



---

**Pololetní finanční zpráva**  
SALUTEM FUND SICAV, a.s.,  
za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

# OBSAH

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	4
Údaje o Fondu.....	5
Číselné údaje.....	25

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

<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>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond/Emitent</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>Účetní období</b>	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
<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.

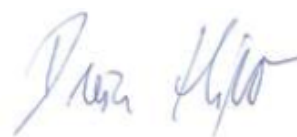
Pro účely pololetní finanční zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

<b>Zákon o účetnictví</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>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, 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>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TD</b>	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
<b>Nařízení MAR</b>	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnice Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
<b>Vyhláška MAR</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška</b>	Vyhláška č. 501/2002 Sb. Vyhláška, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.
<b>ZoÚ</b>	Zákon č. 563/1991 Sb. Zákon o účetnictví.

# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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

V Praze dne 12. 9. 2024



---

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

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

[Ing. Dušan Klimeš, MSc.](#)

zmocněný zástupce

# Údaje o Fondu

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo:	Karolinská 707/7, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	090 74 511
DIČ:	CZ09074511
Internetová adresa:	<a href="https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav">https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav</a> <a href="https://versuteis.cz/">https://versuteis.cz/</a>
Telefonní číslo:	+ 420 212 249 080
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 2. 4. 2020 vedeného Městským soudem v Praze, spisová značka oddíl B vložka 25240
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Zapisovaný základní kapitál: (dále také „Fond“)	100 000,- Kč
Depozitář Fondu:	Československá obchodní banka, a.s., IČO: 000 01 350, se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 – Smíchov, PSČ 150 57
Obhospodařovatel Fondu:	TILLER IS
Administrátor Fondu:	Versute IS

## 2. CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:

Druh: kusové  
Forma: na jméno  
Podoba: listinná  
Počet kusů: k 30. 6. 2024 emitováno 100 000 ks  
k datu sestavení Pololetní finanční zprávy 100 000 ks

### Investiční akcie

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Hodnota investiční akcie:

Druh: kusové  
Forma: na jméno  
Podoba: listinná  
Počet kusů: k 30. 6. 2024 emitováno 89 873 566 ks  
ISIN: CZ0008045069

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Hodnota investiční akcie:

Druh: kusové  
Forma: na jméno  
Podoba: zaknihovaná  
Počet kusů: k 30. 6. 2024 emitováno 36 443 393 ks  
ISIN: CZ0008045051  
Přijetí k obchodování: ode dne 9. 2. 2021 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (Burza cenných papírů Praha, a.s.)

Název emise: SALUTEM REAL. - PIA

Prémiová investiční akcie („PRIA - CZK“)

Hodnota investiční akcie: 1,0000  
Druh: kusové  
Forma: na jméno  
Podoba: listinná  
Počet kusů: k 30. 6. 2024 0 ks

Prémiová investiční akcie („PRIA - EUR“)

Hodnota investiční akcie: 1,0000  
Druh: kusové  
Forma: na jméno  
Podoba: listinná  
Počet kusů: k 30. 6. 2024 0 ks

### 3. CHARAKTER FONDU A INFORMACE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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

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

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

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

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

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

Mateřská společnost, Fond, je Investiční jednotkou, dle IFRS 10:

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

K 30. 6. 2024 Fond v souladu svou investiční strategií investoval mimo jiné do níže uvedených majetkových účastí:

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK
Salutem – Realitní I, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní III, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní V, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
Salutem Services, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	Česká republika	100 %
ASPELL a.s.	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.	Česká republika	100 %
REAL-VITA Prostějov a.s.	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	Společnost k datu ocenění vlastnila plně pronajatý průmyslový areál Vitareal Prostějov se sklady, výrobními a kancelářskými prostory, který je stabilním zdrojem příjmů Fondu. Skladba nájemců je rozložena mezi různá průmyslová odvětví.	Česká republika	100 %

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

Fond během své činnosti:

- získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- cílem je dosahovat trvalého zhodnocení vložených peněžních prostředků investorů investováním do majetkových účastí, zejm. do účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména průmyslových parků (brownfieldů), bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí, investováním do poskytování úvěrů, zápůjček a investováním do cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem,



- bude dále poskytovat úvěry, zápůjčky, příplatky mimo základní kapitál či jiná obdobná plnění nemovitostním společností, jiným obchodním společností a bytovým družstvům. Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku nemovitostních společností z prodejů úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností,
- oceňuje a vyhodnocuje výkonnost všech svých investic na základě reálné hodnoty.

## Výstupní strategie

Fond provede částečný nebo celkový exit (exitová strategie) z investice do majetkové účasti či jiných obchodních společností a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, pronájmem a prodejem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí ve chvíli, kdy na trhu najde protistranu obchodu s nabídkou zajišťující Investorům Fondu ve středně až dlouhodobém horizontu adekvátní zhodnocení investic.

V situaci, kdy by vnější ekonomické prostředí neskýtalo možnost prodeje majetkové účasti nebo prodej či pronájem všech typů nemovitostí, zejména bytů, bytových domů, rodinných domů, pozemků a nerezidenčních (komerčních) nemovitostí se ziskem a další držba jednotlivé majetkové SPV nebo přímo nemovitosti by se nejevila jako ekonomicky rentabilní, může Fond zahájit exit z investice prodejem za cenu na trhu dostupnou nebo v případě majetkové účasti rozhodnout z titulu vlastníka o její likvidaci.

Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

Majetkové účasti na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend, přičemž v případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci exit strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním privátním, institucionálním zájemcům v rámci oboru cílové společnosti a/nebo skrze veřejnou nabídku.

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

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

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

#### 4. INVESTIČNÍ ČINNOST FONDU

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit.

Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

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

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

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

#### Investiční cíl a strategie

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

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

## Druhy majetkových hodnot

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

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

Fond v prvním pololetí roku 2024 v souladu se svou investiční strategií nadále investoval především do aktiv nemovité povahy. Jde o investice do nákupu a prodeje středně dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu a oportunitní investice. Hlavním strategickým cílem Fondu je středně dlouhodobý pronájem vytvořeného nemovitostního portfolia a optimalizace jeho správy. Dalším strategickým cílem je udržet, případně zvýšit relativně vysokou úroveň obsazenosti nemovitostního portfolia. Fond se dále zaměřuje na aktivní nabízení vybraných nemovitostí k prodeji a též akvizičnímu procesu v rámci strategických regionálních měst České republiky.

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

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

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

Fond nadále drží mj. účasti v následujících firmách:

Salutem - Realitní I, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní I, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní III, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní IV, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní V, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní VI, s.r.o.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

ASPELL a.s.

Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.

REAL-VITA Prostějov a.s.

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

V období mezi 30. 6. 2024 a dnem sestavení této pololetní finanční zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní finanční zprávy.

## 5. HOSPODAŘENÍ FONDU

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

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

Hospodaření investiční části Emitenta za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 skončilo ziskem po zdanění ve výši 9 808 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 14 853 tis. Kč nižší oproti srovnatelnému období. Snížení bylo způsobeno zejména změnou přecenění na reálnou hodnotu k 30.6.2024.

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

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2024 vzrostla ve srovnání s koncem minulého roku o 48 837 tis. Kč (tj. o 8,4 %). Tento růst byl ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty investic do nemovitostí o 60 993 tis. Kč (tj. ze 132 090 tis. Kč na 193 083 tis. Kč) se současným nárůstem peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 6 256 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 82 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil o 19 %. Krátkodobá aktiva se oproti počátku roku snížila o 98 288 tis. Kč, především díky poklesu obchodních pohledávek, kdy došlo k uhrazení kupních cen za prodávané nemovitosti.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2024 tvořen především investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 192 740 tis. Kč (pořizovací cena: 137 756 tis. Kč), poskytnutými půjčkami v hodnotě 104 256 tis. Kč, dluhopisem v hodnotě 29 086 tis. Kč a postoupenými pohledávkami ve výši 16 044 tis. Kč. V portfoliu Fondu jsou především nemovitosti, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti, a jejich výčet podle katastrálního území je uveden v následující tabulce.

Katastrální území	Reálná hodnota k 30. 6. 2024	Pořizovací hodnota
Kociánov	7 260 tis. Kč	7 200 tis. Kč
Moravská Třebová	25 780 tis. Kč	19 000 tis. Kč
Loučná nad Desnou	18 490 tis. Kč	21 336 tis. Kč
Praha Staré Město	21 500 tis. Kč	21 500 tis. Kč
Šumperk	81 700 tis. Kč	31 500 tis. Kč
Prostějov	6 120 tis. Kč	5 900 tis. Kč
Praha Malá Strana	21 570 tis. Kč	21 570 tis. Kč
Soběnov	3 800 tis. Kč	3 750 tis. Kč
Luby	6 520 tis. Kč	6 000 tis. Kč

### Poskytnuté půjčky

Dlužník	Datum splatnosti	Zůstatek půjčky (v tis. Kč) *	Reálná hodnota
Salutem Services s.r.o.	31.3.2031	45	45
LEXICO, a.s.	31.12.2025	50 388	51 292
IT credit, s.r.o.	31.12.2024	51 787	52 919
<b>Celkem</b>		<b>102 220</b>	<b>104 256</b>

### Poskytnuté půjčky skupina

Protistrana	Reálná hodnota	Nominální hodnota
Salutem Services s.r.o.	45	45
Ostatní	104 211	102 175

### Dluhopisy

Cenné papíry:	Společnost	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Dluhopisy	ASPELL a.s.	29 086 tis. Kč	29 000 tis. Kč

### Postoupené pohledávky

Protistrana:	Reálná hodnota	Požizovací hodnota
Právnícká osoba	16 044 tis. Kč	11 625 tis. Kč

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

Fond dále vlastní pohledávku za společností GOLEM Velké Hamry, a.s., jež je v rámci insolvenčního řízení ve prospěch Fondu postupně uspokojována, zároveň s časovým posunutím zpeněžení pohledávky je modifikována pořizovací cena pohledávky.

### Další poznámky k majetku Fondu

Významnou část majetku Fondu tvoří investice do nemovitosti (cca 31 %). Oproti srovnatelnému období došlo k nárůstu hodnoty těchto investic o 46 % z původních 132 090 tis. Kč k 31. 12. 2023 na 193 083 tis. Kč k 30. 6. 2024.

Fond má významné investice do obchodních podílů jejichž meziroční pokles činil 0,44 % z původních 184 481 tis. Kč k 31. 12. 2023 na 183 442 tis. Kč k 30. 6. 2024. Pokles byl způsoben změnou reálné hodnoty držaných podílů.

Celkově v rámci finančních aktiv došlo k meziročnímu poklesu o 2,19 %.

K pohledávkám Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv. Jedná se zejména o reálnou hodnotu pohledávek plynoucích z prodeje nemovitostí, kdy kupní cena za prodej nemovitostí bytový dům Ústí nad Labem, k.ú. Střekov a bytový dům Loučná nad Desnou, k.ú. Rejhotice má odloženou splatnost, v celkové výši 95 344 tis. Kč.

#### Financování majetku

Vlastní kapitál Fondu sestává z fondového kapitálu neinvestiční části ve výši 30 tis. Kč a z fondového kapitálu investiční části, na který připadá výše 445 470 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu investiční části klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající k investičním akciím, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 9 808 tis. Kč a výsledek hospodaření minulého účetního období 76 712 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo k odkupu 5 171 184 ks investičních akcií a k nové emisi 807 102 ks investičních akcií.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 184 471 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, tvořené především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období vzrostly o 46 925 tis. Kč z důvodu čerpání nových úvěrů na nákup nemovitostí.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy a časovým rozlišením pasiv oproti minulému období poklesly o 2 596 tis. Kč, zejména z důvodu splacení závazků z obchodních vztahů.

#### Přehled přijatých úvěrů

Věřitel	Datum splatnosti	Reálná hodnota k 30. 6. 2024 (v tis. Kč)
Spinnaker SICAV a.s., podfond Polaris Alpha	31.1.2025	40 984
Spinnaker SICAV a.s., podfond Polaris Alpha	31.3.2024	13 316
MONETA Money Bank a.s.	20.1.2042	20 351
MONETA Money Bank a.s.	20.3.2042	28 877
MONETA Money Bank a.s.	20.1.2039	2 460
MONETA Money Bank a.s.	20.1.2039	4 723
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	18 393
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	18 454
MONETA Money Bank a.s.	20.2.2039	4 233
<b>Celkem</b>		<b>151 791</b>

## 6. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

K datu:	30. 6. 2024	31. 12. 2023	30.6.2023
Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč):	100 000	100 000	100 000
Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu (ks):	100 000	100 000	100 000
Počet vydaných zakladatelských akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč):	1,0000	1,0000	1,0000
Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč):	445 470 336	440 960 893	391 763 484
Počet emitovaných investičních akcií tř. VIA v oběhu (ks):	89 873 566	89 873 566	89 873 566
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii (Kč):	4,4384	4,3439	3,7831
Počet emitovaných investičních akcií tř. PIA v oběhu (ks):	36 443 393	40 807 475	43 066 851
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	807 102	0	0
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	5 171 184	2 259 376	0
Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii (Kč):	1,2779	1,2390	1,2020
Počet emitovaných investičních akcií tř. PRIA-CZK v oběhu (ks):	0	-	-
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Fondový kapitál Investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Fondový kapitál Investiční části fondu na 1 investiční akcii (Kč):	0	-	-
Počet emitovaných investičních akcií tř. PRIA-EUR v oběhu (ks):	0	-	-
Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Fondový kapitál Investičních akcií v průběhu období (ks):	0	-	-
Fondový kapitál Investiční části fondu na 1 investiční akcii (Kč):	0	-	-







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

## 7. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V průběhu roku 2024 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou statutem Fondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivní správy portfolia Fondu. Záměrem Fondu je dlouhodobé zhodnocení investičních akcií Fondu.

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

## **Řízení rizik**

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

### Tržní riziko

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

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

### Úvěrové riziko

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

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

### Riziko protistrany

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

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

### Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

#### Riziko koncentrace

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

#### Riziko pákového efektu

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

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

#### Ostatní rizika

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

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

## 8. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

### Spřízněné strany Fondu

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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

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

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

Název osoby:	Salutem - Realitní V, s.r.o.
IČO:	139 92 431
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	TNS Praha 1 s.r.o.
IČO:	075 51 118
Sídlo:	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládnání:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Nation1 Investment s.r.o.
IČO:	075 51 118
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	přímo prostřednictvím 80% podílu na základním kapitálu

Název osoby:	Salutem Real, s.r.o.
IČO:	139 92 520
Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu
Název osoby:	Mapotic s.r.o.
IČO:	071 81 329
Sídlo:	Pod Hájkem 2204/1, Libeň, 180 00 Praha 8
Způsob ovládnání:	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 ovládnání:	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 ovládnání:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Ve srovnatelném období Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

**1. 1. – 30. 6. 2023**

tis. Kč	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Salutem - Realitní I, s.r.o.	Vrácení příplatku mimo základní kapitál	10.3.2023		úplata
Salutem Realitní IV s.r.o.	Kupní smlouva k nemovitým věcem	26.4.2023	nemovito st	úplata

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími spřízněnými osobami:

**1. 1. – 30. 6. 2024**

tis. Kč	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Salutem Services , s.r.o.	Kupní smlouvy k nemovitým věcem	26.3.2024	úplata	nemovito sti

## 9. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 19. června 2024 přijala svým rozhodnutím zejména tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu za rok 2023
- Schválila výsledek hospodaření Fondu za rok 2023
- Projednala výroční zprávu Fondu za rok 2023 včetně zprávy o vztazích
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2024
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2023

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

S účinností od 1. 6. 2024 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- Rozšíření o dvě nové investiční třídy (PRIA-CZK, PRIA-EUR) a úpravě pravidel distribuce fondového kapitálu Fondu.

Během sledovaného období nedošlo k žádným dalším významným skutečnostem.

## 10. PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU

Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly (všechny údaje jsou k 30. 6. 2024):

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Podíl na ZK
Salutem – Realitní I, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní II, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní III, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní IV, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní V, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem - Realitní VI, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
Salutem Services, s.r.o.	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit	100 %
ASPELL a.s.	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1	Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Fondu.	100 %
REAL-VITA Prostějov a.s.	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1	Společnost k datu ocenění vlastnila plně pronajatý průmyslový areál Vitareal Prostějov se sklady, výrobními a kancelářskými prostory, který je stabilním zdrojem příjmů Fondu. Skladba nájemců je rozložena mezi různá průmyslová odvětví.	100 %



# Číselné údaje

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

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

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

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

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

**Srovnávacím obdobím** je v případě:

- **Zkráceného výkazu o finanční situaci** konec minulého účetního období, tj. 31. 12. 2023
- **Zkráceného výkazu o úplném výsledku hospodaření, zkráceného výkazu změn vlastního kapitálu a zkráceného výkazu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím** 6 měsíců počínaje lednem do června 2023, sestaveny dle IFRS.

# SALUTEM FUND SICAV, a.s.

## 1. Obecné 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“).

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

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

Investiční akcie Fondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 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.

Investičním cílem Fondu, je zhodnocování prostředků vložených Investory prostřednictvím investic do účastí, nemovitostí a jejich financování, jakož i do investičních aktiv ve formě veřejně obchodovatelných a privátních investičních cenných papírů, finančních derivátů nebo repo obchodů.

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Fond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován TILLER investiční společnost a.s.

Správu majetku Fondu zajišťuje vedoucí oddělení obhospodařování, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

Administrátorem Fondu je počínaje dnem 1. 6. 2023 Versute investiční společnost, a. s., IČO: 087 87 131 (dále jen „administrátor“). Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje administrátor svými zaměstnanci.

Členové představenstva a dozorčí rady k 30. červnu 2024:

Statutární orgán:

Člen představenstva	TILLER investiční společnost a.s.	od 1. 9.2021
---------------------	-----------------------------------	--------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Dušan Klimeš, MSc.	od 1. 9.2021
-----------------------------	-------------------------	--------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Petr Jiříček	od 2. 4. 2020
-----------------------	-------------------	---------------

Člen dozorčí rady	Jaroslav Ton	od 1. 7. 2021
-------------------	--------------	---------------

V Účetním období nedošlo ke změnám v obchodním rejstříku.

## 2. Výhodiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 4.

Příprava mezitímní účetní závěrky v souladu s IFRS vyžaduje použití určitých významných účetních odhadů. Rovněž vyžaduje, aby Investiční společnost vykonávala úsudek v procesu uplatňování účetních pravidel Fondu. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 5.

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

Struktura a uspořádání účetních výkazů, v nichž jsou informace o finanční situaci a výkonnosti Fondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, emitentem investičních akcií, který podléhá regulaci České národní banky (dále jen „ČNB“) a současně podléhá určitým požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních fondech a investičních společnostech. Vzhledem k tomu, že Fond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024 nepodléhá povinnému auditu.

## **2.1. Fond jako investiční jednotka**

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

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

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

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

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

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

## **Exit strategie**

Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držených aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci. Fond provede částečný nebo celkový exit z investic do majetkových účastí, resp. obchodních podílů 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. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené majetkové účasti nabídnuty k prodeji celé nebo části držené pozice vhodným konkrétním privátním či institucionálním zájemcům vytipovaným dle zaměření cílové společnosti. Prodejní proces bude také probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce, resp. realitní společnost. Úvěrové pohledávky poskytnuté z majetku Fondu jsou drženy zpravidla do splatnosti vč. možnosti jejího prodloužení, pokud se s ohledem na vývoj investice nejeví jako účelné je kapitalizovat do majetkové účasti, případně je postoupit za tržních podmínek na třetí stranu.

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

Část investic prostřednictvím obchodních podílů je zaměřena 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 nesplňovala požadované požadavky na požadovanou (i budoucí) výnosnost, bude zvažován prodej této účasti na trhu.

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

## 2.2. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 4. Přehled významných účetních zásad

### 4.1 Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické 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 Vyhlášky oceňuje neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce pasiv. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

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

### 4.2 Přepočítání cizí měny

#### 4.2.1 Funkční a prezentační měna

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

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

#### 4.2.2 Transakce a zůstatky

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

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

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

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

#### 4.2.3 Klasifikace

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům.

### **4.3 Finanční aktiva**

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

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

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

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



#### **4.4 Započtení finančních nástrojů**

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

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

#### **4.5 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty**

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

#### **4.6 Leasing**

##### **Fond jako pronajímatel**

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

#### **4.7 Dohadné položky**

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

#### **4.8 Investiční akcie**

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

##### Investiční akcie

Fond vydává 4 druhy investičních akcií - Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“), Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“) a Prémiové investiční akcie v měně CZK a EUR (dále jen „PRIA-CZK“ a „PRIA-EUR“). PIA akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. VIA akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. PRIA-CZK a PRIA-EUR k 30. 6. 2024 nebyly Fondem vydány. Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045051. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

Fondu 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. Fondu vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Fondu tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry od 1.1.2021 klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

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

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

#### **4.10 Výnosy z dividend**

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

#### **4.11 Transakční náklady**

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

#### **4.12 Výplaty držitelům investičních akcií**

Navrhované výplaty držitelům investičních akcií jsou vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, pokud jsou řádně schváleny a 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“.

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

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

#### **4.14 Daň**

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

##### ***Splatná daň***

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty.

##### ***Odložená daň***

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

#### **4.15 Výkaz o peněžních tocích**

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití nepřímé metody.

### **5. Významné účetní odhady a úsudky**

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

#### **5.1 Odhad reálné hodnoty**

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykázání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

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

Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (například deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Fond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné nebo podobné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Hierarchie vstupů pro odhad reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2023 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o změnách čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je období končící k 30. 6. 2023.

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

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

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

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

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

- a) Výjimka odhadů. Odhady podle IFRS 31. prosinci 2023 a 30. 6. 2024 by měly být v souladu s odhady provedenými ke stejným datům podle CZ GAAP, pokud neexistují důkazy o tom, že tyto odhady byly chybně stanoveny nebo byl základ použitý pro výpočet odhadů v rozporu s IFRS.
- b) Výjimka odúčtování finančních aktiv a závazků. Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu uznány podle IFRS. Management se rozhodl nepoužít kritéria odúčtování podle IFRS 9 (IAS 39) od dřívějšího data a aplikuje požadavky IFRS 9 prospektivně od data přechodu na IFRS.
- c) Výjimka zajišťovacího účetnictví. Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) Nekontrolní podíly. Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) Vládní úvěry. Fond nedrží vládní úvěry.
- f) Klasifikace a oceňování finančních aktiv. Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) Vložené deriváty. Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS.
- h) Opravné položky k finančním aktivům. Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. ČERVNU 2024 – NEAUDITOVANÝ

**Investiční a neinvestiční**

**Aktiva**

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>7 574</b>	<b>1 318</b>
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - dlouhodobá</b>	<b>228 282</b>	<b>237 493</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	0	5 811
<i>Dluhopisy</i>	28 796	29 938
<i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i>	183 442	184 481
<i>Postoupené pohledávky</i>	16 044	17 263
<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>193 083</b>	<b>132 090</b>
<i>Investice do nemovitostí</i>	192 740	132 090
<i>Zálohy na nové nemovitosti</i>	343	0
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - krátkodobá</b>	<b>104 546</b>	<b>102 773</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	104 256	102 193
<i>Dluhopisy - AÚV</i>	290	580
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>	<b>96 392</b>	<b>107 400</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>95</b>	<b>60</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>629 972</b>	<b>581 134</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Vlastní kapitál	30	30
Základní kapitál	100	100
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-70	-70
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	184 471	140 143
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	<b>151 791</b>	<b>104 866</b>
<i>Půjčky a úvěry</i>	151 791	104 866
<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>32 681</b>	<b>35 277</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	22 718	31 476
<i>Stát a podobné závazky</i>	6 152	0
<i>Odložený daňový závazek</i>	3 811	3 801
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	<b>445 470</b>	<b>440 961</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>629 972</b>	<b>581 134</b>

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ  
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
<b>Tržby z prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>	<b>132 600</b>
<b>Náklady na prodané nemovitosti</b>	<b>0</b>	<b>-114 590</b>
<b>Změna reálné hodnoty nemovitostí</b>	<b>630</b>	<b>0</b>
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>	<b>2 409</b>	<b>4 475</b>
<b>Náklady související s pronájemem nemovitostí</b>	<b>-330</b>	<b>-1 581</b>
<i>Spotřeba energie, plynu, vody</i>	235	-554
<i>Opravy a udržování</i>	0	-230
<i>Pojištění</i>	-69	-146
<i>Ostatní služby</i>	-90	-502
<i>Daň z nemovitostí</i>	-406	-149
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>3</b>	<b>19</b>
<b>Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty</b>	<b>9 145</b>	<b>7 100</b>
Výnosy z devizových operací	0	0
Náklady z devizových operací	0	0
Výnosové úroky z úvěrů	8 433	6 278
Nákladové úroky z úvěrů	-5 775	-7 447
Výnosové úroky z dluhopisů	1 740	1 740
Nákladové úroky z dluhopisů	0	0
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	1 020	3 960
Zisky (ztráty) z prodeje akcií	0	185
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	3 727	2 384
Ostatní finanční náklady	0	0
<b>Celkový čistý zisk/ztráta</b>	<b>9 145</b>	<b>7 100</b>



VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ  
 ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 A 1. POLOLETÍ 2023 –  
 POKRAČOVÁNÍ

<b>Náklady</b>		
Poplatky depozitáři	-348	-350
Obhospodařování a administrace	-985	-970
Náklady na poplatky a provize	-366	-55
Náklady na audit	-100	-102
Právní a notářské služby	-53	-47
Ostatní správní náklady	-183	-211
<i>Právní a notářské služby</i>	0	0
<i>Poradenské služby, daňové poradenství</i>	0	-26
<i>Znalecké posudky</i>	-90	-185
<i>Ostatní</i>	-93	0
<i>Propagace a reklama</i>	0	0
<b>Náklady celkem</b>	<b>-2 218</b>	<b>-1 735</b>
<hr/>		
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>	<b>9 823</b>	<b>26 289</b>
Daň ze zisku	-15	-1 628
<b>Zisk/ztráta za rok po zdanění</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk z předchozích období	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	100	0	0	0	-70	30
Zisk za období	0	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>	100	0	0	0	-70	30

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

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

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2023 DO 30. ČERVNA 2023

tis. Kč	Čistá aktiva připadající k investičním akciím
<b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>	370 842
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění	20 922
<b>Zůstatek k 30. 6. 2023</b>	391 764

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

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

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2024

**Aktiva**

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva	0	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>30</b>	<b>30</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	30	30
<b>Aktiva celkem</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

**Vlastní kapitál**

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
<b>Vlastní kapitál</b>	30	30
Základní kapitál	100	100
Emisní ážio	0	0
Ostatní nedělitelné fondy	0	0
Nerozdělený zisk	-70	-70
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>30</b>	<b>30</b>

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

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
Finanční výnosy	0	0
<i>Finanční výsledek hospodaření</i>	0	0
Zisk/ztráta před zdaněním	0	0
Zisk/ztráta po zdanění	0	0
Celkový úplný výsledek hospodaření	0	0

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI INVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. ČERVNU 2024

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>7 544</b>	<b>1 288</b>
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - dlouhodobá</b>	<b>228 282</b>	<b>237 493</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	0	5 811
<i>Dluhopisy</i>	28 796	29 938
<i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i>	183 442	184 481
<i>Postoupené pohledávky</i>	16 044	17 263
<b>Investice do nemovitostí</b>	<b>193 083</b>	<b>132 090</b>
<i>Investice do nemovitostí</i>	192 740	132 090
<i>Zálohy na nové nemovitosti</i>	343	0
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty - krátkodobá</b>	<b>104 546</b>	<b>102 773</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	104 256	102 193
<i>Dluhopisy - AÚV</i>	290	580
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>	<b>96 392</b>	<b>107 400</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>95</b>	<b>60</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>629 942</b>	<b>581 104</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)	184 471	140 143
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	<b>151 791</b>	<b>104 866</b>
<i>Půjčky a úvěry</i>	151 791	104 866
<b>Obchodní a jiné závazky</b>	<b>32 681</b>	<b>35 277</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	22 718	31 476
<i>Stát a podobné závazky</i>	6 152	0
<i>Odložený daňový závazek</i>	3 811	3 801
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	<b>445 470</b>	<b>440 961</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>629 942</b>	<b>581 104</b>

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

tis. Kč	1. 1. 2024 do 30. 6. 2024	1. 1. 2023 do 30. 6. 2023
<b>Tržby z prodeje nemovitostí</b>	<b>0</b>	<b>132 600</b>
<b>Náklady na prodané nemovitosti</b>	<b>0</b>	<b>-114 590</b>
<b>Změna reálné hodnoty nemovitostí</b>	<b>630</b>	<b>0</b>
<b>Tržby z pronájmu nemovitostí</b>	<b>2 409</b>	<b>4 475</b>
<b>Náklady související s pronájemem nemovitostí</b>	<b>-330</b>	<b>-1 581</b>
<i>Spotřeba energie, plynu, vody</i>	235	-554
<i>Opravy a udržování</i>	0	-230
<i>Pojištění</i>	-69	-146
<i>Ostatní služby</i>	-90	-502
<i>Daň z nemovitostí</i>	-406	-149
<b>Ostatní výnosy</b>	<b>3</b>	<b>19</b>
<b>Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty</b>	<b>9 145</b>	<b>7 100</b>
Výnosy z devizových operací	0	0
Náklady z devizových operací	0	0
Výnosové úroky z úvěrů	8 433	6 278
Nákladové úroky z úvěrů	-5 775	-7 447
Výnosové úroky z dluhopisů	1 740	1 740
Nákladové úroky z dluhopisů	0	0
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	1 020	3 960
Zisky (ztráty) z prodeje akcií	0	185
Zisk/ztráta z prodeje účastí	0	0
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	3 727	2 384
Ostatní finanční náklady	0	0
<b>Celkový čistý zisk/ztráta</b>	<b>9 145</b>	<b>7 100</b>



VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2024 “  
A 1. POLOLETÍ 2023 - POKRAČOVÁNÍ

<b>Náklady</b>		
Poplatky depozitáři	-348	-350
Obhospodařování a administrace	-985	-970
Náklady na poplatky a provize	-366	-55
Náklady na audit	-100	-102
Právní a notářské služby	-53	-47
Ostatní správní náklady	-83	-211
<i>Právní a notářské služby</i>	0	0
<i>Poradenské služby, daňové poradenství</i>	0	-26
<i>Znalecké posudky</i>	-90	-185
<i>Ostatní</i>	-93	0
<i>Propagace a reklama</i>	0	0
<b>Náklady celkem</b>	<b>-2 218</b>	<b>-1 735</b>
<hr/>		
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>	<b>9 823</b>	<b>26 829</b>
<hr/>		
Daň ze zisku	-15	-1 628
<b>Zisk/ztráta za rok po zdanění</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>
<hr/>		
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
<hr/>		
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>
<hr/>		
<b>Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění</b>	<b>9 808</b>	<b>24 661</b>

## 6. Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2024 hodnoty 629 942 tis. Kč (k 31.12.2023: 581 104 tis. Kč). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 30 tis. Kč (k 31.12.2023: 30 tis. Kč) a jsou tvořena peněžními prostředky na běžném účtu.
- Největší položku aktiv (52,83 %) představují finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě. Jedná se především o poskytnuté půjčky, dluhopisy a finanční investice. Oproti minulému období došlo k poklesu hodnoty těchto finančních aktiv o 7 438 tis. Kč (2,19 %). Pokles je způsoben zejména snížením hodnoty poskytnutých půjček o 3 748 tis. Kč (o 1,10 %) a poklesem hodnoty finančních investic o 1 039 tis. Kč (o 0,31 %).
- Na druhé straně došlo k nárůstu hodnoty investic do nemovitostí z původních 132 090 tis. Kč k 31. 12. 2023 na 193 083 tis. Kč k 30. 6. 2024. Nárůst o 46,17 % je způsoben primárně nákupem nových nemovitostí.
- Došlo k poklesu obchodních a jiných pohledávek o 11 008 tis. Kč. Pokles byl způsoben především poklesem tuzemských pohledávek.
- Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byla k 30. 6. 2024 ve výši 445 470 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2023 vzrostla o 4 509 tis. Kč (tj. o 1 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění.
- Přijaté půjčky vzrostly z původních 104 866 tis. Kč k 31.12.2023 na 151 791 tis. Kč (tj. o 44,72 %) primárně z důvodu čerpání úvěrů na nákup nových nemovitostí.
- Obchodní a jiné závazky klesly o 2 596 tis. Kč (tj. o 7,36 %) oproti srovnávacímu období. Tento pokles způsobil především pokles obchodních závazků.
- Zisk po zdanění investiční části za první pololetí roku 2024 se oproti stejnému období roku 2023 snížil o 14 853 tis. Kč.
- Tržby z pronájmu v první polovině roku 2024 klesly o 2 066 tis. Kč oproti stejnému období minulého roku. Náklady rovněž klesly o 1 251 tis. Kč.
- Výnosy z poskytnutých půjček z titulu úroků byly ve výši 8 433 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 2 155 tis. Kč (tj. o 34,33 %), což bylo spojeno s nárůstem objemu půjček i nárůstem úrokových sazeb.
- Hodnota finančních nákladů Fondu klesla o 1 672 tis. Kč (tj. o 22,45 %), což souvisí s vypořádáním některých přijatých půjček.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2024 výše 30 tis. Kč. V porovnání se stavem k 30. 6. 2023 nedošlo k žádné změně.

## 7. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

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

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

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

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

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

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

## Expozice a koncentrace rizik

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota v tis. Kč	Koncentrace
Běžné účty	Úvěrové	Československá obchodní banka, a.s.	6 511	1,0 %
Běžné účty	Úvěrové	MONETA Money Bank, a.s.	1 063	0,2 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>7 574</b>	<b>1,2 %</b>
Obchodní podíly	Tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	36 721	5,8 %
Obchodní podíly	Tržní	ASPELL a.s.	65 958	10,5 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem Services, s.r.o.	10 032	1,6 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní I, s.r.o.	25 707	4,1 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní II, s.r.o.	304	0,0 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní III, s.r.o.	32 277	5,1 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	12 082	1,9 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní V, s.r.o.	179	0,1 %
Obchodní podíly	Tržní	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	182	0,1 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>183 442</b>	<b>29,2 %</b>
Úvěry	Úvěrové, tržní	Salutem Services s.r.o.	45	0,0 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	LEXICO, a.s.	51 292	8,1 %
Úvěry	Úvěrové, tržní	IT credit, s.r.o.	52 919	8,4 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>104 256</b>	<b>16,5 %</b>
Nemovitosti	Tržní	Kociánov	7 260	1,2 %
Nemovitosti	Tržní	Moravská Třebová	25 780	4,1 %
Nemovitosti	Tržní	Loučná nad Desnou	18 490	2,9 %
Nemovitosti	Tržní	Praha Staré Město	21 500	3,4 %
Nemovitosti	Tržní	Praha Malá Strana	21 570	3,4 %
Nemovitosti	Tržní	Prostějov	6 120	1,0 %
Nemovitosti	Tržní	Šumperk	81 700	13,0 %
Nemovitosti	Tržní	Soběnov	3 800	0,6 %
Nemovitosti	Tržní	Luby	6 520	1,0 %
<b>Nemovitosti</b>		<b>Celkem</b>	<b>193 083</b>	<b>30,6 %</b>
Dluhopisy	Úvěrové, tržní	ASPELL a.s.	29 086	4,6 %
<b>Dluhopisy</b>		<b>Celkem</b>	<b>29 086</b>	<b>4,6 %</b>
Postoupené pohledávky	Úvěrové	-	16 044	2,5 %
Poskytnuté zálohy	Úvěrové	-	343	0,1 %
Ostatní aktiva	Úvěrové	-	96 487	15,3 %
<b>Celkový součet</b>			<b>629 972</b>	<b>100,00 %</b>

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

## 7.1 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 7.1.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

#### Analýza citlivosti

v tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	183 442 * 15 %	27 516	0
riziko ceny nemovitostí	192 740 * 15 %	28 911	0
riziko ceny cenných papírů	29 086 * 15 %	4 363	0
úrokové riziko úvěrů	104 256 * 1 %	1 043	0

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

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

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

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

### 7.1.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívající v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nemusí být možné provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

v tis. Kč	Do 1 roku	Nad 1 rok do 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	709	0	96 782	97 491
Závazky vůči nebankovním subjektům	1 147	53 153	0	54 300
Ostatní pasiva	32 681	0	0	32 681
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	445 470	0	0	445 470
<b>Celkem</b>	<b>480 007</b>	<b>53 153</b>	<b>96 782</b>	<b>629 942</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

### 7.1.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

v tis. Kč	Úvěry	Dluhopisy	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	104 256	29 086	7 574	96 392	237 308
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>104 256</b>	<b>29 086</b>	<b>7 574</b>	<b>96 392</b>	<b>237 308</b>

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

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

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

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

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

### 7.1.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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



Následující tabulka zobrazuje aktiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	v CZK	V EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	7 574	0	7 574
Pohledávky za nebankovními subjekty	104 256	0	104 256
Dluhové cenné papíry	29 086	0	29 086
Finanční investice – podíly	183 442	0	183 442
Investice do nemovitostí	192 740	0	192 740
Postoupené pohledávky	16 044	0	16 044
Ostatní aktiva	96 830	0	96 830
<b>Celkem</b>	<b>629 972</b>	<b>0</b>	<b>629 972</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

v tis. Kč	v CZK	V EUR	Celkem
Závazky vůči bankám	97 491	0	97 491
Závazky vůči nebankovním subjektům	54 300	0	54 300
Ostatní pasiva	32 681	0	32 681
Vlastní kapitál	30	0	30
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup	445 470	0	445 470
<b>Celkem</b>	<b>629 972</b>	<b>0</b>	<b>629 972</b>

Expozice Fondu na měnové riziko je nevýznamná.

#### 7.1.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

#### 7.1.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

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

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

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

Využitím pákového efektu (např. přijetím úvěrů či zápůjček) může Fond zvýšit svoji expozici a tím také zvýšit možnost potenciálních výnosů z držení aktiv, avšak za předpokladu vyššího podstupovaného rizika. Fond má ve statutu stanoveny limity pro využívání pákového efektu v maximální výši 300 % fondového kapitálu. Splatnost přijatých úvěrů a zápůjček nesmí přesáhnout 40 let.

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

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

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

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

#### **7.1.17 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

#### **7.1.20 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **7.1.26 Ostatní identifikovaná rizika:**

Mezi další identifikovaná rizika patří zejména:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

## 8. Reálná hodnota

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

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

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

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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie (úroveň 3) reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. června 2024.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<u>Aktiva</u>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	7 574	-		7 574
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	332 828	332 828
Poskytnuté půjčky	-	-	104 256	104 256
Dluhopisy	-	-	29 086	29 086
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	-	-	183 442	183 442
Postoupené pohledávky	-	-	16 044	16 044
Investice do nemovitostí	-	-	193 083	193 083
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	96 487	96 487
Celkem k 30. červnu	7 574	-	622 398	629 972
<u>Závazky</u>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			151 791	151 791
Půjčky a úvěry	-	-	151 791	151 791
Obchodní a jiné závazky	-	-	32 681	32 681
Celkem k 30. červnu	-	-	184 472	184 472

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<u>Aktiva</u>				
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 318	-		1 318
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	340 266	340 266
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
Celkem k 31. prosinci	1 318	-	579 816	581 134
<u>Závazky</u>				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	104 866	104 866
Půjčky a úvěry	-	-	104 866	104 866
Obchodní a jiné závazky	-	-	31 435	31 435
Celkem k 31. prosinci	-	-	136 301	136 301

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

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

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

Následující tabulka zobrazuje rekongiliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů, které jsou oceňovány reálnou hodnotou v úrovni 3:

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 2024 následující:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy /Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.
<i>Aktiva</i>									
Poskytnuté půjčky	108 004	-1 937	0	19 426	0	0	21 237	0	104 256
Dluhopisy	30 518	-1 142	0	1 740	0	0	2 030	0	29 086
Finanční investice — podíly s rozhl. vlivem	184 481	-1 039	0	0	0	0	0	0	183 442
Postoupené pohledávky	17 263	5 921	0	0	0	0	7 140	0	16 044
Investice do nemovitostí	132 090	630	0	60 363	0	0	0	0	193 083
Obchodní a jiné pohledávky	107 400	0	0	106 248	0	0	117 256	0	96 392
Náklady a příjmy příštích období	60	0	0	137	0	0	102	0	95
<b>Celkem aktiva</b>	<b>579 816</b>	<b>2 433</b>	<b>0</b>	<b>187 914</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>147 765</b>	<b>0</b>	<b>622 398</b>
<i>Závazky</i>									
Půjčky a úvěry	104 866	-11	0	52 631	0	0	5 695	0	151 791
Obchodní a jiné závazky	35 277	-772	0	55 026	0	0	56 850	0	32 681
<b>Celkem závazky</b>	<b>140 143</b>	<b>-783</b>	<b>0</b>	<b>107 657</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62 545</b>	<b>0</b>	<b>184 472</b>



Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy /Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
<i>Aktiva</i>									
Poskytnuté půjčky	78 733	3 767	0	40 691	0	0	15 187	0	108 004
Dluhopisy	27 655	2 574	0	3 480	0	0	3 191	0	30 518
Finanční investice – podíly s rozh. vlivem	141 078	50 403	0	0	7 000	0	0	0	184 481
Postoupené pohledávky	14 953	-16 384	0	18 694	0	0	0	0	17 263
Investice do nemovitostí	293 330	9 601	0	0	170 841	0	0	0	132 090
Majetek určený k prodeji	8 500	0	0	0	8 500	0	0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	836	0	0	126 659	0	0	20 095	0	107 400
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	60	0	0	0	0	60
<b>Celkem aktiva</b>	<b>565 085</b>	<b>49 961</b>	<b>0</b>	<b>148 893</b>	<b>186 341</b>	<b>0</b>	<b>38 473</b>	<b>0</b>	<b>579 816</b>
<i>Závazky</i>									
Půjčky a úvěry	157 433	-1 204	0	17 189	0	0	68 552	0	104 866
Obchodní a jiné závazky	39 390	5 319	0	47 850	0	0	57 282	0	35 277
<b>Celkem závazky</b>	<b>196 823</b>	<b>4 115</b>	<b>0</b>	<b>65 039</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>125 834</b>	<b>0</b>	<b>140 143</b>

### Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

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

Druh investice	Reálná hodnota k 30.6.2024	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorované na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem Services, s.r.o.	10 032 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí  hodnota dlouhodobých závazků	10 171 tis. Kč 0 tis. Kč  101 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv/ nemovitostí zvýšila; hodnota dlouhodobých závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní I, s.r.o.	25 707 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí  hodnota závazků	43 014 tis. Kč 40 270 tis. Kč  17 307 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní II, s.r.o.	304 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	348 tis. Kč 44 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní III, s.r.o.	32 277 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí  hodnota závazků	78 079 tis. Kč 51 110 tis. Kč  45 802 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní IV, s.r.o.	12 082 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí  hodnota závazků	88 773 tis. Kč 70 632 tis. Kč  76 691 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv /nemovitostní zvýšila; hodnota závazků snížila

Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní V, s.r.o.	179 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	179 tis. Kč 0 Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní VI, s.r.o.	182 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv hodnota závazků	189 tis. Kč 7 Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti REAL-VITA Prostějov a.s.	36 721 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí hodnota závazků	81 319 tis. Kč 68 950 tis. Kč 44 598 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila
Majetkový podíl (100 %) ve společnosti ASPELL a.s.	65 958 tis. Kč	substanční metoda ocenění	hodnota aktiv z toho nemovitostí z toho pohledávek hodnota závazků	133 262 tis. Kč 6 510 tis. Kč 124 655 tis. Kč 67 305 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  hodnota aktiv/nemovitostí/pohledávek zvýšila; hodnota závazků snížila
Bytový dům Moravská Třebová	25 780 tis. Kč	výnosová metoda	roční výnos kapitalizační míra	1 663 tis. Kč 5,52 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  roční výnos zvýšil;  kapitalizační míra snížila
Administrativní budova Šumperk, Lidická	81 700 tis. Kč	reziduální metoda	budoucí podlahové plochy budoucí prodejní cena m2 podlahové plochy náklady realizace	3 430 m2 62 000 Kč/m2 144 987 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  podlahová plocha zvýšila; cena podlahové plochy zvýšila; náklady realizace snížily

Areál Loučná (MELADRU)	18 490 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 pozemku	398 Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  cena za m2 pozemku zvýšila
Pozemek Prostějov	6 120 tis. Kč	srovnávací metoda	cena za m2 plochy	4,124 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  cena za m2 plochy zvýšila
RD Soběnov	3 800 tis. Kč	srovnávací metod	cena za m2 plochy	29,8 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  prodejní cena zvýšila
RD Kociánov	7 260 tis. Kč	srovnávací metod	cena za m2 plochy	41,3 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  prodejní cena zvýšila
Byt Praha Újezd	21 570 tis. Kč	srovnávací metoda	prodejní cena	119,5 tis. Kč/m2	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  cena za m2 plochy zvýšila
Byt Praha na Perštýně	21 500 tis. Kč	srovnávací metoda	prodejní cena	159,1 tis. Kč/m2	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  cena za m2 plochy zvýšila
RD Luby	6 520 tis. Kč	srovnávací metod	cena za m2 plochy	23,8 tis. Kč	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  prodejní cena zvýšila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. II (jistina 19,5 mil. Kč)	20 227 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	5,82 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. IV (jistina 27,8 mil. Kč)	28 700 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	5,67 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila

Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. V (jistina 4,7 mil. Kč)	4 683 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	9,39 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. VI (jistina 2,4 mil. Kč)	2 439 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	9,39 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. VII (jistina 18,3 mil. Kč)	18 238 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	9,45 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. VIII (jistina 18,3 mil. Kč)	18 298 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	9,45 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr Moneta Money Bank, a.s. IX (jistina 4,2 mil. Kč)	4 197 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	9,55 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr od Spinnaker SICAV, a.s., podfond Polaris Alpha I (jistina 40 mil. Kč)	40 984 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,65 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Přijatý úvěr od Spinnaker SICAV, a.s., podfond Polaris Alpha II (jistina 13 mil. Kč)	13 316 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,65 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Dluhopis ASPELL a.s. (jistina 29 mil. Kč)	29 085 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	12,92 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. IV (jistina 49,9 mil. Kč)	51 291 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	12,88 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Poskytnutý úvěr IT credit, s.r.o. III (jistina 51,1 mil. Kč)	52 919 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	10,90 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila

Postoupená pohledávka za GOLEM Velké Hamry, a.s. (nominální hodnota 16,7 mil. Kč)	16 044 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	8,24 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem Real, s.r.o. (nominální hodnota 61,6 mil. Kč)	54 220 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,87 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Pohledávka za Salutem – Realitní IV, s.r.o. (nominální hodnota 49,7 mil. Kč)	41 124 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,87 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Závazek k Aspell a.s. (nominální hodnota 20,2 mil. Kč)	15 879 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,93 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila
Závazek Real Vita Prostějov a.s. (nominální hodnota 5,9 mil. Kč)	5 695 tis. Kč	diskontace peněžního toku	diskontní sazba	7,33 %	Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se:  diskontní sazba snížila

## 9. Ostatní

### **Makroekonomický vliv na hospodaření Fondu a vliv ruské invaze na Ukrajině**

Fond je ovlivňován zejména vývojem v ČR, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU a také pod silným vlivem externích událostí, zejm. geografické blízkosti Ukrajině. Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu. Ekonomické prostředí v ČR zůstává mírně příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota 2T repo sazby je na úrovni 4,5 %. Prognózaný pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby a realitní trh.

Vliv ruské invaze na Ukrajinu – z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj razantní význam. Za cca 2,5 roky od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. 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. V souvislosti s válečným konfliktem mezi Ruskou federací a Ukrajinou vedení Fondu vyhodnotilo potenciální hlavní rizika, kterými může v této spojitosti čelit, přičemž Fond nemá žádné uzavřené obchodní aktivity vůči Rusku, Bělorusku či Ukrajině, a nemá investory z těchto destinací, a není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Nadále za hlavní zdroje potenciálního zvýšeného rizika spojeného s okupací Ukrajiny i po cca dvou a půl letech trvání konfliktu zůstávají totožné, a jde zejm. o výkyvy na finančních trzích v případě větší eskalace či rozšíření konfliktu, dostupnost a ceny surovin a energií s dopadem na zvýšení inflace či oběh zboží v případě narušení fungujícího trhu, navazující celkový pokles ekonomické aktivity s důsledkem recese a omezení ziskovosti firem a investiční aktivity.

### **10. Významné následné události po datu účetní závěrky**

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

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření a válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré nezbytné služby zajištěny. Předkládaná mezitímní účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

Vyjma shora uvedeného po datu účetní závěrky Fondu nenastaly žádné další události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze dne 12. 9. 2024



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

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce