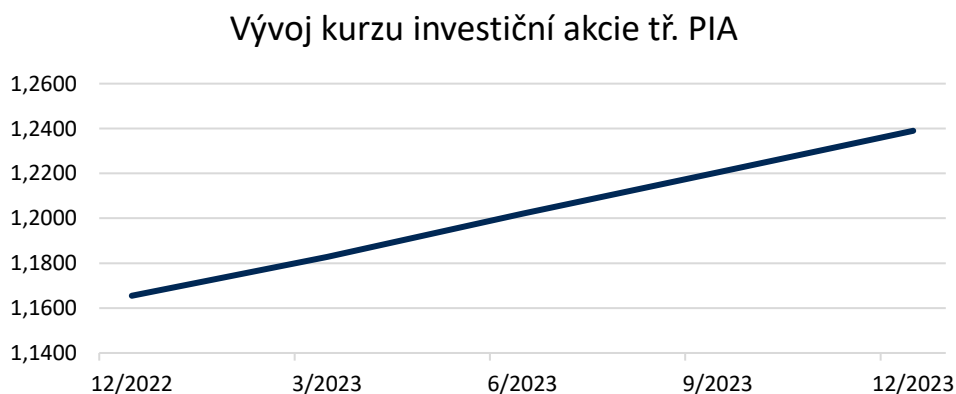
Potenciální riziko nastává v případě požadavku investorů Fondu na zpětný odkup většího množství investičních akcií. Ve statutu Fondu je na tuto situaci pamatováno časovými limity v závislosti na objemu investičních akcií, kterými by měl Fond realizovat zpětný odkup. Fond disponuje dostatečnými likvidními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

### 2.7.1 Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě

#### Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie („VIA“) v roce 2023



#### Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie („PIA“) v roce 2023



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

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

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

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

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

## 2.9 Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Administrátor zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet Fondu od Investora ve lhůtě do:

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

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

## 2.10 Investiční strategie/reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do nemovitostí a nemovitostních společností zaměřujících se na akvizice, divestice; společností zaměřujících se na development, správu a pronájem nemovitostí, provádění stavební činnosti a provozování realitní činnosti nemovitostí. Dále investování do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo apod.). Dlužníky jsou subjekty, jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

Fond drží část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, aniž by Fond realizoval ztrátu.

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

## 2.11 Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu. Navrhovaná regulatorní opatření pro ochranu dlužníků po dobu karanténních omezení mohou dočasně znamenat zpoždění části cash-flow generovanému z úvěrů. Rozsah tohoto výpadku bude však omezený.

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu až 3 měsíců.

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

## 2.12 Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor řádně zajistil pro Fond veškeré potřebné činnosti.

Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit případné mimořádné okolnosti.

## 2.13 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

### **Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb a dopady ruské invaze na Ukrajinu na hospodaření Fondu**

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

Ekonomická situace byla v průběhu roku 2023 ovlivněna dvěma silnými faktory – vysokou inflací a slabou ekonomickou situací.

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly, a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.
- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

### **Dopady ruské invaze na Ukrajinu**

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj razantní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat

kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

### 3 Výroční zpráva

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

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

#### 3.2 Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

V průběhu následujícího účetního období je záměrem Fondu nadále udržovat a technicky zhodnocovat nemovitostní portfolio. Fond bude realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu.

V průběhu následujícího účetního období bude Fond čelit předně riziku schopnosti splácet poskytnuté úvěry úvěrovanými společnostmi. Tomuto riziku Fond předchází zajištěním poskytnutých úvěrů.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií.

Makroekonomický výhled na rok 2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z podzimu 2023 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inflace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a

subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.

- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Dluhopisy
  - o Pro rok 2024 je očekáván pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení repositáže. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
  - o Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu



úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.

- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potenciale protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

### **Rizikové faktory aktuálního účetního období**

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

- pomalejší než čekaný pokles inflace;
- pozvolnější než očekávaný pokles úrokových sazeb v ekonomice s dopadem na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem a podporující spoření jako alternativu k investování;
- pokračující pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví) a pokračující ekonomickou stagnací;
- zhoršení ziskovosti firem, růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu;
- mezinárodní vlivy mající šokový dopad nebo zvyšující riziko.

Ke dni vyhotovení Výroční zprávy existuje značná míra nejistoty ohledně efektu těchto předpokladů a rizik na celosvětovou i tuzemskou ekonomiku, neboť neustále dochází k vývoji. Nelze proto

s požadovanou přesností stanovit očekávaný dopad výše uvedených rizik na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

### 3.3 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

### 3.5 Informace o aktivitách v oblasti životního prostředí a pracovněprávních vztazích

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

Jméno a příjmení	Ing. Radek Hub
Další identifikační údaje	datum narození: 1984
Vzdělání	Univerzita Hradec Králové
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	celé Účetní období

#### Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

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

### 3.9 Údaje o depozitáři Fondu

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

### 3.11 Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

### 3.12 Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Pohledávky za nebankovními společnostmi		0
- postoupené pohledávky	15 635	17 263
- pohledávky z titulu úvěru/zápůjčky	104 544	108 004
Investiční cenné papíry		
- dluhové cenné papíry	29 000	30 518
Majetkové účasti	59 440	184 481
Dlouhodobý hmotný majetek	62 153	132 090

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

	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
ASPELL, a.s.	17 780 000	68 143 000
Salutem – Realitní III, s.r.o.	200 000	34 541 000
REAL-VITA Prostějov, a.s.	17 780 000	27 920 000
Salutem – Realitní I, s.r.o.	10 200 000	21 205 000
Salutem – Realitní IV, s.r.o.	200 000	19 553 000
Salutem Services, s.r.o.	5 200 000	12 414 000

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

Popis	Katastrální území	LV	Způsob užití	Pořizovací cena	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
Pozemek/stavba	Moravská Třebová	2241	Komerční prostory, byty	19 000 000	25 780 000
Bytový dům	Šumperk	12715	byty	31 500 000	81 700 000
Průmyslové objekty/pozemky	Rejhotice	672	brownfield	21 336 000	18 490 000
Pozemky	Prostějov	17630	Ostatní plocha	5 900 000	6 120 000

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

	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
LEXICO, a.s.	52 459 911
IT credit, s.r.o.	49 198 149

Dluhopisy:

	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč)
--	------------------------------------

## Postoupené pohledávky:

Postoupené pohledávky za právnickou/fyzickou osobou	Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (Kč) 17 262 800
---	--

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

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

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

### 3.14 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci

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

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

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

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	1 102 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře a evidenci CP	706 tis. Kč
Úplata administrátora	1 173 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	325 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Právní a notářské služby	288 tis. Kč
Náklady na poplatky a provize	420 tis. Kč
Ostatní správní náklady	1 924 tis. Kč

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

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

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

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

S účinností od 1. 1. 2023 došlo ve statutu Fondu zejm. k následujícím změnám:

Změna administrátora Fondu na společnost Versute IS. A specifikace pověřené osoby k výkonu jednotlivé činnosti související s administrací Fondu v souladu s § 59 odst. 3 ZISIF, a to poskytovatele,

který zajišťuje vedení účetnictví Fondu a zajišťování plnění povinností vztahujících se k daním, poplatkům nebo jiným obdobným peněžitým plněním, tj. vymezené činnosti dle § 38 odst. 1 písm. a) a g) ZISIF, a to společností K-FIN Accounting, s.r.o., IČO: 242 18 821.

S účinností od 1. 10. 2023 došlo ve statutu Fondu zejm. k následujícím změnám:

Změna sídla administrátora fondu společnosti Versute IS a změna sídla obhospodařovatele fondu společnosti TILLER IS.

### 3.17 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám

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

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

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

Pevná složka odměn	231 064 Kč
Pohyblivá složka odměn	81 649 Kč
Počet příjemců	6,0
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

### 3.18 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucím osobám

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

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

- představenstvo a dozorčí rada
- ředitelé správy majetku, portfolio manažer

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	53 569 Kč
Počet příjemců	2,0
Odměny ostatních pracovníků	259 143 Kč
Počet příjemců	4,0

### 3.19 Výkaz o řízení a správě Fondu

#### 3.19.1 Informace o kodexech řízení správy Fondu

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

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

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

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

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

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

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

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

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

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

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

### 3.20.1 Zakladatelské akcie

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

#### **Práva spojená se zakladatelskými akciemi**

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

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

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

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

### 3.20.2 Investiční akcie

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

Investiční akcie jsou vydávány v České republice na základě smlouvy uzavřené mezi investorem a Fondem.

#### **Práva spojená s Výkonnostními investičními akciemi**

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

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



S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

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

#### 3.21.1 Statutární orgán

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

TILLER IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi:

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

Působnost představenstva je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

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

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

#### Zmocněný zástupce statutárního orgánu Fondu v průběhu účetního období

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

#### Znalosti a zkušenosti

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně získal titul od Nottingham Trent University. Během své 12leté praxe, kdy působil v oblasti bankovníctví a finančních služeb, získal zkušenosti z širokého portfolia investic. Byl součástí týmu, který koordinoval investice cca 50 finančních institucí (pojišťoven) velké části střední a východní Evropy. Byl členem skupin rozhodujících o finančním umístění a budoucí strategii investic těchto finančních ústavů. Následně získal široké zkušenosti při angažmá v jediné české zajišťovně, kde pracoval přímo pro představenstvo. Kromě jiného měl na starosti kompletní outsourcing činností, komunikaci a reporting vůči regulatorním orgánům či implementaci

nařízení Solvency II. Již několik let pracuje jako poradce a konzultant při investicích a divesticích českých obhospodařovaných fondů a účastní se celého procesu investičního rozhodování, exekuce i následné administrace a reportingu.

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

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

Společnost	Funkce	Od - do
MKP, a.s. Lazarská 11/6, Nové Město (Praha 2), 120 00 Praha	člen představenstva	1.1.2021 – 31.8.2023
ZMJ a.s. Karolinská 707/7, Karlín (Praha 8), 186 00 Praha	člen představenstva	1.1.2021 – 30.11.2022
J&T Market Opportunities SICAV a.s., s.r.o. Sokolovská 700/113a, Karlín (Praha 8), 186 00 Praha	statutární ředitel	1.12.2019 – 1.1.2021
J&T Market Opportunities SICAV a.s., s.r.o. Sokolovská 700/113a, Karlín (Praha 8), 186 00 Praha	člen představenstva	1.1.2021 - 31.3.2022
Karolinská invest, a.s. Lazarská 11/6, Nové Město (Praha 2), 120 00 Praha	člen představenstva	1.11.2022 - 30.11.2023

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

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

#### Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

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

#### Znalosti a zkušenosti

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

Působnost dozorčí rady je dále specifikována v rámci stanov Fondu.

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

Společnost	Funkce	Od - do
AgriNet 5 CZ spol. s r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	10. 9. 2013 – 10. 2. 2020
ASPELL a.s. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	člen představenstva	10. 2. 2015
HORA DEXTRA, s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	6. 3. 2012
MAPOTIC Investment s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	7. 6. 2018
Nation1 Investment s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	20. 5. 2020
OPF Czech s.r.o. Ječná 550/1, Nové Město (Praha 2), 120 00 Praha	společník	9. 4. 2015
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	společník, jednatel	13. 8. 2013
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	společník, jednatel	1. 4. 2009
REAL-VITA Prostějov a.s. Národní 60/28, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	člen představenstva	5. 12. 2023
Salutem - Realitní I, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	11. 2. 2021
Salutem - Realitní II, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní III, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní IV, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní V, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021
Salutem - Realitní VI, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021
SALUTEM FUND SICAV, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha	člen dozorčí rady	2. 4. 2020
Salutem Services, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	13. 8. 2020
VRG Venture Capital s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 3. 2020
Salutem Finanční s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	prokurista	2. 10. 2021
VBReal VII s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021

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

#### Znalosti a zkušenosti

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

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

Společnost	Funkce	Od (-Do)
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	prokura	22. 9. 2022
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	společník	9. 3. 2021 30. 11. 2021
4Trans Holding s.r.o. U Jezu 525/4, Liberec IV-Perštýn, 460 01 Liberec	jednatel	9. 3. 2021 27. 6. 2022
Antivirus s.r.o. Inovační 122, Hodkovice, 252 41 Zlatníky-Hodkovice	člen dozorčí rady	15. 11. 2022
ASPELL a.s. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	člen dozorčí rady	10. 2. 2015
Bonett EUROGAS CNG Park, a.s. Křižíkova 237/36A, Karlín, 186 00 Praha	předseda dozorčí rady	3. 10. 2013 18. 9. 2020
HORA DEXTRA, s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	7. 9. 2023
Institut DE z.ú. Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha	předseda správní rady	19. 1. 2015 15. 5. 2023
Nation1 Investment s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	20. 5. 2020
Nation1 Investment s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	společník	20. 5. 2020
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	společník	2. 10. 2016
P&J Capital s.r.o. Hellichova 458/1, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	1. 4. 2009

Partner Investment Pool - MIXED ASSETS, a.s. Školská 689/20, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	14. 6. 2023
Partner Investment Pool - PARTNERSHIP, a.s. Školská 689/20, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	17. 6. 2023
Partner Investment Pool - REAL ESTATE, a.s. Školská 689/20, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	při výkonu funkce zastupuje člena správní rady	17. 6. 2023
Patron venture capital s.r.o. Karmelitská 379/18, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	jednatel	25. 6. 2021
Patron venture capital s.r.o. Karmelitská 379/18, Malá Strana (Praha 1), 118 00 Praha	společník	25. 6. 2021
REAL-VITA Prostějov a.s. Národní 60/28, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	člen představenstva	3. 2. 2021
Salutem - Realitní I, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	24. 3. 2021
Salutem - Realitní II, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní III, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní IV, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	16. 7. 2021
Salutem - Realitní V, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021
Salutem - Realitní VI, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021
Salutem Finanční s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	20. 8. 2021
Salutem Finanční s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	společník	20. 8. 2021
SALUTEM FUND SICAV, a.s. Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha	člen dozorčí rady	1. 7. 2021
Salutem Services, s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	5. 1. 2024
VBReal VII s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	společník	27. 4. 2022

VBReal VII s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	jednatel	19. 11. 2021
VBReal VII s.r.o. Bělehradská 858/23, Vinohrady (Praha 2), 120 00 Praha	společník	22. 4. 2022 - 27. 4. 2022
VMT energy EU a.s. Školská 689/20, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	při výkonu funkce zastupuje	17. 6. 2023
VMT invest s.r.o. Školská 689/20, Nové Město (Praha 1), 110 00 Praha	jednatel	16. 12. 2022

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

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

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

#### Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

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

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který má zpravidla tři členy a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele, resp. Fondu při realizaci investiční strategie Fondu a jeho podfondů. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařovatel, a to zpravidla dva členy na společný návrh akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva obhospodařovatele. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné.

#### Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

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

#### Prohlášení

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

### 3.22 Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu

Nevyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopná se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

### 3.23 Politika rozmanitosti

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

### 3.24 Struktura vlastního kapitálu Fondu

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

Položka Fondového kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	370 842	440 961
Základní zapisovaný kapitál	0	100
Kapitálové fondy	162 099	155 634
Oceňovací rozdíly z majetku	0	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	94 046	208 711
Ostatní kapitálové fondy	0	-96
Zisk nebo ztráta za účetní období	114 697	76 712

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	370 842	440 961
Zakladatelské akcie	0	100
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	316 892	390 403
Prioritní investiční akcie („PIA“)	53 951	50 558

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

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

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

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

### 3.25 Omezení převoditelnosti cenných papírů

K převodu výkonnostních investičních akcií je nezbytný předchozí souhlas představenstva Fondu. Prioritní akcie, které mohou být přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, jsou převoditelné bez omezení. Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo.

### 3.26 Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu

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

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

### 3.27 Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv

Práva spojená s cennými papíry jsou popsána v části 4 písm. c) Výroční zprávy. Fond emitoval cenné papíry se zvláštními právy. Cenné papíry s totožnými právy tvoří jeden druh. Druhy cenných papírů vydávaných Fondem jsou uvedeny v části 1 Výroční zprávy.

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

### 3.28 Omezení hlasovacích práv

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

hlasují současně i akcionáři, kteří vlastní investiční akcie a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie.

V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

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

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



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

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

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

#### **Rámeček investiční části Fondu**

Změna statutu týkající se investičních cílů Fondu je podmíněna předchozím souhlasem alespoň 3/5 (slovy: tři pětina) hlasů všech vlastníků zakladatelských akcií učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným statutárnímu orgánu Fondu. Změna statutu, která by ve svém důsledku znamenala změnu pravidel výpočtu hodnoty podílu třídy investičních akcií na Investičním fondovém kapitálu, je podmíněna předchozím souhlasem akcionářů vlastnicích investiční akcie, kterých se taková změna dotýká, učiněným na valné hromadě, rozhodnutím učiněným mimo valnou hromadu nebo samostatným písemným souhlasem doručeným obhospodařovateli. Pro souhlas akcionářů učiněný na valné hromadě se použije § 417 ZOK obdobně. Souhlas akcionářů učiněný mimo valnou hromadu vyžaduje tříčtvrtinovou většinu hlasů všech akcionářů držících investiční akcie dotčené změnou parametrů.

### 3.31 Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podl ZOK. Obchodní vedení Fondu, včetně stanovení jeho základního zaměření, je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

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

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

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

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

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

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

### 3.35 Alternativní výkonnostní ukazatele

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

Změnu výše Čistých aktiv připadající na držitele podílových listů/investičních akcií, ke které došlo v účetním období r. 2023, popisuje Výkaz (Přehled) o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií, který je součástí účetní závěrky Fondu.

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

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

## 4 Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Fond	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností TILLER IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Jméno: Jaroslav Ton  
Dat. nar.: 23. 3. 1973  
Bytem: U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6  
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 90 % podílu na základním kapitálu

### Osoby ovládané ovládající osobou:

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

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

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

Název osoby: Nation1 Investment s.r.o.  
IČO: 091 72 807  
Sídlo: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 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 ovládaní: přímo prostřednictvím 80 % podílu na základním kapitálu

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Název osoby: Mapotic s.r.o.  
IČO: 071 81 329  
Sídlo: Pod Hájkem 2204/1, Libeň, 180 00 Praha 8  
Způsob ovládaní: 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 ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: VMT invest s.r.o.  
IČO: 117 87 481  
Sídlo: Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

### Způsob a prostředky ovládnání:

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

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Salutem Services, s.r.o.	Smlouva o úvěru	17. 2 2021	Úvěr	Úrok
ASPELL a.s.	Kupní smlouva	23. 6. 2022	Kupní cena	Nemovitosti – pozemky a stavby k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou
REAL-VITA Prostějov a.s.	Kupní smlouva	22. 12. 2022	Kupní cena	Nem. Pozemky k.ú. Prostějov
Salutem – Realitní IV, s.r.o.	Kupní smlouva	26. 4. 2023	Nemovitosti – pozemky vč. stavby č.p. 48 bytový dům, k.ú. Rejhotice, obec Loučná n. Desnou	Kupní cena
VBReal VII s.r.o.	Kupní smlouva	29. 3. 2023	Nem. k.ú. Střekov, obec Ústí n. Labem	Kupní cena

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

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

### **Prohlášení statutárního orgánu**

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

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

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

V Praze dne 30. 3. 2024



---

**SALUTEM FUND SICAV, a.s.**

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce

# Účetní závěrka Fondu

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



SALUTEM FUND SICAV a.s.  
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)  
k 31.prosinci 2023

tis. Kč	Pozn	31.12.2023	31.12.2022
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>5.7</b>	<b>132 090</b>	<b>293 330</b>
<i>Investice do nemovitostí</i>	5.7	132 090	293 330
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>237 493</b>	<b>261 140</b>
Poskytnuté půjčky	5.3	0	71 444
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	5.3	5 811	6 300
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	5.5	184 481	141 078
Dluhopisy	5.4	29 938	27 365
Postoupené pohledávky	5.6	17 263	14 953
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>369 583</b>	<b>554 470</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>102 773</b>	<b>1 279</b>
Poskytnuté půjčky	5.3	101 658	0
Poskytnuté půjčky - úroky	5.3	488	941
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám - úroky	5.3	47	48
Dluhopisy - AÚV	5.4	580	290
Obchodní a jiné pohledávky	5.6	107 400	759
Náklady a příjmy příštích období	5.7	60	77
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		1 318	2 610
-investiční	5.1	1 288	2 580
-neinvestiční	5.2	30	30
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>211 551</b>	<b>13 225</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>581 134</b>	<b>567 695</b>
-investiční		581 104	567 665
-neinvestiční		30	30
<b>Aktiva celkem</b>		<b>581 134</b>	<b>567 695</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>30</b>	<b>30</b>
Základní kapitál		100	100
Nerozdělené výsledky – neinvestiční		-70	-70
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	<b>5.11</b>	<b>440 961</b>	<b>370 842</b>
Kapitálové a ostatní fondy		155 634	162 099
Nerozdělené výsledky – investiční		208 615	94 169
Výsledek hospodaření - investiční		76 712	114 542
Závazky k nevydaným akciím		0	32
<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>91 752</b>	<b>161 391</b>
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.9	87 911	155 177
Odložený daňový závazek	6.5	3 801	6 080
Obchodní a jiné závazky	5.10	40	134

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

<b>Krátkodobé závazky</b>		<b>48 390</b>	<b>35 432</b>
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	5.9	16 955	2 256
Obchodní závazky a jiné závazky	5.10	31 435	33 176
<b>Závazky bez čistých aktiv držitelů investičních akcií celkem</b>		<b>140 143</b>	<b>196 823</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>581 104</b>	<b>567 665</b>
Vlastní kapitál a závazky investiční celkem		581 104	567 665
Vlastní kapitál a závazky neinvestiční celkem		30	30
<b>Pasiva celkem</b>		<b>581 134</b>	<b>567 695</b>

SALUTEM FUND SICAV a.s.

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

k 31.prosinci 2023

tis. Kč	12/2023	12/2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu	370 842	227 228
Úpis investičních akcií	0	28 917
Odkup investičních akcií	-6 497	-
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi</b>	<b>-6 497</b>	<b>28 917</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	76 712	114 697
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci</b>	<b>440 961</b>	<b>370 842</b>

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

SALUTEM FUND SICAV a.s.  
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU  
k 31.prosinci 2023

tis. Kč	Pozn	12/2023	12/2022
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
<b>Tržby z prodeje nemovitostí</b>	6.2	226 504	3 490
<b>Náklady na prodané nemovitosti</b>	6.2	-204 236	-1 900
<b>Změna reálné hodnoty majetku</b>	5.7	9 601	112 485
Tržby z pronájmu nemovitostí		6 216	8 890
Tržby z pronájmu nemovitostí	6.1	6 216	8 890
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí</b>	6.1	-1 772	-635
Spotřeba energie, plynu, vody		-612	-124
Opravy a udržování		-230	-360
Pojištění		-172	-101
Ostatní služby		-458	-45
Daň z nemovitosti		-300	-5
<b>Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty</b>		50 380	3 324
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	6.3	50 380	3 324
<b>Celkový čistý zisk/ztráta</b>		50 380	3 324
<b>Náklady</b>			
Služby depozitáře	6.4	-706	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	6.4	-2 275	-2 044
Odměna za audit	6.4	-325	-182
Náklady na poplatky a provize	6.4	-420	-821
Právní a notářské služby	6.4	-288	-109
Poradenské a konzultační služby	6.4	0	-31
Ostatní správní náklady	6.4	-1 924	-835
<b>Správní náklady celkem</b>		-5 938	-4 719
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		80 774	120 936
Daň ze zisku	6.5	-4 062	-6 394
<b>Zisk (ztráta) po zdanění</b>		76 712	114 542
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií		0	155
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>		76 712	114 697

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

**SALUTEM FUND SICAV a.s.**  
**VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ**  
**k 31.prosinci 2023**

tis. Kč	12/2023	12/2022
<b>Peněžní tok z provozních činností</b>		
Zisk za období	76 712	114 697
Úpravy o:		
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	0	155
Daňový náklad	4 062	6 394
Úrokové náklady	14 263	10 107
Úrokové výnosy	-17 480	-13 325
Zisk/ztráta z prodeje majetku	-22 268	0
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	-9 601	-112 485
Zisk/ztráta z přecenění fin. aktiv	-44 543	-148
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>1 145</b>	<b>5 395</b>
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	-102 834	-14 602
Změna stavu obchodních a jiných závazků	-7 734	8 985
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním</b>	<b>-109 423</b>	<b>-222</b>
Zaplacené daně ze zisku	-1 790	-496
<b>Čistý peněžní tok z provozních činností</b>	<b>-111 213</b>	<b>-718</b>
<b>Peněžní toky z investičních činností</b>		
Pořízení dlouhodobého majetku	0	-135 236
Prodej a přecenění dlouhodobého majetku	237 776	0
Prodej nekonsolidovaných dceřiných společností	0	176
Vliv fúze a zániku podfondu	153	0
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	-72 493	-33 290
Přijaté úroky	14 436	26 510
<b>Čistý peníze použité v investičních činnostech</b>	<b>179 872</b>	<b>-141 840</b>
<b>Peněžní tok z finančních činností</b>		
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček		99 913
Zaplacené úroky	-14 644	10 967
Emise akcií	0	28 762
Odkup akcií	-6 497	0
<b>Čistý peněžní tok z finančních činností</b>	<b>-69 951</b>	<b>139 642</b>
<b>Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů</b>	<b>-1 292</b>	<b>-2 916</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>2 580</b>	<b>5 496</b>

<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>	<b>1 288</b>	<b>2 580</b>
---	--------------	--------------

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.

## Příloha účetní závěrky

### 1. Všeobecné informace

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

<b>Název Fondu:</b>	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
<b>Sídlo společnosti:</b>	Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
<b>Den zápisu do obchodního rejstříku:</b>	02.04.2020
<b>Identifikační číslo:</b>	090 74 511
<b>DIČ:</b>	CZ09074511
<b>Právní forma:</b>	akciová společnost s proměnným základním kapitálem
<b>Zapsána do obchodního rejstříku:</b>	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25240
<b>Předmět podnikání:</b>	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění

Fond byl dne 09.03.2020 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.

K 31. 12. 2022 došlo rozhodnutím statutárního orgánu Fondu ke zrušení Podfondu a převodu majetku a dluhů z Podfondu na investiční část Fondu. Fond tak s účinností od 1. 1. 2023 se stal akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která nevytváří podfondy.

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 zhodnocování prostředků vložených Investory prostřednictvím investic umístěných do Fondu, které jsou alokovány zejména do Účástí, Nemovitostí a jejich financování, jakož i do investičních aktiv ve formě veřejně obchodovatelných i privátních investičních cenných papírů, finančních derivátů, repo obchodů.

Účetní období: 1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

Orgány společnosti k 31. prosince 2023:

**Statutární orgán – představenstvo**

Člen představenstva: TILLER investiční společnost a.s., IČ: 086 08 733  
Karolinská 707/7, Praha 8, PSČ 186 00  
Den vzniku členství: 1. září 2021

Při výkonu funkce zastupuje: Ing. Dušan Klimeš, MSc.  
zmocněný zástupce

**Dozorčí rada**

Předseda dozorčí rady Ing. Petr Jiříček  
Den vzniku členství: 2. dubna 2020

Člen dozorčí rady: Jaroslav Ton  
den vzniku členství: 1. července 2021

**Změny v obchodním rejstříku**

Dne 20. 9. 2023 vymazáno sídlo Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 – Nové Město.

Dne 20. 9. 2023 zapsáno sídlo Karolinská 707/7, 186 00 Praha 8 – Karlín

Dne 8. 9. 2023 vymazáno sídlo TILLER investiční společnost a.s., IČ 177 84 352, Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 – Nové Město.

Dne 8. 9. 2023 zapsáno sídlo TILLER investiční společnost a.s., IČ 177 84 352, Karolinská 707/7, 186 00 Praha 8 – Karlín.

Dne 28. 7. 2023 zapsána ostatní skutečnost:

Na společnost SALUTEM FUND SICAV, a.s., se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2, IČO: 090 74 511, jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o., se sídlem Před skalkami I 3173/10, 100 00 Praha 10, IČO: 251 16 681.

**Výbor pro audit:**

Předseda výboru pro audit: Ing. Václav Urban od 01.09.2021

Člen výboru pro audit: Ivan Spálenský od 01.09.2021

Člen výboru pro audit: Petr Jiříček od 10.01.2022

### **Obhospodařovatel a administrátor:**

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

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) byla v Účetním období do 31. 5. 2023 společnost AVANT IS a od 1. 6. 2023 společnost Versute IS.

Fond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností TILLER investiční společnost a.s. Administraci Fondu provádí Versute IS. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizují investiční společnosti svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje vedoucí oddělení obhospodařování, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

### **Informace o depozitáři:**

Depozitářem je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057.

### **Organizační struktura**

Fond, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařován investiční společností, která realizuje veškeré činnosti fondu svými pracovníky. Na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 15. 9. 2021 byla obhospodařovatelem Fondu TILLER investiční společnost a.s., a to s účinností od 1.9. 2021, tj. od vzniku funkce TILLER investiční společnost a.s. jako člena statutárního orgánu Fondu. Fond působí v místě sídla.



## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2023 a končící 31. prosince 2023 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

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

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.

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. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

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

Účetní závěrka v souladu s § 118 odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu podléhá povinnému auditu.

### 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

## **2.2. Dopad novel a interpretaci IFRS na individuální finanční výkazy Fondu**

### **2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS**

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

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

V únoru 2021 byla vydána novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky nazvaná Zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. ledna 2023 a později). Úpravy vyžadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit.

##### Dopad na účetní jednotku:

Z přijetí novelizace neplynul žádný významný dopad do účetní závěrky.

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

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

##### Dopad na účetní jednotku:

Přijetí novelizace nemělo zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

##### Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

**Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2023, ale mohou být použity dříve**

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond závazky z leasingu ve zpětném leasingu neeviduje, proto změny nebudou mít dopad na Fond.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, Fond bude případný dopad do účetní závěrky analyzovat.

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

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

- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020, která odkládá počátek účinnosti na 1. 1. 2023, resp. 1. 1. 2024)
- Novelizace IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022 s účinností od 1. 1. 2024)
- Novelizace 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydána v září 2022 s účinností od 1. 1. 2024)

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

### 2.3. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

### 3. Přehled významných účetních zásad

#### 3.1 Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

## 3.2 Přepočet cizí měny

### 3.2.1 Funkční a prezentační měna

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

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

### 3.2.2 Transakce a zůstatky

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

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

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

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

## 3.3 Finanční aktiva

### 3.3.1 Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejich 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 vykazování je součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které Fond společně spravuje a má aktuální záměr na dosažení krátkodobého zisku; nebo
- je to derivát (s výjimkou derivátu, který je finanční zárukou nebo je určený jako účinný zajišťující nástroj).

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

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

Fond se rozhodl klasifikovat kapitálová finanční aktiva do dceřiných a přidružených podniků jako 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.

### **3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty**

#### ***Účtování, odúčtování a oceňování***

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

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

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

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

### **3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty**

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

### **3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty**

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

- klasifikace eliminuje nebo podstatně omezuje nesoulad v oceňování nebo účtování, který by jinak vznikl z ocenění aktiv nebo závazků nebo ze zachycení z nich plynoucích zisků nebo ztrát na odlišném základě; nebo

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

- skupina finančních aktiv, finančních závazků nebo jejich kombinace je řízena a její výkonnost je hodnocena na základě reálných hodnot, v souladu s dokumentovanou strategií řízení rizik nebo investiční strategií; nebo
- finanční nástroj obsahuje vložený derivát, pokud tento vložený derivát významně nemodifikuje peněžní toky nebo je zřejmé, že jej nelze samostatně zaúčtovat.

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

### **3.5 Započtení finančních nástrojů**

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

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

### **3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

### **3.7 Leasing**

#### **Fond jako pronajímatel**

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

### **3.8 Dohadné položky**

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



### 3.9 Investiční akcie

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

#### Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií - Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“). 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. Investičním akciím Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045051 a investičním akciím Výkonnostním investičním akciím/VIA byl přidělen ISIN: CZ0008045069. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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

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

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

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

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

### 3.11 Výnosy z dividend

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

### 3.12 Transakční náklady

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

### 3.13 Výplaty držitelům investičních akcií

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

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

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

### 3.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

#### *Splatná daň*

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2022 a sledované období byla 5 %.

#### *Odložená daň*

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

### 3.16 Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití nepřímé metody.

## 4. Významné účetní odhady a úsudky

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

#### 4.1 Odhad reálné hodnoty

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

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

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

### 5. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

#### 5.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - investiční

v tis. Kč	31.12.2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	1 288	2 580
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>1 288</b>	<b>2 580</b>

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

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

#### 5.2 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty - neinvestiční

v tis. Kč	31.12.2023	31. 12. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	30	30
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

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

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

#### 5.3 Poskytnuté půjčky - investiční

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

v tis. Kč	31.12.2023	31. 12. 2022
splatné do 1 roku	16 955	5 239
splatné od 1 roku do 5 let	53 945	67 146
splatné nad 5 let	33 966	6 348
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>104 866</b>	<b>78 733</b>
z toho jistina	101 868	78 050
z toho úroky	1 795	990
Přecenění na reálnou hodnotu	1 203	-307
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>104 866</b>	<b>78 733</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2023
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám – sestry	6 348	-489	-	-	567	-568	-	5 858
Poskytnuté úvěry – ostatní klienti	72 385	4 256	26 709	-	13 415	-14 619	-	102 146
<b>CELKEM</b>	<b>78 733</b>	<b>3 767</b>	<b>26 709</b>	<b>-</b>	<b>13 982</b>	<b>-15 187</b>	<b>-</b>	<b>108 004</b>

#### 5.4 Dluhové cenné papíry - investiční

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Dluhopisy	29 938	27 655
<b>Celkem</b>	<b>29 938</b>	<b>27 655</b>
<i>z toho jistina</i>	29 000	29 000
<i>z toho úroky</i>	580	290
Přecenění na reálnou hodnotu	938	-1 635
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>30 518</b>	<b>27 655</b>

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

#### 5.5 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem - investiční

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

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

K 31.12.2022

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	-1 639	16 141
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	44 924	70 184
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	5 200	7 987	13 187
11.02.2021	Salutem – Realitní I, s.r.o.	100 %	10 200	5 455	15 655
16.07.2021	Salutem – Realitní II, s.r.o.	100 %	200	1 414	1 614
16.07.2021	Salutem – Realitní III, s.r.o.	100 %	200	23 650	23 850
16.07.2021	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	100 %	200	-112	88
19.11.2021	Salutem – Realitní V, s.r.o.	100 %	200	-20	180
19.11.2021	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	100 %	200	-21	179
<b>Celkem</b>			<b>59 440</b>	<b>81 638</b>	<b>141 078</b>

K 31. 12. 2023

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

V průběhu sledovaného období došlo k nákupu podílu ve společnosti Pražská stavební a realitní spol. s.r.o., která v důsledku fúze sloučením s Fondem zanikla a veškeré jmění společnosti přešlo na Fond.

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

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

**5.6 Obchodní a jiné pohledávky - investiční**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Pohledávky z postoupení	17 263	14 953
Poskytnuté zálohy	659	394
Pohledávky za akcionáři	0	32
Jiné pohledávky	106 569	305
Dohady aktivní	172	28
<b>Celkem</b>	<b>124 663</b>	<b>15 712</b>

Splatná hodnota pohledávek postoupených představuje pohledávku za paní Jaroslavou Dvořákovou ve vztahu k insolvenčnímu řízení KSUL 92 INS 9591/2020 a ke konci sledovaného období činí jistina 635 tis. Kč + úroky 0 tis. Kč Tato pohledávka byla ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 936 tis. Kč (2022: 955 tis. Kč). Dále Fond eviduje pohledávku za společností GOLEM Velké Hamry, a.s. IČ: 254 76 726 v pořizovací výši 15 000 tis. Kč ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 16 327 tis. Kč (2022: 13 998 tis. Kč). Přecenění na reálnou hodnotu celkem 1 628 tis. Kč (2022: -1 071 tis. Kč)

Poskytnuté zálohy 659 tis. Kč (2022: 394 tis. Kč) představují zálohu za právní služby 163 tis. Kč (2022: 163 tis. Kč) a zálohu na energie 496 tis. Kč (2022: 231 tis. Kč) představují poskytnutou zálohu dodavatelům a zálohy na služby na pronajímané nemovitosti.

Jiné pohledávky představují pohledávky za nezaplacené kupní ceny za prodej nemovitostí.

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

## 5.7 Investiční majetek - investiční

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

(v tis. Kč)	Dlouhodo bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemk y	Samostatn é movité věci	Technick é zhodnoce ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	0	54 109	0	0	0	0	54 109
Přírůstky nových nemovitostí	0	128 336	0	0	0	0	128 336
Přecenění	0	110 885	0	0	0	0	110 885
<b>Reálná hodnota k 31.12.2022</b>	<b>0</b>	<b>293 330</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>293 330</b>
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	0	293 330	0	0	0	0	293 330
Přírůstky nových nemovitostí	0	0	0	0	0	0	0
Úbytky nemovitostí	0	-204 236	0	0	0	0	-204 236
Přecenění	0	42 996	0	0	0	0	42 996
<b>Reálná hodnota k 31.12. 2023</b>	<b>0</b>	<b>132 090</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>132 090</b>

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

## Majetek určený k prodeji-krátkodobý

(v tis. Kč)	Dlouhodo bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostat né movité věci	Technick é zhodnoce ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2023	0	8 500	0	0	0	0	8 500
Úbytky		-8 500	0	0	0	0	-8 500
Přecenění	0	0	0	0	0	0	0
<b>Reálná hodnota k 31.12. 2023</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

V průběhu účetního období byla prodána nemovitost Nemovitost Vrapice č.p. 125, k této nemovitosti byla již v minulém období sepsána kupní smlouva a přijata rezervační záloha.

**5.8 Náklady a příjmy příštích období - investiční**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Náklady příštích období	60	77
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>60</b>	<b>77</b>

Fond ve sledovaném období eviduje náklady a příjmy příštích období ve výši 60 tis. Kč (2022: 77 tis. Kč). Částka představuje pojištění nemovitostí spadající částečně do následujícího období.

**5.9 Půjčky a úvěry – investiční**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	104 866	157 433
- Splatné do 1 roku	16 955	21 097
- splatné od 1 roku do 5 let	53 945	39 190
- splatné do 5 let	33 966	97 146
<b>Celkem</b>	<b>104 866</b>	<b>157 433</b>
<i>z toho jistina</i>	101 868	155 178
<i>z toho úroky</i>	1 795	2 256
Přecenění na reálnou hodnotu	1 203	-1
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>104 866</b>	<b>157 433</b>

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

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Závazky vůči dodavatelům	198	423
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	3 620	0
Dohadné položky pasivní	1 227	872
Stát a podobné závazky	5 741	0
Ostatní	20 649	31 738
<b>Celkem</b>	<b>31 435</b>	<b>33 032</b>

Fond ve sledovaném období evidoval dohadné položky ve výši 1 227 tis. Kč (2022: 872 tis. Kč – dohady na audit, depozitáře, obhospodařování a služby k nájmu). Jedná se o dohad na audit, depozitáře, obhospodařování a služby k nájmu.

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

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



**Dlouhodobé**

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Ostatní	40	134
<b>Celkem</b>	<b>40</b>	<b>134</b>

Položka ostatní představuje vratné kauce k pronajímaným nemovitostem.

**5.11 Investiční akcie**

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

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

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

V průběhu sledovaného období končícího k 31.prosinci 2023 a k 31. prosinci 2022 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

Ks	31.12.2023	31.12.2022
Počet investičních akcií VIA na začátku období	89 873 566	88 589 286
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	0	1 284 280
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>89 873 566</b>	<b>89 873 566</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	46 286 498	22 595 674
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	0	23 690 824
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	5 479 023	0
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>40 807 475</b>	<b>46 286 498</b>

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

v Kč	31.prosinci 2023	31. prosinci 2022
<b>Třída</b>		
Investiční akcie VIA	4,3439	3,5259
Investiční akcie PIA	1,2390	1,1655

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

### 6.1 Pronájem nemovitostí

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>	<b>6 216</b>	<b>8 890</b>
Tržby z pronájmu nemovitostí	6 216	8 890
<b>Náklady související s pronájmem nemovitostí</b>	<b>-1 772</b>	<b>-634</b>
Spotřeba energie, plynu, vody	-612	-124
Opravy a udržování	-230	-360
Pojištění	-172	-101
Ostatní služby	-458	-44
Daň z nemovitosti	-300	-5
<b>Celkem</b>	<b>4 444</b>	<b>8 256</b>

Fond ve sledovaném období pronajímal nakoupené nemovitosti RD Hanspaulka a Ústí nad Labem a bytový dům Moravská Třebová a s tím související výdaje.

### 6.2 Prodej nemovitostí

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<b>Tržby z prodeje nemovitostí</b>	<b>226 504</b>	<b>3 490</b>
Tržby z prodeje nemovitostí	226 504	3 490
<b>Náklady na prodané nemovitosti</b>	<b>-204 236</b>	<b>-1 900</b>
Náklady na prodané nemovitosti - vyřazení	-204 236	-1 900
<b>Celkem</b>	<b>22 268</b>	<b>1 590</b>

V rámci sledovaného období došlo k prodeji nemovitosti BD Ústí nad Labem, RD Záběhlíce, RD Rejhotice, RD Vrapice RD Libchyně a pozemků v katastrálním území Libchyně.

### 6.3 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
<b>Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty</b>	<b>50 380</b>	<b>3 324</b>
Výnosy/náklady z devizových operací	0	-2
Výnosové úroky z úvěrů	13 982	9 845
Nákladové úroky z úvěrů	-14 263	-10 107
Výnosové úroky z dluhopisů	3 480	3 480
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	44 474	148
Zisk/ztráta z prodeje účastí	323	74
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	2 384	50
Ostatní finanční náklady	0	-164
<b>Celkem</b>	<b>50 380</b>	<b>3 324</b>

**6.4 Správní a provozní náklady**

v tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Služby depozitáře	-706	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	-2 275	-2 044
Odměna za audit	-325	-182
Náklady na poplatky a provize	-420	-821
Právní a notářské služby	-288	-109
Poradenské a konzultační služby	0	-31
Ostatní správní náklady	-1 924	-835
<b>Celkem</b>	<b>-5 938</b>	<b>-4 719</b>

Fond na konci sledovaného období evidoval správní náklady ve výši 5 938 tis. Kč (2022: 4 719 tis. Kč). Ostatní správní náklady ve výši 1 924 tis. Kč (2022: 835 tis. Kč) tvoří náklady na reklamu a propagaci, odměny za úpisy akcií a znalecké posudky.

**6.5 Daně ze zisku*****Splatná a odložená daň***

Splatná daň je za období 2023 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Zisk (ztráta) před zdaněním	80 774	120 936
Přičitatelné položky	137 012	24 428
Odčitatelné položky	94 837	139 267
Základ daně	122 949	6 097
<b>Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost</b>	<b>6 147</b>	<b>305</b>
Zohlednění daňové ztráty min. let	-	-
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>122 949</b>	<b>6 097</b>
<b>Daň celkem</b>	<b>6 147</b>	<b>305</b>

Fond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 6 147 tis. Kč (2022: 305 tis. Kč). Za sledované období Fond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 264 tis. Kč (2022: 168 tis. Kč) a ke konci sledovaného období tak vykazuje závazek za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 5 883 tis. Kč a odloženou daň ve výši 3 801 tis. Kč (2022: 6 080 tis. Kč).

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Dodatečné odvody	Odložená daň	Celkem
Vyúčtování daňové povinnosti r.2022	-305	1 275	0	970
Tvorba rezervy na daň z příjmů	6 147	0	-3 801	3 066
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>5 842</b>	<b>1 275</b>	<b>-3 801</b>	<b>4 036</b>

## 7. Leasing

### Leasing z pohledu pronajímatele

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Stavby	25 780	140 613
Pozemky	0	0
Samostatné movité věci	0	0
<b>Celkem</b>	<b>25 780</b>	<b>140 613</b>

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

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	6 216	8 890
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>6 216</b>	<b>8 890</b>

### Analýza splatnosti operativních leasingů

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

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	31.12.2023	31.12.2022
Splatné do jednoho roku	2 977	8 990
Splatné v období 1-2 roky	5 959	14 922
Splatné v období 3-4 roky	5 964	14 922
Splatné v období 4-5 let	5 964	14 922
Splatné nad 5 let	0	74 610
<b>Celkem k 30.6</b>	<b>128 266</b>	<b>128 266</b>

Fond má ve sledovaném období uzavřených pět nájemních smluv, přičemž všechny jsou na dobu neurčitou. Z tohoto důvodu jejich splatnost nad 5 let není vypočítávána.

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

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

## 8. Transakce se spřízněnými osobami

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

### 9.1. Osoby ovládané

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

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

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

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

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

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

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

**9.2. Osoby ovládající**

Jméno/Název ovládající osoby:	Jaroslav Ton
Sídlo/Bytem:	Újezd 429/36, 118 00 Praha 1 - Malá Strana
Způsob ovládání:	90% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	90% přímý podíl

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

**(a) Poplatky za obhospodařování a správu**

Fond je od 1.9.2021 obhospodařován Investiční společností TILLER investiční společnost a.s. Investiční společnost obdrží fixní odměnu 50 tis. Kč a variabilní složku odměny (2022: 50 tis. Kč a variabilní složku odměny) za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za obhospodařování za sledované období činily 1 036 tis. Kč (2022: 816 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Fond administruje Versute investiční společnost, a.s., která obdrží fixní odměnu 35 tis. Kč za každý započatý měsíc. (2022: 90 tis. Kč, přičemž fond administrovala společnost AVANT investiční společnost, a.s.). Celkové poplatky za administraci a doplňkové služby za sledované období činí 1 239 tis. Kč (2022: 1 228 tis. Kč).

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

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

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

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

Částka poskytnutých půjček společnosti Salutem Services, s.r.o. k 31.prosinci 2023 dosahovala 6 347 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 6 348 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček ve sledovaném období činil 567 tis. Kč (v roce 2022: 1 766 tis. Kč).

**(d) Úpisy investičních akcií**

Fond ve sledovaném období neemitoval žádné investiční akcie spřízněným stranám (v roce 2022 emitoval 1 284 280 ks investičních akcií v hodnotě 2 917 tis. Kč).

## 9. Řízení rizik

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

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

### 9.1 Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	1 063	0,2 %
Běžné účty	kreditní	MONETA Money Bank, a.s.	255	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>1 318</b>	<b>0,2 %</b>
Obchodní podíly	tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	27 920	4,8 %
Obchodní podíly	tržní	ASPELL a.s.	68 143	11,7 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem Services, s.r.o.	12 414	2,1 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní I, s.r.o.	21 205	3,6 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní II, s.r.o.	343	0,1 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní III, s.r.o.	34 541	5,9 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	19 553	3,4 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní V, s.r.o.	179	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	183	0,0 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>184 481</b>	<b>31,7 %</b>
Dluhopisy	kreditní, úrokové	Dluhopisy ASPELL a.s.	30 518	5,3 %
<b>Dluhopisy</b>		<b>Celkem</b>	<b>30 518</b>	<b>5,3 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové	IT credit, s.r.o.	49 488	8,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Salutem Services s.r.o.	5 858	1,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	LEXICO, a.s.	52 658	9,1 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>108 004</b>	<b>18,6 %</b>
Nemovitosti	tržní	Portfolio nemovitostí	132 090	22,7 %
Postoupené pohledávky	kreditní	Postoupené pohledávky	17 263	3,0 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	107 460	18,5 %
<b>Celkový součet</b>			<b>581 134</b>	<b>100,0 %</b>

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



Členění aktiv dle zeměpisných segmentů:

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

K 31. prosinci 2022 (tis. Kč)	Česká republika	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 610	2 610
Poskytnuté půjčky	78 733	78 733
Dluhopisy	27 654	27 654
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	141 078	141 078
Investice do nemovitostí	301 830	301 830
Postoupené pohledávky	14 953	14 953
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	837	837
<b>Celkem aktiva</b>	<b>567 695</b>	<b>567 695</b>

Členění cenných papírů podle sektorů cenného papíru:

tis. Kč	2023		2022	
	Dluhové	Majtkové	Dluhové	Majtkové
Vydané nefinančními institucemi	30 518	0	27 654	0
Kótované na burze v ČR	0	0	0	0
Kótované na jiném trhu CP	0	0	0	0
Nekótované	30 518	0	27 654	0

## 9.2 Tržní riziko

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

Expozice Fondu vůči tržnímu riziku:

tis. Kč	2023	2022
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	184 481	141 078
Investice do nemovitostí	132 090	301 830

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

### 9.2.1 Měnové riziko

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

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

Měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn:

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

K 31. prosinci 2022 (tis. Kč)	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 610	0	2 610
Poskytnuté půjčky	78 733	0	78 733
Dluhopisy	27 654	0	27 654
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	141 078	0	141 078
Investice do nemovitostí	301 830	0	301 830
Postoupené pohledávky	14 953	0	14 953
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	837	0	837
<b>Celkem</b>	<b>567 695</b>	<b>0</b>	<b>567 695</b>

Měnové riziko Fondu je minimální.

## 9.2.2 Úrokové riziko

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

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

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

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

K 31. prosinci 2022 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 610	0	0	0	2 610
Poskytnuté půjčky	5 239	67 146	6 348	0	78 733
Dluhopisy	0	27 654	0	0	27 654
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	141 078	141 078
Investice do nemovitostí	0	0	0	301 830	301 830
Postoupené pohledávky	0	0	0	14 953	14 953
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	0	0	0	837	837
<b>Celkem aktiva</b>	<b>7 849</b>	<b>94 800</b>	<b>6 348</b>	<b>458 698</b>	<b>567 695</b>
Přijaté půjčky	13 355	41 091	102 987	0	157 433
Ostatní závazky	0	0	0	39 390	39 390
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	370 842	370 842
<b>Celkem pasiva</b>	<b>13 355</b>	<b>41 091</b>	<b>102 987</b>	<b>410 262</b>	<b>567 695</b>
Gap	-5 506	53 709	-96 639	48 436	0
Kumulativní gap	-5 506	48 203	-48 436	0	0

### 9.3 Úvěrové riziko

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

tis. Kč	2023	2022
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 318	2 610
Poskytnuté půjčky	108 004	78 733
Dluhopisy	30 518	27 654
Postoupené pohledávky	17 263	14 953
Obchodní a jiné pohledávky	107 460	837

#### 9.4 Riziko nedostatečné likvidity

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

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

Zbytková doba splatnosti majetku a dluhů Fondu:

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

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

K 31. prosinci 2022 (tis. Kč)	Do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez splatnosti	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 610	0	0	0	2 610
Poskytnuté půjčky	5 239	67 146	6 348	0	78 733
Dluhopisy	0	27 654	0	0	27 654
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	0	0	0	141 078	141 078
Investice do nemovitostí	8 500	0	0	293 330	301 830
Postoupené pohledávky	0	14 953	0	0	14 953
Obchodní a jiné pohledávky, ostatní aktiva	837	0	0	0	837
<b>Celkem aktiva</b>	<b>17 186</b>	<b>109 753</b>	<b>6 348</b>	<b>434 408</b>	<b>567 695</b>
Přijaté půjčky	13 355	41 091	102 987	0	157 433
Ostatní závazky	39 390	0	0	0	39 390
Vlastní kapitál	0	0	0	30	30
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	0	0	0	370 842	370 842
<b>Celkem pasiva</b>	<b>52 745</b>	<b>41 091</b>	<b>102 987</b>	<b>370 872</b>	<b>567 695</b>
Gap	-35 559	68 662	-96 639	63 536	0
Kumulativní gap	-35 559	33 103	-63 536	0	0

## 9.5 Riziko protistrany

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

## 9.6 Operační riziko

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

## 9.7 Politické riziko

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

## 10. Reálná hodnota

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

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

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

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

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

### Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

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

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

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

#### Procesy a kontroly

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

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

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

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

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	1 318		1 318
Poskytnuté půjčky	-	-	108 004	108 004
Dluhopisy	-	-	30 518	30 518
Finanční investice – podíly s rozh.vlivem	-	-	184 481	184 481
Postoupené pohledávky	-	-	17 263	17 263
Investice do nemovitostí	-	-	132 090	132 090
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	107 460	107 460
<b>Celkem k 31.prosinci</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>581 134</b>	<b>581 134</b>
<b>Závazky</b>				
Půjčky a úvěry	-	-	104 867	104 867
Obchodní a jiné závazky	-	35 276		35 276
<b>Celkem k 31.prosinci</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140 143</b>	<b>140 143</b>



Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2022.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	2 610		2 610
Poskytnuté půjčky	-	-	78 733	78 733
Dluhopisy	-	-	27 655	27 655
Finanční investice – podíly s rozh.vlivem	-	-	141 078	141 078
Postoupené pohledávky	-	-	14 953	14 953
Investice do nemovitostí	-	-	293 330	293 330
Majetek určený k prodeji	-	-	8 500	8 500
Obchodní a jiné pohledávky	-	836		836
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>576 695</b>	<b>576 695</b>
<b>Závazky</b>				
Půjčky a úvěry	-	-	157 433	157 433
Obchodní a jiné závazky	-	39 390		39 390
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>196 823</b>	<b>196 823</b>

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

V průběhu roku 2023 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2 ani úrovní 3.

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

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

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

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

Dluhové cenné papíry

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

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

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

#### Závazky z přijatých úvěrů

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

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Kotované majetkové cenné papíry

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

Nekotované majetkové cenné papíry/investice

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

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

Ostatní aktiva/pasiva

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

Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice	Reálná hodnota k 31.12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní I, s.r.o. (100 %)	2023: 21,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra  Výše nájemného	2023: 9,0 %  2023: 141 Kč/m2/měs.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - kapitalizační míra snížila - nájemné zvýšilo
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní II, s.r.o. (100 %)	2023: 0,3 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv Hodnota závazků	2023: 0,4 mil. Kč 2023: 0,1 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: aktiva zvýšila závazky snížily
Investice do majetkového podílu Salutem –	2023: 0,03 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Prodejní cena rodinných domů	2023: 75 tis. Kč/m2	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se:

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

Realitní III, s.r.o. (100 %)					cena rodinných domů zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	2023: 19,6 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota nemovitého majetku	2023: 116,1 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota nemovitostní vzrostla
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní V, s.r.o. (100 %)	2023: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2023: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VI, s.r.o. (100 %)	2023: 0,2 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota aktiv	2023: 0,2 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv zvýšila
Investice do majetkového podílu ASPPELL a.s. (100 %)	2023: 68,1 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota pohledávek Hodnota nemovitostí	2023: 126,3 mil. Kč 2023: 7,1 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota pohledávek zvýšila hodnota nemovitostní zvýšila
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	2023: 12,4 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Hodnota bytových jednotek	2023: 43,1 mil. Kč	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: bytových jednotek zvýšila
Investice do majetkového podílu REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	2023: 27,9 mil. Kč	Substanční metoda ocenění	Nájem z areálu Kapitalizační míra	2023: 6,3 mil. Kč 2023: 9,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: nájem zvýšil kapitalizační míra snížila
Investice do bytového domu Moravská Třebová	2023: 25,8 mil. Kč 2022:	Výnosová metoda ocenění	Nájem Kapitalizační míra	2023: 1,7 tis. Kč 2023: 5,52 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: nájem zvýšil kapitalizační míra klesla
Investice do projektu bytového domu Šumperk	2023: 81,7 mil. Kč	Reziduální metoda ocenění	Prodejní cena bytové jednotky	2023: 62 tis. Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková prodejní cena bytové jednotky zvýšila
Investice do areálu Rejhotice	2023: 18,5 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných nemovitostí	2023: 398 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila
Investice do pozemků Prostějov	2023: 6,1 mil. Kč	Porovnávací metoda ocenění	Jednotková cena srovnatelných pozemků	2023: 4 124 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: jednotková cena zvýšila

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

Investice do dluhopisu ASPELL a.s. (29 mil. Kč)	2023: 30,2 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 11,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru IT Credit	2023: 49,2 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 12,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru Lexico	2023: 52,5 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 11,7 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do úvěru Salutem Services	2023: 5,8 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 11,0 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do pohledávky Dvořáková	2023: 0,9 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 19,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Investice do pohledávky GOLEM Velké Hamry	2023: 16,3 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 9,5 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Spinnaker (13 mil. Kč)	2023: 13,0 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 10,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Spinnaker (40 mil. Kč)	2023: 39,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 9,6 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Moneta (20 mil. Kč)	2023: 20,6 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 5,3 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila
Závazek z přijatého úvěru Moneta (28,8 mil. Kč)	2023: 29,8 mil. Kč	Diskontování peněžních toků	Diskontní míra	2023: 5,2 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: - diskontní sazba snížila

### Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

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

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní I, s.r.o. (100 %)	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 5,0 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 8,7 %	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 4,7 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k poklesu hodnoty o 8,7 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní II, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 6,1 %. Snížení závazků o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,1 %.	Snížení aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 6,1 %. Zvýšení závazků o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 1,1 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní III, s.r.o. (100 %)	Zvýšení prodejní ceny rodinných domů o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 15,4 %.	Snížení prodejní ceny rodinných domů o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 15,4 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní IV, s.r.o. (100 %)	Zvýšení nemovitého majetku o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 16,0 %.	Snížení hodnoty nemovitého majetku o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 16,1 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní V, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do majetkového podílu Salutem – Realitní VI, s.r.o. (100 %)	Zvýšení aktiv o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,2 %.	Snížení hodnoty aktiv o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,2 %.
Investice do majetkového podílu ASPELL a.s. (100 %)	Zvýšení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 9,3 %. Zvýšení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,5 %.	Snížení hodnoty pohledávek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 9,3 %. Snížení hodnoty nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 0,5 %.
Investice do majetkového podílu Salutem Services, s.r.o. (100 %)	Zvýšení jednotkové ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 17,3 %.	Snížení jednotkové ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 17,3 %.
Investice do majetkového podílu REAL-VITA Prostějov a.s. (100 %)	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 5,8 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 10,7 %.	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 5,5 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 10,6 %.
Investice do bytového domu Moravská Třebová	Snížení kapitalizační míry o ¼ procentního bodu by vedlo k růstu hodnoty o 4,7 %. Zvýšení nájmu o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Zvýšení kapitalizační míry o 1/4 procentního bodu by vedlo k poklesu hodnoty o 4,3 %. Snížení nájmu o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do projektu bytového domu Moravská Třebová	Zvýšení jednotkové prodejní ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové prodejní ceny bytových jednotek o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do areálu Rejhotice	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.

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

Investice do pozemků Prostějov	Zvýšení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,0 %.	Snížení jednotkové ceny porovnatelných nemovitostí o 5 % by vedlo k snížení hodnoty o 5,0 %.
Investice do dluhopisů ASPELL	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 2,9 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 2,8 %.
Investice do úvěru IT Credit	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,9 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,8 %.
Investice do úvěru Lexico	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,9 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,8 %.
Investice do úvěru Salutem Services	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 4,8 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,5 %.
Investice do pohledávky Dvořáková	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,4 %.	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,4 %.
Investice do pohledávky GOLEM Velké Hamry	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,5 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,5 %.
Závazek z úvěru Spinnaker SICAV (13 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 0,2 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 0,2 %.
Závazek z úvěru Spinnaker SICAV (40 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 1,0 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 1,0 %.
Závazek z úvěru Moneta (20 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 6,1 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 6,8 %.
Závazek z úvěru Moneta (28,8 mil. Kč)	Zvýšení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k snížení hodnoty o 4,9 %.	Snížení diskontní míry o jeden procentní bod by vedlo k zvýšení hodnoty o 5,4 %.

## 11. Významné události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

V Praze dne 22. 4. 2024



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

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2023**

**SALUTEM FUND SICAV, a.s.**

**Praha, duben 2024**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: SALUTEM FUND SICAV, a.s.  
Sídlo: Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl B číslo vložky 25240  
IČO: 090 74 511  
Statutární orgán: TILLER investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Dušan Klimeš  
Předmět činnosti: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění  
Ověřované období: 1. leden 2023 až 31. prosinec 2023  
Příjemce zprávy: Investoři

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti: AUDIT ONE s.r.o.  
Evidenční číslo auditorské společnosti: 604  
Sídlo: Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín  
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze  
Zápis proveden pod číslem: oddíl C, číslo vložky 345046  
IČO: 099 38 419  
Telefon: +420 771 224 893  
E-mail: [info@auditone.cz](mailto:info@auditone.cz)  
Odpovědný auditor: Ing. Jakub Kovář  
Evidenční číslo auditora: Č. 1959



## **Zpráva nezávislého auditora**

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

#### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

##### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2023, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2023 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace investičního fondu SALUTEM FUND SICAV, a.s. k 31.12.2023 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

##### **Základ pro výrok**

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

##### **Hlavní záležitosti auditu**

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

## Hlavní záležitosti auditu

## Způsob řešení

### Ocenění majetkových účastí

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

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

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

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

### Ocenění investice do nemovitosti

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat

dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

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

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

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

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

## **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

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

### **Určení auditora a délka provádění auditu**

Auditorem účetní jednotky nás dne 30. 6. 2023 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme druhým rokem.

### **Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit**

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 30. 4. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### **Poskytování neauditorských služeb**

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

### **Zpráva o souladu s nařízením o ESEF**

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

#### *Odpovědnost představenstva*

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

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

#### *Odpovědnost auditora*

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

#### *Závěr*

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 30. dubna 2024



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

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