

Pololetní finanční zpráva

za období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

OBSAH

| | |
|--|----|
| Prohlášení oprávněné osoby Fondu | 3 |
| Údaje o Fondu | 5 |
| Číselné údaje | 24 |

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

| | |
|--------------------------------|--|
| TILLER IS | TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00 |
| Versute IS | Versute investiční společnost, a.s., IČO: 087 87 131, se sídlem Masarykovo nábřeží 246/12, Praha 1 - Nové Město, PSČ 110 00 |
| ČNB | Česká národní banka |
| Den ocenění | Poslední den Účetního období |
| Fond/Emitent | SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Karolinská 707/7, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25240 |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 |
| Investiční část Fondu | Majetek a dluhy z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF. |
| Neinvestiční část Fondu | Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF. |

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

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

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 29. 9. 2023



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, Praha 8 - Karlín, PSČ 186 00 |
| IČO: | 090 74 511 |
| DIČ: | CZ09074511 |
| Internetová adresa: | https://www.tillerfunds.cz/cs/portfolio/salutem-fund-sicav https://versuteis.cz/ |
| 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 PAPÍRY

Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:

| | |
|-------------|---|
| Druh: | kusové |
| Forma: | na jméno |
| Podoba: | listinná |
| Počet kusů: | k 30. 6. 2023 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. 2023 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. 2023 emitováno 43 066 851 ks |
| ISIN: | CZ0008045051 |
| Přijetí k obchodování: | ode dne 9. 2. 2021 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.) |
| Název emise: | SALUTEM REAL. - PIA |

3. INFORMACE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH

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.

Cílem investování Fondu jako mateřské společnosti je dosahovat stabilního zhodnocení 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. 2023 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, pronájemem 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 % |
| Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. | Před Skalkami I 3173/10, PSČ 100 00 Praha 10 | Společnost k datu ocenění vlastnila soliterní třípatrový rodinný dům a přilehlé pozemky v k.ú. Záběhllice, Praha. | 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 společnostem 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 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 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.

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. ČINNOSTI 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 je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupní strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

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

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.

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 2023 v souladu se svou investiční strategií nadále investoval především do aktiv nemovité povahy. Jde o investice do nákupu a prodeje dlouhodobých nemovitostí vlastněných za účelem výnosu z nájmu. Hlavním strategickým cílem Fondu je 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 krajských 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, pronájemem 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.

Pražská stavební a realitní, spol. s r.o.

Společnost k datu ocenění vlastnila solitérní třípatrový rodinný dům a přilehlé pozemky v k.ú. Záběhlice, Praha.

V období mezi 30. 6. 2023 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. 2023 do 30. 6. 2023 skončilo ziskem po zdanění ve výši 24 661 tis. Kč. Tento vykazovaný zisk je o 24 805 tis. Kč vyšší oproti srovnatelnému období.

Zvýšení bylo způsobeno zejména prodejem některých nemovitostí, navýšením příjmu z nájmu a ziskem z přecenění na reálnou hodnotu k 30.6.2023.

Majetek

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

Aktiva připadající investiční části Fondu ke konci prvního pololetí 2023 vzrostla ve srovnání s koncem minulého roku o 42 887 tis. Kč (tj. o 8 %). Tento růst byl ovlivněn několika faktory, a to zvýšením hodnoty obchodních a jiných pohledávek o 126 913 tis. Kč (tj. ze 759 tis. Kč na 127 672 tis. Kč) se současným snížením peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 1 780 tis. Kč (tj. o 69 %).

Na konci pololetí tvoří 79 % veškerých aktiv připadající na investiční část dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku zvýšil o 17 %. Krátkodobá aktiva se oproti srovnávacímu období zvýšila o 126 913 tis. Kč.

Majetek investiční části Fondu byl k 30. 6. 2023 tvořen investicemi do nemovitostí v reálné hodnotě ve výši 188 216 tis. Kč (pořizovací cena: 129 636 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. 2023 | Pořizovací hodnota |
|-------------------|------------------------------|--------------------|
| Praha Dejvice | 54 408 tis. Kč | 45 000 tis. Kč |
| Moravská Třebová | 25 315 tis. Kč | 19 000 tis. Kč |
| Loučná nad Desnou | 20 169 tis. Kč | 21 336 tis. Kč |
| Vrapice | 8 500 tis. Kč | 6 900 tis. Kč |
| Šumperk | 73 005 tis. Kč | 31 500 tis. Kč |
| Prostějov | 5 905 tis. Kč | 5 900 tis. Kč |
| Libchyně | 914 tis. Kč | 914 tis. Kč |

Poskytnuté půjčky

| Dlužník | Datum splatnosti | Zůstatek půjčky (v tis. Kč) * | Reálná hodnota |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|----------------|
| Salutem Services s.r.o. | 31.3.2031 | 6 396 | 5 177 |
| LEXICO a.s. | 31.7.2023 | 4 303 | 4 305 |
| LEXICO a.s. | 28.2.2024 | 12 655 | 12 738 |
| LEXICO a.s. | 31.5.2024 | 13 161 | 13 283 |
| LEXICO a.s. | 31.12.2025 | 13 070 | 13 709 |
| IT credit, s.r.o. | 31.12.2024 | 29 357 | 29 530 |
| IT credit, s.r.o. | 31.12.2024 | 12 328 | 13 014 |
| Celkem | | 91 270 | 91 756 |

Poskytnuté půjčky skupina a mimo skupinu

| Protistrana | Reálná hodnota | Nominální hodnota |
|-------------------------|----------------|-------------------|
| Salutem Services s.r.o. | 5 177 | 6 396 |
| Ostatní | 86 579 | 84 874 |

Dluhopisy

| Cenné papíry: | Společnost | Reálná hodnota | Požizovací hodnota |
|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Dluhopisy | ASPELL a.s. | 30 932 tis. Kč | 29 000 tis. Kč |

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

Další poznámky k majetku Fondu

Významnou část majetku Fondu tvoří investice do nemovitosti (cca 31 %). Meziročně došlo k poklesu hodnoty těchto investic o 38 % z původních 301 830 tis. Kč k 31. 12. 2022 na 188 216 tis. Kč k 30. 6. 2023.

Fond má významné investice do obchodních podílů jejichž meziroční nárůst činil 10 % z původních 141 078 tis. Kč k 31. 12. 2022 na 155 060 tis. Kč k 30. 6. 2023.

Celkově v rámci finančních aktiv došlo k meziročnímu nárůstu o 8 %.

K pohledávkám Fond uvádí informaci, že se jedná o pohledávky za odběrateli v rámci obchodních vztahů, které v součtu překračují hodnotu 1 % aktiv. Jedná se zejména o pohledávky plynoucí z prodeje nemovitostí, kdy kupní cena za prodej nemovitostí má odloženou splatnost. Z čehož pohledávky ve výši 78 mil. Kč jsou zajištěné směnkou.

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 391 763 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 24 661 tis. Kč a výsledek hospodaření minulého účetního období 114 814 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo k odkupu 3 219 647 ks investičních akcií a k nové emisi v průběhu období nedošlo.

Cizí zdroje mimo aktiva připadající k investičním akciím v celkové výši 218 788 tis. Kč, jsou tvořeny dlouhodobými a krátkodobými závazky.

Dlouhodobé závazky, tvořené především dlouhodobými přijatými úvěry, oproti srovnávacímu období poklesly o 2 827 tis. Kč z důvodu splacení úvěru.

Krátkodobé závazky, tvořené především závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy a časovým rozlišením pasiv, se oproti minulému období vzrostly o 24 792 tis. Kč, zejména z důvodu nákupu nových nemovitostí.

Přehled přijatých úvěrů

| Věřitel | Datum splatnosti | Reálná hodnota k 30. 6. 2023 (v tis. Kč) |
|---|-------------------------|---|
| Spinnaker SICAV a.s., podfond Polaris Alpha | 31.1.2025 | 40 917 |
| Spinnaker SICAV a.s., podfond Polaris Alpha | 31.3.2024 | 13 388 |
| MONETA Money Bank a.s. | 20.1.2042 | 41 225 |
| MONETA Money Bank a.s. | 20.3.2042 | 20 919 |
| MONETA Money Bank a.s. | 20.3.2042 | 7 680 |
| MONETA Money Bank a.s. | 20.7.2037 | 30 477 |
| Celkem | | 154 606 |

6. FONDOVÝ KAPITÁL FONDU A VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE

| K datu: | 30. 6. 2023 | 31. 3. 2023 |
|---|-------------|-------------|
| Fondový kapitál Neinvestiční části Fondu (Kč): | 100 000 | 100 000 |
| Počet emitovaných zakladatelských akcií v oběhu (ks): | 100 000 | 100 000 |
| Počet vydaných zakladatelských akcií v průběhu období (ks): | 0 | 0 |
| Fondový kapitál neinvestiční části Fondu na 1 akcii (Kč): | 1,0000 | 1,0000 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu (Kč): | 391 763 484 | 370 104 113 |
| Počet emitovaných investičních akcií tř. VIA v oběhu (ks): | 89 873 566 | 89 873 566 |
| Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks): | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks): | 0 | 0 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii: (Kč): | 3,7831 | 3,5512 |
| Počet emitovaných investičních akcií tř. PIA v oběhu (ks): | 43 066 851 | 43 066 851 |
| Počet vydaných investičních akcií v průběhu období (ks): | 0 | 0 |
| Počet odkoupených investičních akcií v průběhu období (ks): | 0 | 3 219 647 |
| Fondový kapitál Investiční části Fondu na 1 investiční akcii (Kč): | 1,2020 | 1,1828 |





**Vzhledem ke skutečnosti, že 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, je zaznamenán vývoj hodnoty investičních akcií od tohoto data.*

7. PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V průběhu roku 2023 bude Fond realizovat investiční strategii vymezenou statutem Fondu formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivní správy portfolia Fondu. Záměrem Fondu je dlouhodobé zhodnocení investičních akcií Fondu.

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

Řízení rizik

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

Tržní riziko

Emitent v souladu se svojí investiční strategií definovanou statutem investuje do nemovitostí, nemovitostních společností, poskytnutých úvěrů, dluhopisů, postoupených pohledávek a ostatních aktiv. S těmito aktivy je spojeno tržní riziko, tedy riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržní ceny (zejména jejího poklesu) v reakci na změnu nabídky a poptávky po těchto aktivech či v důsledku změny jiných ekonomických veličin.

Součástí tržního rizika je také úrokové a měnové riziko. Úrokové riziko představuje riziko ztráty Emitenta v důsledku změny tržních úrokových sazeb, které mohou mít vliv na úrokové výnosy či úrokové náklady, případně na ocenění aktiv Emitenta. Měnové riziko je rizikem ztráty v důsledku změny měnových kurzů.

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

Úvěrové riziko

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

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

Riziko protistrany

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

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

Riziko nedostatečné likvidity

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

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

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

Riziko koncentrace

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

Riziko pákového efektu

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

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

Ostatní rizika

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

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

8. VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv TILLER IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu věnovat pozornost k podstatě vztahu TILLER IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 ZISIF investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, TILLER IS. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulatorní 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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 ovládnání: 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: | Pražská stavební a realitní s.r.o. |
| IČO: | 251 16 681 |
| Sídlo: | Před Skalkami I 3173/10, 100 00 Praha 10 |
| 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: | Nation 1 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: | VBReal VII 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 ovládní: 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 ovládní: nepřímým 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 ovládní: nepřímým 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 ovládní: nepřímým prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

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

| 1. 1. – 30. 6. 2022 | | | | |
|---------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|-----------------|
| tis. Kč | Smluvní typ | Datum uzavření | Plnění poskytované | Plnění obdržené |
| ASPELL a.s. | Smlouva o postoupení pohledávky | 1.2.2022 | Úplata | pohledávka |
| ASPELL a.s. | Kupní smlouva k nemovitým věcem | 23.6.2022 | Úplata | nemovitosti |

Ve sledovaném období byly realizovány významné transakce s následujícími 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 |

9. OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 30. června 2023 přijala svým rozhodnutím zejména tato usnesení:

- Schválila řádnou účetní závěrku Fondu a jeho podfondu za rok 2022
- Schválila výsledek hospodaření Fondu a jeho podfondu za rok 2022
- Projednala výroční zprávu Fondu a podfondu za rok 2022 včetně zprávy o vztazích
- Schválila auditora pro audit účetní závěrky za rok 2023
- Schválila zprávu o odměňování za rok 2022

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

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

- konsolidace statutu Fondu a statutu zrušeného podfondu.

Následně s účinností od 1. 7. 2023 došlo v rámci změny statutu Fondu ke:

- změna administrátora;
- doplnění pověření výkonem jednotlivé činnosti v rámci administrace 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. 2023):

| 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 % |
| Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. | Před Skalkami I 3173/10, PSČ 100 00 Praha 10 | Společnost k datu ocenění vlastnila solitérní třípatrový rodinný dům a přilehlé pozemky v k.ú. Záběhlice, Praha. | 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. 2022
- **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 2022, 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 společností a.s.

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

Administrátorem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) byl od 9. 4. 2020 do 31. 5. 2023 AVANT investiční společnost a.s., IČO: 275 90 241.

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 2023:

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 2023 a končící 30. června 2023 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 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.

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 aktuální bázi účetnictví.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2023 nepodléhá povinnému auditu.

2.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

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

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

Exit strategie

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

V rámci exitové strategie výnosnost a vhodnost investic je postavena na aktivech a aktivitách společností, jejichž podíly jsou v portfoliu fondu. Jsou zohledňovány provozní náklady na chod, finanční páky a ostatní náklady spojené s obsluhou vlastnické struktury společnosti představující výnosové aktivum. Výnosnost aktiva bude posuzována primárně v dlouhodobém investičním horizontu 5 let a více s market price s ohledem na výnosnost podkladového aktiva a čistého obchodního jmění obchodních společností. V případě finanční výhodnosti dosažitelné market price může být aktivum prodáno či v případě poklesu finanční 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 nemovitě věci či developerské investice. Tyto jsou hodnoceny na základě analýzy celkových nákladů a projektované prodejní ceny. Všechny investice jsou z tohoto pohledu považovány za výnosné a zajištěné podkladovým aktivem. V případě nedosažení plánovaných výnosů je Fond připraven k odprodeji podílů ve společnostech, ve kterých drží obchodní podíl. Jelikož nemovitosti držené cílovými společnostmi vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací, je pravděpodobné, že Fond bude realizovat výnos. V případě tohoto postupu pak dojde k reinvestici získaných prostředků v rámci investiční strategie a statutu Fondu.

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 nejnepříjemněji 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 „Čistě 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“.

4.3 Finanční aktiva

4.3.1 Klasifikace

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

4.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

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

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

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

Výnosy z dividend z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty jsou účtovány ve Výkaz 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.

4.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

4.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

Finanční závazky klasifikované od počátku jako vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou zachyceny ve Výkaz 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.

4.5 Započtení finančních nástrojů

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

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

4.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

4.7 Leasing

Fond jako pronajímatel

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

4.8 Dohadné položky

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

4.9 Investiční akcie

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

Investiční akcie

Fond vydává 2 druhy investičních akcií - Prioritní investiční akcie (dále jen „PIA“) a Výkonnostní investiční akcie (dále jen „VIA“). PIA akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. VIA akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím Prioritním investičním akciím/PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045051 a investičním akciím Výkonnostním investičním akciím/VIA byl přidělen ISIN: CZ0008045069. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

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

S investičními akciemi Fondu jsou spojena zejména následující práva:

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

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.

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

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

4.11 Výnosy z dividend

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

4.12 Transakční náklady

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

4.13 Výplaty držitelům investičních akcií

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

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

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

4.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

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

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.

4.16 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 vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

Pokud dojde k významnému pohybu reálné hodnoty po ukončení obchodování (v České republice do půlnoci konce roku), 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, 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 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 nezávislými zdroji, které se aktivně podílejí na relevantním trhu.

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

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

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 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. 2022.

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

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

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

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

Na základě výše uvedené skutečnosti je tato mezitímní účetní závěrka za období končící 30. června 2023 první, kterou Fond připravil v souladu s IFRS. Pro předchozí období, včetně účetní závěrky sestavené za rok končící 31. prosince 2022, však Fond sestavil účetní závěrku rovněž 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.

Účetní zásady uvedené v poznámce 4 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 30. června 2023 a při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2022.

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

- a) Výjimka odhadů. Odhady podle IFRS 31. prosinci 2022 a 30. 6. 2023 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 2023 – NEAUDITOVANÝ

Investiční a neinvestiční

Aktiva

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 830 | 2 610 |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | 293 824 | 262 419 |
| <i>Poskytnuté půjčky</i> | <i>91 756</i> | <i>78 733</i> |
| <i>Dluhopisy</i> | <i>30 923</i> | <i>27 655</i> |
| <i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i> | <i>155 060</i> | <i>141 078</i> |
| <i>Postoupené pohledávky</i> | <i>16 085</i> | <i>14 953</i> |
| Investice do nemovitostí | 188 216 | 301 830 |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 127 672 | 759 |
| Náklady a příjmy příštích období | 40 | 77 |
| Aktiva celkem | 610 582 | 567 695 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Základní kapitál | 100 | 100 |
| Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období | -70 | -70 |
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) | 218 788 | 196 823 |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | 154 606 | 157 433 |
| <i>Půjčky a úvěry</i> | <i>154 606</i> | <i>157 433</i> |
| Obchodní a jiné závazky | 64 182 | 39 390 |
| <i>Obchodní závazky a jiné závazky</i> | <i>56 529</i> | <i>33 166</i> |
| <i>Závazek z daně z příjmů</i> | <i>3 696</i> | <i>144</i> |
| <i>Odložený daňový závazek</i> | <i>3 957</i> | <i>6 080</i> |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 391 764 | 370 842 |
| Pasiva celkem | 610 582 | 567 695 |

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022

| tis. Kč | 1. 1. 2022 do 30. 6. 2023 | 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 |
|--|------------------------------|------------------------------|
| Tržby z prodeje nemovitostí | 132 600 | 0 |
| Náklady na prodané nemovitosti | -114 590 | 0 |
| Tržby z pronájmu nemovitostí | 4 475 | 2 309 |
| Náklady související s pronájemem nemovitostí | -1 581 | -474 |
| <i>Spotřeba energie, plynu, vody</i> | -554 | -42 |
| <i>Opravy a udržování</i> | -230 | -345 |
| <i>Pojištění</i> | -146 | -74 |
| <i>Ostatní služby</i> | -502 | -8 |
| <i>Daň z nemovitostí</i> | -149 | -5 |
| Ostatní výnosy | 19 | 0 |
| Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty | 7 100 | 615 |
| Výnosy z devizových operací | 0 | 0 |
| Náklady z devizových operací | 0 | -1 |
| Výnosové úroky z úvěrů | 6 278 | 4 460 |
| Nákladové úroky z úvěrů | -7 447 | -3 097 |
| Výnosové úroky z dluhopisů | 1 740 | 1 740 |
| Nákladové úroky z dluhopisů | 0 | 0 |
| Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv | 3 960 | -2 492 |
| Zisky (ztráty) z prodeje akcií | 185 | 0 |
| Zisk/ztráta z prodeje účastí | 0 | 74 |
| Zisk/ztráta z postoupení pohledávky | 2 384 | 50 |
| Ostatní finanční náklady | 0 | -119 |
| Celkový čistý zisk/ztráta | 7 100 | 615 |

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ - NEAUDITOVANÝ
ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022 – POKRAČOVÁNÍ

| Náklady | | |
|--|---------------|---------------|
| Poplatky depozitáři | -350 | -348 |
| Obhospodařování a administrace | -970 | -1 023 |
| Náklady na poplatky a provize | -55 | -757 |
| Náklady na audit | -102 | -59 |
| Právní a notářské služby | -47 | 0 |
| Ostatní správní náklady | -211 | -372 |
| <i>Právní a notářské služby</i> | 0 | -68 |
| <i>Poradenské služby, daňové poradenství</i> | -26 | -27 |
| <i>Znalecké posudky</i> | -185 | -66 |
| <i>Ostatní</i> | 0 | -74 |
| <i>Propagace a reklama</i> | 0 | -137 |
| Náklady celkem | -1 735 | -2 559 |
| <hr/> | | |
| Zisk/ztráta před zdaněním | 26 289 | -110 |
| Daň ze zisku | -1 628 | -34 |
| Zisk/ztráta za rok po zdanění | 24 661 | -144 |
| <hr/> | | |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | 0 | 0 |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 24 661 | -144 |
| <hr/> | | |
| Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění | 24 661 | -144 |

VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

| tis. Kč | Základní kapitál | Emisní ážio | Ostatní nedělitelné fondy | Ostatní kapitálové fondy | Nerozdělený zisk z předchozích období | Vlastní kapitál celkem |
|-------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 100 | 0 | 0 | 0 | -70 | 30 |
| Zisk za období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 30. 6. 2022 | 100 | 0 | 0 | 0 | -70 | 30 |

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 |
|-------------------------------|------------------|-------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------|------------------------|
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 100 | 0 | 0 | 0 | -70 | 30 |
| Zisk za období | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Zůstatek k 30. 6. 2023 | 100 | 0 | 0 | 0 | -70 | 30 |

VÝKAZ O ZMĚNÁCH ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2022 DO 30. ČERVNA 2022

| tis. Kč | Čistá aktiva připadající k investičním akciím |
|---|---|
| Zůstatek k 1. 1. 2022 | 227 228 |
| Úpis investičních akcií | 16 000 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění | -148 |
| Zůstatek k 30. 6. 2022 | 243 079 |

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 |
|---|--|
| Zůstatek k 1. 1. 2023 | 370 842 |
| Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění | 20 922 |
| Zůstatek k 30. 6. 2023 | 391 764 |

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU K 30. 6. 2023

Aktiva

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|-------------|--------------|
| Dlouhodobá aktiva | 0 | 0 |
| Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní aktiva | 0 | 0 |
| Krátkodobá aktiva | 30 | 30 |
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 30 | 30 |
| Aktiva celkem | 30 | 30 |

Vlastní kapitál

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| Vlastní kapitál | 30 | 30 |
| Základní kapitál | 100 | 100 |
| Emisní ážio | 0 | 0 |
| Ostatní nedělitelné fondy | 0 | 0 |
| Nerozdělený zisk | -70 | -70 |
| Vlastní kapitál celkem | 30 | 30 |

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ NEINVESTIČNÍ ČÁSTI FONDU ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022

| tis. Kč | 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 | 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 |
|--------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 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 2023

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty | 800 | 2 580 |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | 293 824 | 262 419 |
| <i>Poskytnuté půjčky</i> | <i>91 756</i> | <i>78 733</i> |
| <i>Dluhopisy</i> | <i>30 923</i> | <i>27 655</i> |
| <i>Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem</i> | <i>155 060</i> | <i>141 078</i> |
| <i>Postoupené pohledávky</i> | <i>16 085</i> | <i>14 953</i> |
| Investice do nemovitostí | 188 216 | 301 830 |
| Obchodní pohledávky a jiné pohledávky | 127 672 | 759 |
| Náklady a příjmy příštích období | 40 | 77 |
| Aktiva celkem | 610 552 | 567 665 |

Vlastní kapitál a závazky

| tis. Kč | 30. 6. 2023 | 31. 12. 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií) | 218 788 | 196 823 |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | 154 606 | 157 433 |
| <i>Půjčky a úvěry</i> | <i>154 606</i> | <i>157 433</i> |
| Obchodní a jiné závazky | 64 182 | 39 390 |
| <i>Obchodní závazky a jiné závazky</i> | <i>56 529</i> | <i>33 166</i> |
| <i>Závazek z daně z příjmů</i> | <i>3 696</i> | <i>144</i> |
| <i>Odložený daňový závazek</i> | <i>3 957</i> | <i>6 080</i> |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 391 764 | 370 842 |
| Pasiva celkem | 610 552 | 567 665 |

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022

| tis. Kč | 1. 1. 2022 do 30. 6. 2023 | 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Tržby z prodeje nemovitostí | 132 600 | 0 |
| Náklady na prodané nemovitosti | -114 590 | 0 |
| Tržby z pronájmu nemovitostí | 4 475 | 2 309 |
| Náklady související s pronájmem nemovitostí | -1 581 | -474 |
| <i>Spotřeba energie, plynu, vody</i> | -554 | -42 |
| <i>Opravy a udržování</i> | -230 | -345 |
| <i>Pojištění</i> | -146 | -74 |
| <i>Ostatní služby</i> | -502 | -8 |
| <i>Daň z nemovitostí</i> | -149 | -5 |
| Ostatní výnosy | 19 | 0 |
| Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty | 7 100 | 615 |
| Výnosy z devizových operací | 0 | 0 |
| Náklady z devizových operací | 0 | -1 |
| Výnosové úroky z úvěrů | 6 278 | 4 460 |
| Nákladové úroky z úvěrů | -7 447 | -3 097 |
| Výnosové úroky z dluhopisů | 1 740 | 1 740 |
| Nákladové úroky z dluhopisů | 0 | 0 |
| Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv | 3 960 | -2 492 |
| Zisky (ztráty) z prodeje akcií | 185 | 0 |
| Zisk/ztráta z prodeje účastí | 0 | 74 |
| Zisk/ztráta z postoupení pohledávky | 2 384 | 50 |
| Ostatní finanční náklady | 0 | -119 |
| Celkový čistý zisk/ztráta | 7 100 | 615 |

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ INVESTIČNÍ ČÁSTI ZA OBDOBÍ 1. POLOLETÍ 2023 A 1. POLOLETÍ 2022 -
POKRAČOVÁNÍ

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Náklady | | |
| Poplatky depozitáři | -350 | -348 |
| Obhospodařování a administrace | -970 | -1 023 |
| Náklady na poplatky a provize | -55 | -757 |
| Náklady na audit | -102 | -59 |
| Právní a notářské služby | -47 | 0 |
| Ostatní správní náklady | -211 | -372 |
| <i>Právní a notářské služby</i> | 0 | -68 |
| <i>Poradenské služby, daňové poradenství</i> | -26 | -27 |
| <i>Znalecké posudky</i> | -185 | -66 |
| <i>Ostatní</i> | 0 | -74 |
| <i>Propagace a reklama</i> | 0 | -137 |
| Náklady celkem | -1 735 | -2 559 |
| <hr/> | | |
| Zisk/ztráta před zdaněním | 26 289 | -110 |
| <hr/> | | |
| Daň ze zisku | -1 628 | -34 |
| <hr/> | | |
| Zisk/ztráta za rok po zdanění | 24 661 | -144 |
| <hr/> | | |
| Ostatní úplný výsledek hospodaření | 0 | 0 |
| Celkový úplný výsledek hospodaření | 24 661 | -144 |
| Zvýšení čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií po zdanění | 24 661 | -144 |

6. Vysvětlující poznámky k výkazům

Ve sledovaném období mezi 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023 došlo k následujícímu vývoji a změnám:

- Výše aktiv připadající investiční části dosahuje k 30. 6. 2023 hodnoty 610 552 tis. Kč (k 31.12.2022: 567 665 tis. Kč). Aktiva neinvestiční části jsou ve výši 30 tis. Kč (k 31.12.2022: 30 tis. Kč) a jsou tvořena peněžními prostředky na běžném účtu.
- Největší položku aktiv (48,12 %) představují finanční aktiva vykázána v reálné hodnotě. Jedná se především o poskytnuté půjčky, dluhopisy a finanční investice. Oproti minulému období došlo k nárůstu hodnoty těchto finančních aktiv o 31 405 tis. Kč (12 %). Nárůst je způsoben zejména nárůstem hodnoty poskytnutých půjček o 13 023 tis. Kč (o 17 %) a nárůstem hodnoty finančních investic 13 982 tis. Kč (o 10 %).
- Na druhé straně došlo k poklesu hodnoty investičního majetku z původních 301 830 tis. Kč k 31. 12. 2022 na 188 216 tis. Kč k 30. 6. 2023. Pokles o 38 % je způsoben primárně jeho prodejem.
- Došlo k nárůstu pohledávek z obchodních vztahů a ostatních aktiv o 126 913 tis. Kč. Nárůst byl způsoben především nárůstem tuzemských pohledávek. Jedná se zejména o pohledávky plynoucí z prodeje nemovitostí, kdy kupní cena za prodej nemovitosti má odloženou splatnost. Z čehož pohledávky ve výši 78 000 tis. Kč jsou zajištěné směnkou.
- Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií byla k 30. 6. 2023 ve výši 391 764 tis. Kč. V porovnání se stavem k 31. 12. 2022 vzrostla o 20 922 tis. Kč (tj. o 6 %) v důsledku zisku z pokračující činnosti připadající na držitele investičních akcií po zdanění.
- Přijaté půjčky poklesly z původních 157 433 tis. Kč k 31.12.2022 na 154 606 tis. Kč (tj. o 2 %) primárně z důvodu splácení úvěru.
- Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva vzrostly o 24 792 tis. Kč (tj. o 63 %) oproti srovnávacímu období. Tento nárůst způsobil především nárůst obchodních závazků.
- Zisk z pokračující činnosti po zdanění investiční části za první pololetí roku 2023 se oproti stejnému období roku 2022 zvýšil o 24 804 tis. Kč. Zvýšení zisku z pokračující činnosti po zdanění investiční části bylo ovlivněno především nárůstem výnosů z prodeje investičního majetku.
- V prvním pololetí roku 2023 Fond dosahoval zisku z prodeje z investičního majetku ve výši 18 010 tis. Kč.
- Tržby z pronájmu v první polovině roku 2023 vzrostly o 2 167 tis. Kč oproti stejnému období minulého roku. Náklady vzrostly o 1 107 tis. Kč
- Výnosy z poskytnutých půjček z titulu úroků byly ve výši 6 278 tis. Kč. Oproti srovnávacímu období vzrostly o 1 818 tis. Kč (tj. o 41 %), což bylo spojeno s nárůstem objemu půjček i nárůstem úrokových sazeb.
- Hodnota finančních nákladů Fondu vzrostla o 4 359 tis. Kč (tj. o 140 %), což souvisí s nárůstem úrokových sazeb na trhu.
- Vlastní kapitál neinvestičního střediska dosáhl k 30. 6. 2023 výše 30 tis. Kč. V porovnání se stavem k 30. 6. 2022 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.

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, jsou popsána 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. | 498 | 0,1 % |
| Běžné účty | Úvěrové | MONETA Money Bank, a.s. | 332 | 0,0 % |
| Běžné účty | | Celkem | 830 | 0,1 % |
| Obchodní podíly | Tržní | REAL-VITA Prostějov a.s. | 24 754 | 4,1 % |
| Obchodní podíly | Tržní | ASPELL a.s. | 58 792 | 9,6 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem Services, s.r.o. | 10 564 | 1,7 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní I, s.r.o. | 11 753 | 1,9 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní II, s.r.o. | 617 | 0,1 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní III, s.r.o. | 23 805 | 3,9 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní IV, s.r.o. | 0 | 0,0 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní V, s.r.o. | 157 | 0,0 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní VI, s.r.o. | 180 | 0,0 % |
| Obchodní podíly | Tržní | Salutem - Realitní VII, s.r.o. | 24 438 | 4,0 % |
| Obchodní podíly | | Celkem | 155 060 | 25,4 % |

| | | | | |
|-----------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------------|
| Úvěry | Úvěrové, tržní | Salutem Services s.r.o. | 5 177 | 0,8 % |
| Úvěry | Úvěrové, tržní | LEXICO, a.s. | 44 035 | 7,2 % |
| Úvěry | Úvěrové, tržní | IT credit, s.r.o. | 42 544 | 7,0 % |
| Úvěry | | Celkem | 91 756 | 15,0 % |
| Nemovitosti | Tržní | Praha Dejvice | 54 408 | 8,9 % |
| Nemovitosti | Tržní | Moravská Třebová | 25 315 | 4,1 % |
| Nemovitosti | Tržní | Loučná nad Desnou | 20 169 | 3,3 % |
| Nemovitosti | Tržní | Vrapice | 8 500 | 1,4 % |
| Nemovitosti | Tržní | Šumperk | 73 005 | 12,0 % |
| Nemovitosti | Tržní | Prostějov | 5 905 | 1,0 % |
| Nemovitosti | Tržní | Libchyně | 914 | 0,1 % |
| Nemovitosti | | Celkem | 188 216 | 30,8 % |
| Dluhopisy | Úvěrové, tržní | ASPELL a.s. | 30 923 | 5,1 % |
| Dluhopisy | | Celkem | 30 923 | 5,1 % |
| Postoupené pohledávky | Úvěrové | - | 16 085 | 2,7 % |
| Ostatní aktiva | Úvěrové | - | 127 712 | 20,9 % |
| Celkový součet | | | 610 582 | 100,00 % |

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 | 155 060 * 15 % | 23 259 | 0 |
| riziko ceny nemovitostí | 188 216 * 15 % | 28 232 | 0 |
| riziko ceny cenných papírů | 30 923 * 15 % | 4 638 | 0 |
| úrokové riziko úvěrů | 91 756 * 1 % | 918 | 0 |

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

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

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

7.1.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

| v tis. Kč | Do 1 roku | Nad 1 rok do 5 let | Nad 5 let | Celkem |
|---|---------------|--------------------|----------------|----------------|
| Závazky vůči bankovním subjektům | 0 | 0 | 100 301 | 100 301 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 13 388 | 40 917 | 0 | 54 305 |
| Ostatní pasiva | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií | 64 182 | 0 | 0 | 64 182 |
| Závazky vůči bankovním subjektům | 0 | 391 764 | 0 | 391 764 |
| Celkem | 77 570 | 432 681 | 100 301 | 610 552 |

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.

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

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

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

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

7.1.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména:

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

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

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

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

| v tis. Kč | Úvěry | Dluhopisy | Běžné účty | Ostatní | Celkem |
|---------------|---------------|---------------|------------|----------------|----------------|
| Standardní | 91 756 | 16 085 | 830 | 127 712 | 236 383 |
| Po splatnosti | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Přesmlouvané | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ztrátové | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Celkem | 91 756 | 16 085 | 830 | 127 712 | 236 383 |

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 hodnoceno jako 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. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| v tis. Kč | v CZK | V EUR | Celkem |
|-------------------------------------|---------|-------|---------|
| Pohledávky za bankami | 830 | 0 | 830 |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 91 756 | 0 | 91 756 |
| Dluhové cenné papíry | 30 923 | 0 | 30 923 |
| Finanční investice – podíly | 155 060 | 0 | 155 060 |

| | | | |
|--------------------------|----------------|----------|----------------|
| Investice do nemovitostí | 188 216 | 0 | 188 216 |
| Postoupené pohledávky | 16 085 | 0 | 16 085 |
| Ostatní aktiva | 127 712 | 0 | 127 712 |
| Celkem | 610 582 | 0 | 610 582 |

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

| v tis. Kč | v CZK | V EUR | Celkem |
|--|----------------|----------|----------------|
| Závazky vůči bankám | 100 301 | 0 | 100 301 |
| Závazky vůči nebankovním subjektům | 54 305 | 0 | 54 305 |
| Ostatní pasiva | 64 182 | 0 | 64 182 |
| Vlastní kapitál | 30 | 0 | 30 |
| Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup | 391 764 | 0 | 391 764 |
| Celkem | 610 582 | 0 | 610 582 |

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.

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. Tato silná koncentrace může Fondu v případě negativního vývoje v nemovitostním sektoru způsobit významné ztráty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko 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, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

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.

Při ocenění majetkových účastí se vychází z předpokladu, že účetní hodnota pohledávek a závazků snižena o opravné položky k ostatním pohledávkám a ostatním závazkům vystihuje jejich reálné hodnoty. 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 2023.

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 | - | - | 830 | 830 |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 292 299 | 292 299 |
| Poskytnuté půjčky | - | - | 90 520 | 90 520 |
| Dluhopisy | - | - | 30 633 | 30 633 |
| Finanční investice – podíly s rozh. vlivem | - | - | 155 061 | 155 061 |
| Postoupené pohledávky | - | - | 16 085 | 16 085 |
| Investice do nemovitostí | - | - | 188 216 | 188 216 |
| Obchodní a jiné pohledávky | - | - | 129 237 | 129 237 |
| Celkem k 30. červnu | - | - | 610 582 | 610 582 |
| <u>Závazky</u> | | | | |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 154 606 | 154 606 |
| Půjčky a úvěry | - | - | 154 606 | 154 606 |
| Obchodní a jiné závazky | - | - | 64 182 | 64 182 |
| Celkem k 30.červnu | - | - | 218 788 | 218 788 |

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

| tis. Kč | Úroveň 1 | Úroveň 2 | Úroveň 3 | Celkový zůstatek |
|---|----------|----------|----------|------------------|
| <u>Aktiva</u> | | | | |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | - | - | 2 580 | 2 580 |
| Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 262 419 | 262 419 |
| Poskytnuté půjčky | - | - | 78 733 | 78 733 |
| Dluhopisy | - | - | 27 655 | 27 655 |
| Finanční investice – podíly s rozh. vlivem | - | - | 141 078 | 141 078 |
| Postoupené pohledávky | - | - | 14 953 | 14 953 |
| Investice do nemovitostí | - | - | 301 830 | 301 830 |
| Obchodní a jiné pohledávky | - | - | 836 | 836 |
| Celkem k 31. prosinci | - | - | 567 665 | 567 665 |
| <u>Závazky</u> | | | | |
| Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty | - | - | 157 433 | 157 433 |
| Půjčky a úvěry | - | - | 157 433 | 157 433 |
| Obchodní a jiné závazky | - | - | 39 390 | 39 390 |
| Celkem k 31. prosinci | - | - | 196 823 | 196 823 |

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 ve výši jistiny, ledaže by si Investiční společnost byla vědoma závažných důvodů týkajících se důvěryhodnosti dlužníka, což by umožnilo Fondu jednat jinak. 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. 2023 následující:

| v tis. Kč | Reálná hodnota k 1.1. | Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření | Zisk /ztráta z přecenění do ostatních úplných výsledků | Nákupy /Vznik | Prodeje | Emise | Vypořádání | Převody z a do úrovně 3 | Reálná hodnota k 30.6. |
|---|-----------------------|--|--|----------------|----------------|----------|---------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Aktiva</i> | | | | | | | | | |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 2 610 | 0 | 0 | 29 532 | 0 | 0 | 31 312 | 0 | 830 |
| Poskytnuté půjčky | 78 733 | 485 | 0 | 16 463 | 0 | 0 | 3 925 | 0 | 91 756 |
| Dluhopisy | 27 655 | 2 978 | 0 | 290 | 0 | 0 | 0 | 0 | 30 923 |
| Finanční investice — podíly s rozhl. vlivem | 141 078 | -2 617 | 0 | 23 600 | 0 | 0 | 7 000 | 0 | 155 061 |
| Postoupené pohledávky | 14 953 | 2 749 | 0 | 5 142 | 0 | 0 | 6 759 | 0 | 16 085 |
| Investice do nemovitostí | 293 330 | 976 | 0 | 8 499 | 114 589 | 0 | 0 | 0 | 188 216 |
| Majetek určený k prodeji | 8 500 | 0 | 0 | 0 | 8 500 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 836 | 0 | 0 | 129 685 | 0 | 0 | 2 848 | 0 | 127 673 |
| Náklady a příjmy příštích období | 0 | 0 | 0 | 39 | 0 | 0 | 0 | 0 | 39 |
| Celkem aktiva | 567 695 | 4 571 | 0 | 213 250 | 123 089 | 0 | 51 844 | 0 | 610 583 |
| <i>Závazky</i> | | | | | | | | | |
| Půjčky a úvěry | 157 433 | 930 | 0 | 7 449 | 0 | 0 | 11 206 | 0 | 154 606 |
| Obchodní a jiné závazky | 39 390 | 0 | 0 | 23 864 | 0 | 0 | 3 167 | 0 | 60 087 |
| Celkem závazky | 196 823 | 0 | 0 | 31 313 | 0 | 0 | 14 373 | 0 | 214 693 |

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 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. |
|--|-----------------------|--|--|----------------|------------|----------|----------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiva | | | | | | | | | |
| Peníze a peněžní ekvivalenty | 5 496 | 0 | 0 | 93 123 | 0 | 0 | 96 039 | 0 | 2 580 |
| Poskytnuté půjčky | 60 004 | -307 | 0 | 45 546 | 0 | 0 | 26 510 | 0 | 78 733 |
| Dluhopisy | 29 290 | -1 635 | 0 | 3 480 | 0 | 0 | 3 480 | 0 | 27 655 |
| Finanční investice – podíly s rozh. vlivem | 138 095 | 3 159 | 0 | 0 | 176 | 0 | 0 | 0 | 141 078 |
| Postoupené pohledávky | 1 024 | -1 071 | 0 | 15 000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14 953 |
| Investice do nemovitostí | 54 109 | 110 885 | 0 | 128 336 | 0 | 0 | 0 | 0 | 293 330 |
| Majetek určený k prodeji | 0 | 1 600 | 0 | 6 900 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8 500 |
| Obchodní a jiné pohledávky | 163 | 0 | 0 | 13 392 | 0 | 0 | 12 719 | 0 | 836 |
| Celkem aktiva | 288 181 | 112 631 | 0 | 305 777 | 176 | 0 | 138 748 | 0 | 567 665 |
| Závazky | | | | | | | | | |
| Půjčky a úvěry | 36 446 | -1 | 0 | 168 904 | 0 | 0 | 47 916 | 0 | 157 433 |
| Obchodní a jiné závazky | 24 507 | 0 | 0 | 162 984 | 0 | 0 | 148 101 | 0 | 39 390 |
| Celkem závazky | 60 953 | -1 | 0 | 331 888 | 0 | 0 | 196 017 | 0 | 196 823 |

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 30.6.2023 | 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. | 10 564 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv | 42 899 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: |
| | | | z toho nemovitostí | 42 854 tis. Kč | |
| | | | hodnota dlouhodobých závazků | 32 335 tis. Kč | |
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní I, s.r.o. | 11 753 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv | 29 569 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: |
| | | | z toho nemovitostí | 28 107 tis. Kč | |
| | | | hodnota závazků | 17 816 tis. Kč | |
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní II, s.r.o. | 617 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv | 647 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: |
| | | | hodnota závazků | 30 tis. Kč | |
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní III, s.r.o. | 23 805 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv | 73 814 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: |
| | | | z toho nemovitostí | 54 279 tis. Kč | |
| | | | hodnota závazků | 50 009 tis. Kč | |
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní IV, s.r.o. | 0 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv | 58 293 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: |
| | | | z toho nemovitostí | 57 592 tis. Kč | |
| | | | hodnota závazků | 58 452 tis. Kč | |

| | | | | | |
|--|----------------|---------------------------|--|--|--|
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Salutem – Realitní V, s.r.o. | 157 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv hodnota závazků | 157 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. | 180 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv hodnota závazků | 180 tis. Kč 0 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. | 24 755 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv z toho nemovitostí hodnota závazků | 73 442 tis. Kč 57 210 tis. Kč 48 687 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. | 58 792 tis. Kč | substanční metoda ocenění | hodnota aktiv z toho nemovitostí z toho pohledávek hodnota závazků | 129 702 tis. Kč 16 289 tis. Kč 109 502 tis. Kč 70 909 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí/pohledávek zvýšila; hodnota závazků snížila |
| Vila Hanspaulka | 54 408 tis. Kč | srovnávací metoda | cena za m2 podlahové plochy | 103,2 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 podlahové plochy zvýšila |
| Bytový dům Moravská Třebová | 25 315 tis. Kč | výnosová metoda | roční výnos kapitalizační míra | 1 604 tis. Kč 5,42 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: roční výnos zvýšil; kapitalizační míra snížila |
| Administrativní budova Šumperk, Lidická | 73 005 tis. Kč | reziduální metoda | budoucí podlahové plochy budoucí prodejní cena m2 podlahové plochy náklady realizace | 2 346 m2 60 000 Kč/m2 | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: podlahová plocha zvýšila; cena podlahové plochy zvýšila; |

| | | | | | |
|--|-------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|--|
| | | | | 144 987 tis. Kč | náklady realizace snížily |
| Areál Loučná (MELADRU) | 20 169 tis. Kč | srovnávací metoda | cena za m2 pozemku | 379 Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 pozemku zvýšila |
| Parcela Libchyně | 914 tis. Kč | srovnávací metoda | cena za m2 pozemku | 1 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 pozemku zvýšila |
| Pozemek Prostějov | 5 905 tis. Kč | srovnávací metoda | cena za m2 plochy | 3,98 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: cena za m2 plochy zvýšila |
| Rodinný dům Vrapice | 8 500 tis. Kč | srovnávací metoda | prodejní cena | 8 500 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: prodejní cena zvýšila |
| Majetkový podíl (100 %) ve společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. | 24 438 tis. Kč | substanční metoda | hodnota aktiv | 24 916 tis. Kč | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: hodnota aktiv/nemovitostí zvýšila; hodnota závazků snížila |
| | | | z toho nemovitostí | 24 895 tis. Kč | |
| | | | hodnota závazků | 478 tis. Kč | |
| Přijatý úvěr Moneta I (jistina 41,2 mil. Kč) | 41 677 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 6,30 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Přijatý úvěr Moneta II (jistina 20,6 mil. Kč) | 21 149 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 6,30 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Přijatý úvěr Moneta III (jistina 7,6 mil. Kč) | 7 764 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 6,30 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |

| | | | | | |
|--|----------------|---------------------------|-----------------|---------|---|
| Přijatý úvěr Moneta IV (jistina 29,9 mil. Kč) | 30 750 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 6,32 % | 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) | 40 917 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 10,12 % | 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) | 13 388 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 10,24 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Dluhopis ASPELL a.s. (jistina 29 mil. Kč) | 30 923 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 11,38 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr Salutem Services, s.r.o. (jistina 6,3 mil. Kč) | 5 177 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 13,84 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. I (jistina 4,25 mil. Kč) | 4 306 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 15,04 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. II (jistina 12,5 mil. Kč) | 12 738 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 14,98 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. III (jistina 13 mil. Kč) | 13 283 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 14,91 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr LEXICO, a.s. IV (jistina 12,8 mil. Kč) | 13 709 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 14,76 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Poskytnutý úvěr IT credit, s.r.o. II (jistina 29 mil. Kč) | 29 530 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 14,77 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |

| | | | | | |
|--|----------------|---------------------------|-----------------|---------|---|
| Poskytnutý úvěr IT credit, s.r.o. III (jistina 12,18 mil. Kč) | 13 014 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 14,76 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Postoupená pohledávka za J. Dvořákovou (nominální hodnota 1,02 mil. Kč) | 838 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 22,22 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |
| Postoupená pohledávka za GOLEM Velké Hamry, a.s. (nominální hodnota 17,08 mil. Kč) | 15 247 tis. Kč | diskontace peněžního toku | diskontní sazba | 12,03 % | Odhadovaná reálné hodnota by se zvýšila, kdyby se: diskontní sazba snížila |

9. Ostatní

První polovina roku 2023 byla poznamenána zejména důsledky pokračujícího vojenského konfliktu na Ukrajině, který vypukl 24. 2. 2022, v menší míře pak dozvuky pandemie covid-19.

Covid-19

Zatímco v první polovině roku 2022 čelila Česká republika, resp. celá Evropa silným vlnám onemocnění covid-19 a z globálního hlediska patřila mezi nejpostiženější regiony, ke konci roku 2022 a v první polovině roku 2023 došlo ke stabilizaci situace, což umožnilo postupné rozvolňování protiepidemických opatření (např. zrušení povinné týdenní izolace pro osoby s prokázaným onemocněním covid-19). V Evropě je nyní situace stabilní a nejsou aktuálně aplikována žádná plošná opatření proti onemocnění covid-19, omezeno není ani cestování.

Z ekonomického hlediska byl dopad pandemie navzdory státním podporám a intervencím centrálních bank velmi významný, postupně však dochází ke zlepšování situace a návratu do dob před covidem.

Vojenský konflikt na Ukrajině

Dne 24. 2. 2022 došlo k zahájení Ruské agrese vůči Ukrajině. Příмым důsledkem rozpoutání konfliktu jsou kromě ztrát na životech také podstatné ekonomické ztráty, které dopadají nejen na Ukrajinu a Rusko, ale také na mnoho dalších ekonomik po celém světě. Mezi přímé dopady patří znehodnocení přímých zahraničních investic na Ukrajině či v Rusku, mezi nepřímé dopady patří narušení obchodu s komoditami a dodavatelských řetězců a zasažení dalších odvětví (např. cestovní ruch). Ruská agrese si vynutila řadu dosud bezprecedentních sankcí, zejména od USA a Evropy, které však ekonomicky nepoškozují pouze Rusko, ale také Evropu.

V první polovině roku 2023 došlo k obecnému zlepšení nálady na finančních trzích, což se projevilo růstem cen rizikovějších aktiv a poklesem výnosů dluhopisů. Česká národní banka nepřistoupila k dalšímu zvyšování úrokových sazeb a s ohledem na postupné zvolňování dynamiky inflace je očekávána stagnace sazeb do konce roku 2023, resp. jejich následné snižování. Ceny elektřiny a plynu na burzách zaznamenaly pokles na úroveň před začátkem války na Ukrajině, což se začalo pozitivně propisovat do cen pro koncové spotřebitele a zároveň to vedlo ke snížení inflačních tlaků.

Během prvního pololetí 2023 Česká koruna částečně oslabilila vůči EUR a USD, čímž odmazala část zisků získaných v druhém pololetí roku 2022.

V březnu 2023 došlo během jednoho týdne k pádu tří amerických bank – Silvergate Bank, Silicon Valley Bank a Signature Bank. Jednalo se o banky zaměřené na oblast kryptoměn a startupů. Navzdory rychlé reakci FEDu, který slíbil garanci vkladů v plné výši, došlo v důsledku nervozity k propadu trhů (zejména bankovních titulů), a to jak v USA, tak i v Evropě. Nervozita investorů a negativní zprávy pak prohloubily problémy Credit Suisse, což vedlo švýcarskou vládu k nucenému spojení Credit Suisse s UBS, aby předešla větším škodám v případě jejího pádu. Za přispění zástupců ECB a také ČNB se podařilo nervozitu do značné míry rozptýlit, což následně vedlo ke stabilizaci trhů.

Primárním rizikem nadále zůstává válečný konflikt na Ukrajině, který může výrazně zahýbat s cenami aktiv a komodit a zároveň podkopat snahy centrálních bank o snížení inflace zpět k inflačním cílům. V důsledku vojenské podpory Ukrajiny nelze také zcela vyloučit případnou eskalaci konfliktu, byť je tento scénář spíše nepravděpodobný.

10. Následné události

Po datu účetní závěrky s účinností ke 28. 7. 2023 na fond jako nástupnickou společnost, přešlo v důsledku fúze sloučením jmění zanikající společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o., se sídlem Před skalkami I 3173/10, 100 00 Praha 10, IČO: 251 16 681. Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1. 1. 2023. Základním účelem vnitrostátní fúze sloučením společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. s Fondem, v jejímž důsledku byla zanikající společnost Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. zrušena bez likvidace a její jmění, včetně všech práv, nároků, pohledávek, dluhů, závazků a povinností, přešlo na univerzálního právního nástupce, kterým je Fond. Cílem fúze bylo zajistit další rozvoj Fondu. Dalším důvodem realizace fúze bylo mimo jiné zjednodušení a zefektivnění systému řízení, redukce administrativních a jiných nákladů a celkové snížení finanční zátěže, když dojde k zániku společnosti Pražská stavební a realitní, spol. s r.o. K datu 21. 8. 2023 došlo ke změně sídla Fondu z původní adresy Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 – Nové Město na adresu Karolinská 707/7, 186 00 Praha 8 – Karlín.

Hodnota aktiv Fondu může být negativně ovlivněna důsledky vyvolanými zhoršenou geopolitickou situací popsanou výše v poznámce č. 9. 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. 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 29. 9. 2023



SALUTEM FUND SICAV, a.s.

TILLER investiční společnost a.s.

člen představenstva

Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce