



Výroční finanční zpráva fondu a jeho podfondu

SALUTEM FUND SICAV, a.s.
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

SALUTEM Realitní Podfond
za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

1. Základní údaje o Fondu a Podfondu	8
a) Základní kapitál Fondu	8
b) Údaje o cenných papírech Fondu	9
c) Údaje o cenných papírech Podfondu	9
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	10
a) Přehled investiční činnosti	10
b) Finanční přehled	11
c) Přehled portfolia Podfondu	12
d) Významné majetkové účasti	12
e) Přehled výsledků Podfondu	15
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu	15
g) Zdroje kapitálu Podfondu	16
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	17
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné	17
j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu	18
k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu	18
3. Výroční zpráva	21
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	21
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	21
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	21
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)	21
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	22
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	22
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	22
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)	22
i) Identifikační údaje každého deponitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	22
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	23
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)	23

l)	Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	23
m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	23
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	23
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	24
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	24
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	25
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	25
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	27
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	27
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	27
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	28
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	29
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	31
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)	31
g)	Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	31
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	32
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	32
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	32
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	32
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	33
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	33
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	33

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládní podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	33
p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	34
q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	34
r) Alternativní výkonnostní ukazatele	34
5. Prohlášení oprávněných osob Fondu	35
6. Přílohy	36
Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu	
Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu	
Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	
Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

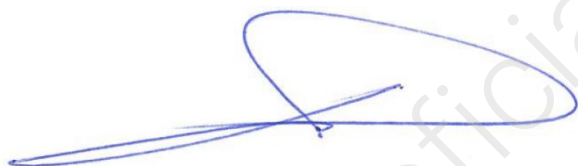
Úvodní slovo

Vážené dámy, vážení pánové,

rok 2022 se stal významným rokem, a to jak z globálního makroekonomického pohledu, tak i z vývoje cen nemovitostí v České republice. V řadě zemí, včetně Spojených států amerických i Eurozóny, pokračoval růst inflace, která se dostala na rekordní úroveň od 80. let minulého století. V případě České republiky se jedná o nejvyšší úroveň od roku 1994.

Tento vývoj měl rovněž dopad na trh nemovitostí, jejichž ceny začaly koncem prvního pololetí loňského roku, po mnohaletém růstovém trendu, klesat. Navzdory tomu a díky více než dvacetiletým zkušenostem mého týmu profesionálů, zabývajících se transakcemi na nemovitostním trhu a investicemi do regionálně i typově diverzifikovaných nemovitostí, dosáhl SALUTEM FUND SICAV, a.s. v roce 2022 výsledků, které investorům garantuje.

Stávající situace krátkodobě klesajících cen nabízí velmi zajímavé dlouhodobé investiční příležitosti, které je náš tým odborníků schopen nalézt a zúročit. SALUTEM FUND SICAV, a.s. je připraven pomoci investorům v naplňování jejich investičních cílů.



Jaroslav Ton

spoluzakladatel

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, 140 00, Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	SALUTEM FUND SICAV, a.s., IČO: 090 74 511, se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondech snížená o hodnotu dluhů v podfondech ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondech představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondech vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „SALUTEM Realitní Podfond“, NID: 75161842
TILLER IS	TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733, se sídlem Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
Transparenční směrnice	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, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů

ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Fond i jeho podfond je sestavena tato Výroční zpráva.

Cenné papíry Podfondu byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu **od 9. 2. 2021** a Podfond je tak počínaje účetním obdobím r. 2021 **subjektem veřejného zájmu**. Fond v souladu s ust. § 19a odst. 2 ZoÚ rozhodl u Podfondu **o plnohodnotném použití Mezinárodních účetních standardů** od počátku účetního období následujícího po účetním období, v němž byly cenné papíry Podfondu přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu, tj. **1. 1. 2022**.

Počínaje 1.1. 2021 jsou **finanční nástroje** v účetnictví Fondu a Podfondu vykazovány a oceňovány, v návaznosti na ust. § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., v **souladu s Mezinárodními účetními standardy IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování**, jejichž implementace tak v účetním období r. 2021 proběhla a znamenala změnu účetních metod. Důsledky změny účetních metod jsou řádně popsány v příloze účetní závěrky Fondu a Podfondu. V rámci změn účetních metod je nově za Podfond sestavován Výkaz (Přehled) o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií.

Číselné údaje a informace dle ust. § 118 odst. 5 ZPKT jsou předloženy ve formě standardních účetních výkazů dle vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů.

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

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

1. Základní údaje o Fondu a Podfondu

Název Fondu	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo	Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
IČO	090 74 511
LEI Fondu	315700EJRIYX504DQE80
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25240
Vznik Fondu	2. 4. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Fond kvalifikovaných investorů dle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Právní režim	Fond se při své činnosti řídí právními předpisy všeobecně závaznými v České republice
Země sídla Fondu	Česká republika
Telefonní číslo a webové stránky	+420 267 997 795, avantfunds.cz
Obhospodařovatel	TILLER IS (od 1. 9. 2021)
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.
Administrátor	AVANT IS
Poznámka	Administrátor je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Administrátor vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 ZISIF.
Podfond	SALUTEM Realitní Podfond
NID Podfondu	75161842
LEI Podfondu	315700AKNJM6W3X02363
Vznik Podfondu:	17. 4. 2020

a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	370 872 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 30 tis. Kč
	(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Fondový kapitál Podfondu: 370 842 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech Fondu
Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

c) Údaje o cenných papírech Podfondu

Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045069
Počet akcií ke konci Účetního období	89 873 566 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1 284 280 ks v objemu 2 917 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prioritní investiční akcie („PIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	od 9. 2. 2021 jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením SALUTEM FUND SI/SHS
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045051
Počet akcií ke konci Účetního období	46 286 498 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	23 690 824 ks v objemu 26 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období (ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfond, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondu majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondu Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondu.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 0 tis. Kč před zdaněním.

Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu Účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři vlastníci investiční akcie vydané k Podfondu, a to na základě investic do poskytování úvěrů, zápůjček a investic do majetkových účastí, zejm. účastí v nemovitostních společnostech, jiných obchodních společnostech a bytových družstev, které se mimo jiné zabývají nákupem, výstavbou, správou, 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 s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem především v rámci Evropské unie, Spojeného království Velké Británie a Severního Irsku, Spojených států amerických a Izraele. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

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

Podfond bude dále poskytovat úvěry, zápůjčky, příplatky mimo základní kapitál či jiná obdobná plnění nemovitostním společností, jiným obchodním společností a bytovým družstvům. Výnosy z investic tak budou představovat zejména příjem z podílů na zisku nemovitostních společností a z úroků z poskytnutých úvěrů či jiných obdobných plnění nemovitostním společností.

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

Hlavními zdroji výnosů Fondu v Účetním období r. 2022 byly výnosové úroky z poskytnutých úvěrů a dluhopisů, pronájem nemovitostí a nerealizované zisky z přecenění majetkových účastí a investic do nemovitostí, které se v souladu s Mezinárodními účetními standardy uznávají jako součást výsledku hospodaření účetního období (položka zisk nebo ztráta z finančních operací)

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

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

Od 9. 2. 2021 jsou Prioritní investiční akcie (PIA) přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP. Smyslem listingu investičních akcií Podfondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a

likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Podfondu pro stávající investory.

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

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

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

b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 a č. 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu a Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období - Podfond	Stav k poslednímu dni Účetního období – neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	550 510	0
Krátkodobá aktiva	17 155	30
Aktiva celkem	567 665	30

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období - Podfond	Stav k poslednímu dni Účetního období – neinvestiční část
Vlastní kapitál	0	30
Čistá aktiva investorů (ČAI)*	370 842	0
Dlouhodobé závazky	136 470	0
Krátkodobé závazky	60 353	0

Pasiva celkem	567 665	30
---------------	---------	----

Položka **Čistá aktiva připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií** Podfondu je počínaje účetním obdobím r. 2021 vykazována v návaznosti na implementaci Mezinárodních účetních standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování **pro vykazování a oceňování finančních nástrojů**. Tato Čistá aktiva jsou z pohledu Mezinárodních účetních standardů cizím zdrojem v návaznosti na právo zpětného odkupu zaručené statutem Podfondu.

c) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	288 181	567 665	100 %	96,98 %
Peněžní prostředky	5 496	2 580	0,45 %	-53,06 %
Majetkové účasti	138 095	141 078	24,85 %	2,16 %
Investiční cenné papíry dluhové	29 290	27 655	4,87 %	-5,58 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	60 004	78 733	13,87 %	31,21 %
Dlouhodobý majetek	54 109	293 330	51,67 %	442,11 %
Majetek určený k prodeji	0	8 500	1,50 %	N/A
Ostatní aktiva	1 187	15 789	2,79 %	1 230,16 %

Komentář k přehledu portfolia

Významná aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 6 Výroční zprávy.

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

d) Významné majetkové účasti

Salutem - Realitní I, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 099 14 790

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 344590

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní II, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 116 68 571

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352590

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní III, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 116 68 628

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352591

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní IV, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 116 68 661

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 352592

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní V, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 139 92 431

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 358531

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem - Realitní VI, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 139 92 503

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 358533

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona,
pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

Salutem Services, s.r.o.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2

Identifikační číslo: 094 11 330

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 335960

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit.

ASPELL a.s.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1

Identifikační číslo: 283 81 955

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14225

Předmět podnikání: výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Společnost se zabývá poskytováním komplexních služeb v oblasti realit, především nemovitostními transakcemi, pronájmem a správou nemovitostí v souladu se strategií regionální diverzifikace Podfondu.

REAL-VITA Prostějov a.s.

100% obchodní podíl

Sídlo společnosti: Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 046 57 438

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26081

Předmět podnikání: pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor
Společnost k datu ocenění vlastnila plně pronajatý průmyslový areál Vitareal Prostějov se sklady, výrobními a kancelářskými prostory, který je stabilním zdrojem příjmů Podfondu. Skladba nájemců je rozložena mezi různá průmyslová odvětví.

e) Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (úroky)	9 237	13 325	9,61 %	44,26 %
Výnosy z nájmu	0	8 890	6,41 %	N/A
Výnosy z přecenění majetku	32 533	112 633	81,25 %	246,21 %
Výnosy z přecenění dluhových nástrojů	52	0	0 %	N/A
Ostatní výnosy	875	3 769	2,72 %	330,74 %
Výnosy celkem	42 697	138 617	100 %	312,70 %
Nákladové úroky	446	10 107	42,25 %	2 166,14 %
Náklady k nájmu	0	634	2,65 %	N/A
Správní náklady	2 588	4 719	19,73 %	82,34 %
Odložený daň. závazek k majetku	0	6 080	25,42 %	N/A
Ostatní náklady	652	2 380	9,95 %	265,03 %
Náklady celkem	3 686	23 920	100 %	548,91 %
Čistá změna aktiv investorů	39 011	114 697	-	283,58 %

Komentář k přehledu výsledků

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

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

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období 2021	Stav k poslednímu dni Účetního období 2022	Změna v %
NAV Podfondu (ČAI)	227 228 tis. Kč	370 842 tis. Kč	63,20 %
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	124 %	152 %	22 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	127 %	153 %	21 %
Nové investice	65 496 tis. Kč	28 917 tis. Kč	-55,85 %
Ukončené investice	- 5 074 tis. Kč	0 tis. Kč	N/A

Čistý zisk připadající na IA	39 011 tis. Kč	114 697 tis. Kč	283,58 %
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	2,2852 Kč	3,5259 Kč	54,29 %
Hodnota prioritní investiční akcie (PIA)	1,0965 Kč	1,1655 Kč	6,29 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

Způsob výpočtu/stanovení vybraných ukazatelů je uveden v části 4 písm. r) Výroční zprávy.

g) Zdroje kapitálu Podfondu

Celková výše pasiv ke dni 31.12. 2022 dosahuje **567 665 tis. Kč**. Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých kapitálových zdrojů k 31.12. 2022. Informace o struktuře vlastního kapitálu Podfondu jsou uvedeny v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Čistá hodnota aktiv investorů (ČAI)	370 842
Cizí zdroje (bez Čistých aktiv investorů) celkem	136 470

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Cizí zdroje (bez Čistých aktiv investorů) celkem	60 353

Komentář ke zdrojům financování

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

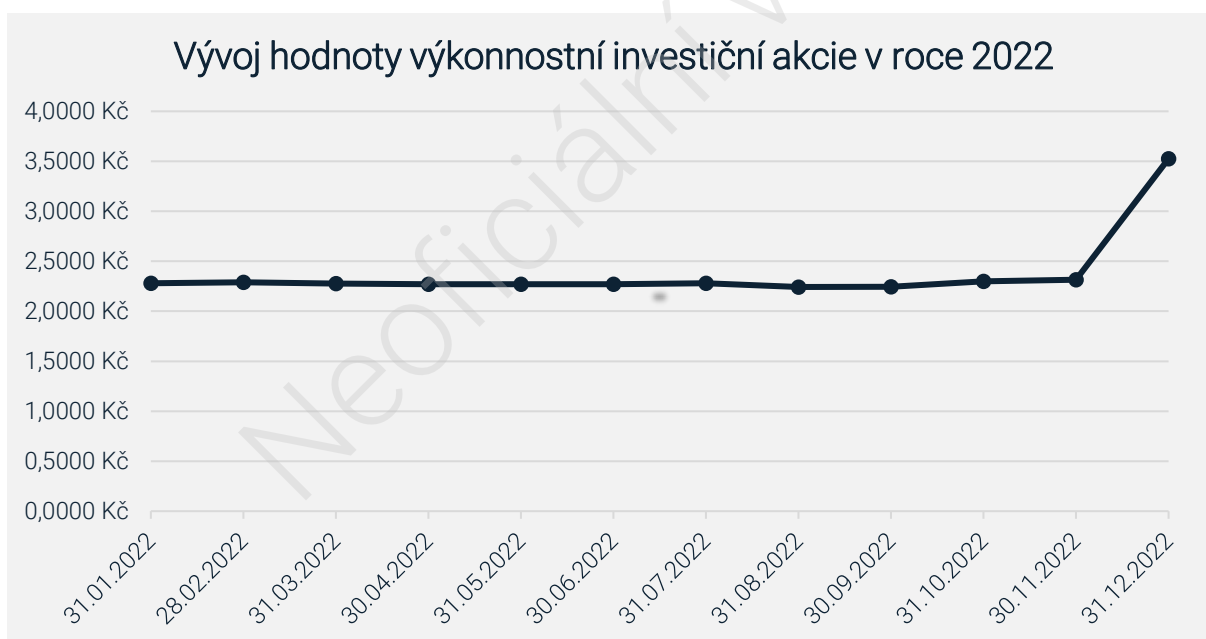
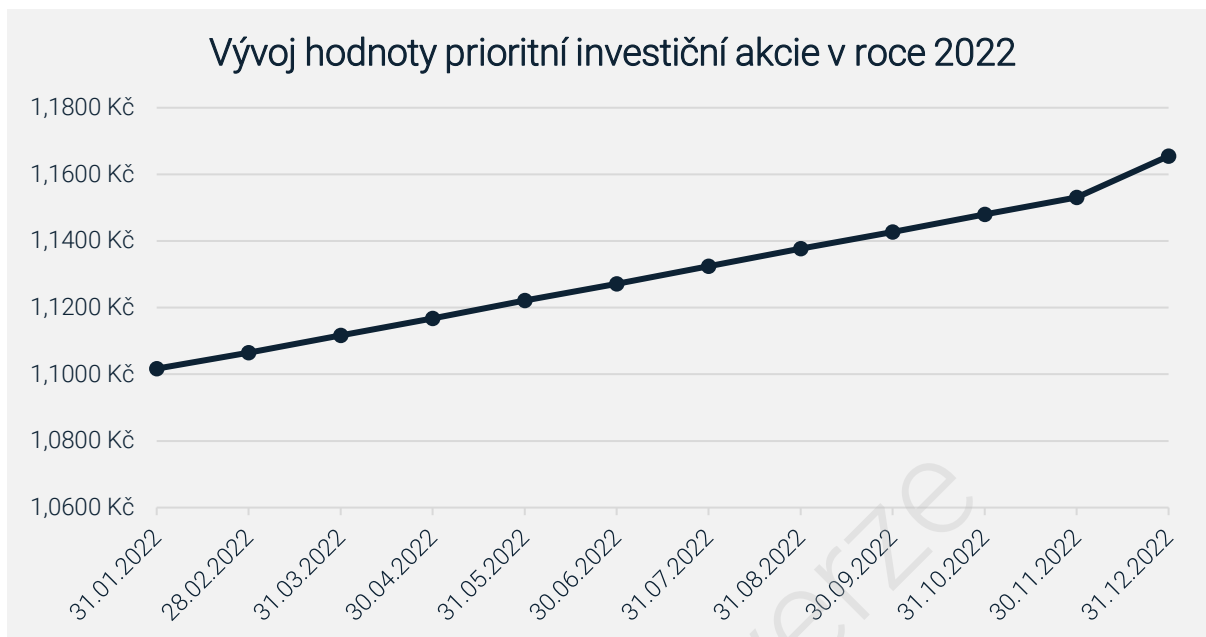
V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrece v příloze č. 4 Výroční zprávy. Peněžní prostředky v hotovosti Podfond nemá. Podfond ke konci sledovaného období r. 2022 evidoval pohledávky za bankami ve výši 2 580 tis. Kč.

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

h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



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

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

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

i) nezohledňují sociální a environmentální náklady hospodářských činností;

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

j) Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

Za přibližně jeden rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou zejména:

- velké výkyvy na finančních trzích;
- zvýšení inflace;
- navazující celkový pokles ekonomické aktivity, jehož důsledkem bude silná recese.

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

k) Vliv ekonomického vývoje, inflace a změny úrokových sazeb na hospodaření Fondu

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

V návaznosti na růst inflace, který následně zejména ve východní Evropě eskaloval z důvodu cen energií až výši kolem 20 %, došlo v roce 2022 k rychlému růstu úrokových sazeb. ČNB byla jednou z prvních národních bank, která k růstu přistoupila, a dvoutýdenní reposazba se z počátečních 0,25 % v květnu 2021 do konce roku 2021 dostala na 3,75 % a růst ještě zrychlila v roce 2022 až na 7,00 % od června 2022. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a došlo ke zvýšení sazeb i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU. Cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese, což je postupně potvrzováno uveřejňovanými odhady mezikvartální změny HDP, kdy růst zpomalil a mnoho trhů se dostalo poblíž nulového růstu, a to včetně ČR, která technicky spadla do mírné recese.

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a

následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Charakter Fondu

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

- (a) 120 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě nepřesahující 10.000.000,- Kč;
 - (b) 180 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 10.000.000,- Kč, maximálně však 30.000.000,- Kč;
 - (c) do 365 dní v případě odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě přesahující 30.000.000,- Kč;
- a to po skončení kalendářního čtvrtletí, v němž obdržel žádost Investora o odkoupení investičních akcií.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

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

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

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

Investiční strategie Fondu je spojena s nižší úrovní rizika a Fond tak neočekává dlouhodobý pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles

výkonnosti ekonomiky však může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond však disponuje dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků investorů.

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

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

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

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti, a to bez větších omezení i při karanténních opatřeních s přizpůsobením podmínek organizace práce.

V rámci zvýšené volatility na finančních trzích lze očekávat, že pravidelné oceňování majetku a dluhů na základě tržních dat může být obtížnější a spolehlivost dat může být limitována. Aktuální metoda oceňování majetku a dluhů Fondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti spojené s pandemií COVID-19.

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna, neboť velká část majetku Fondu je umístěna v likvidních nástrojích. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Výroční zpráva

- a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)

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

- b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)

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

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

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA), které budou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií.

V průběhu aktuálního účetního období přetrvává riziko dopadů konfliktu na Ukrajině, jeho případné další eskalace či rozšíření do jiné oblasti, kde rizikem je především dopad na dostupnost a ceny surovin a energií, případně celosvětový obchod. Byť byly od počátku konfliktu postupně nalezeny náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 zejména v Evropě pomohla, jedná se alternativy dražší a potencionálně s nedostatečnou dostupností potřebného množství (omezení a vyšší nákladnost produkce, přepravy či skladování) i pro zimu přelomu let 2023 a 2024, zejména při výskytu kumulace poptávky, např. z důvodu nadprůměrně chladné zimy. Dopad na Fond by byl zejména kvůli možnému zvýšení inflace, úrokových sazeb a snížení koupěschopnosti obyvatel a investic v ekonomice.

V průběhu aktuálního účetního období bude pokračujícím významným rizikovým faktorem pokles spotřebitelských útrat a investic osob a firem s následným významným omezením ekonomické aktivity napříč všemi sektory ekonomiky (včetně průmyslu a stavebnictví), nízkým objemem nových hypoték a souvisejícím prodejem a výstavbou bytů, poklesem HDP a zhoršením ziskovosti firem. Rizikem je také růst defaultů a růst kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu. Tento negativní dopad bude vyvažován postupně odezňujícími výpadky dodavatelsko-odběratelských řetězců po období uzávěr kvůli COVID-19 a očekávaným poklesem inflace s následným poklesem úrokových sazeb národních bank; zlepšení však může být pomalejší, než je předpokládáno. Pozitivně z pohledu HDP také působí silný trh práce, byť se současně jedná o proinflační faktor.

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

- c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

- d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ)

Ke konci Účetního období nedržel Fond, Podfond ani jeho majetkové účasti ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

e) **Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)**

Fond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Fond nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nemá žádné zaměstnance, proto ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

f) **Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Fond ani Podfond nemají pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

g) **Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfondech standardní činnost dle statutu Podfondů.

h) **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP)**

Jméno a příjmení	Ing. Radek Hub
Další identifikační údaje	datum narození: 1984
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	celé Účetní období
Radek má více jak 12 let profesní praxe a zkušeností ve finančních institucích, v oblasti finančních kapitálových trhů, investičního poradenství a řízení investičních portfolií. Během své kariéry působil jako investiční specialista a privátní bankéř v tuzemských bankovních domech, obchodníka s cennými papíry, a na pozici portfolio manažera fondů kvalifikovaných investorů typu private equity, real estate a development, cenných papírů a alternativních aktiv.	

i) **Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)**

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

- j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)

V Účetním období nebyla taková osoba deponitářem pověřena.

- k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond ani Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 6 Výroční zprávy.

- m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)

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

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

- n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcií (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)

V Účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetnímu období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividenda.

- o) Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	816 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu (AVANT IS)	tis. Kč
- Podfondu (TILLER IS)	816 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	697 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	697 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	43 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	43 tis. Kč
Úplata administrátora	1 228 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	1 228 tis. Kč
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	0 tis. Kč
Úplata auditora	182 tis. Kč
- Fondu	0 tis. Kč
- Podfondu	182 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
- Fondu	
Ostatní daně a poplatky	6 385 tis. Kč
- Podfondu	
Právní a notářské služby	109 tis. Kč
Poradenství a konzultace	31 tis. Kč
Ostatní správní náklady	792 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k Podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu Podfondu, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu Podfondu. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k Podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu Podfondu v poměru dle výše Fondového kapitálu.

- p) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

S účinností od 1. 12. 2022 došlo k následujícím změnám statutu Fondu:

- změna sídla;
- změna auditora;
- změna Rozhodného období z měsíčního na kalendářní čtvrtletí.

V průběhu Účetního období došlo k následujícím změnám statutu Podfondu:

S účinností od 1. 12. 2022 došlo k následujícím změnám statutu Podfondu:

- změna sídla;

- změna auditora;
- doplnění ISIN k investičním akciím;
- změna Rozhodného období z měsíčního na kalendářní čtvrtletí.

q) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Pevná složka odměn	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	0
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	164 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	8 tis. Kč
Počet příjemců	6,0
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

r) Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

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

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

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

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	0 tis. Kč
Počet příjemců	0
Odměny ostatních pracovníků	0 tis. Kč
Počet příjemců	0

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	0 tis. Kč
Počet příjemců	0
Odměny ostatních pracovníků	172 tis. Kč
Počet příjemců	6,0

Neoficiální verze

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

a) Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)

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

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

b) Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)

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

Fond účtuje o veškerých účetních případech pouze na základě schválených podkladů. Rozsah podpisových oprávnění jednotlivých schvalovatelů je stanoven v organizačním řádu administrátora Fondu a vychází též z jeho aktuálního složení statutárního orgánu.

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

Interní oddělení účetnictví administrátora Fondu, je v rámci organizačního řádu administrátora Fondu odděleno od správy majetku Fondu a Podfondu a dceřiných společností Fondu, včetně správy bankovního spojení, a od provádění úhrad plateb z běžných a z dalších účtů Fondu a Podfondu v souladu s výše uvedenými interními směrnicemi a organizačním řádem. Tímto je eliminováno riziko nakládání s majetkem Fondu a Podfondu jedinou osobou bez vlivu výkonných osob a schvalovatelů transakcí a současně je významně omezeno riziko úmyslného zkreslení účetních výkazů. Osoby oprávněné uzavřít obchod na účet Podfondu jsou odděleny od osob oprávněných potvrdit realizaci obchodu na účet Podfondu, včetně realizace takového obchodu. Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními a dle jejich funkce je jim přiřazen příslušný stupeň uživatelských práv. Oprávnění k přístupu do účetního systému je realizováno po schválení nadřízeným vedoucím a vlastníkem procesu účetnictví. Oprávnění pro aktivní vstup (účtování) do účetního systému mají pouze pracovníci oddělení účetnictví administrátora. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována a lze je zpětně rekonstruovat.

Výkon vnitřní kontroly je zajišťován vnitřním auditorem administrátora Fondu a pracovníkem administrátora Fondu pověřeným výkonem compliance, jejichž činnosti, povinnosti a pravomoci jsou popsány v organizačním řádu administrátora Fondu a v jeho platných a aktualizovaných interních směrnicích. V rámci vnitřní kontroly je pravidelně kontrolováno a vyhodnocováno dodržování všeobecně závazných právních předpisů a vnitřních řádů, příkazů, pokynů, směrnic a limitů, kontrolováno schvalování

a autorizaci transakcí nad stanovené limity, kontrolován průběh činností a transakcí, ověřovány výstupy používaných systémů, jejich rizikovost a metody řízení rizik. V případě nalezených nesrovnalostí jsou neprodleně navržena a v co nejkratší době realizována nápravná opatření.

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

c) Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)

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

Zakladatelské akcie

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

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

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

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

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

Investiční akcie

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

Práva spojená s investičními akciemi

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

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet příslušného podfondu;
- b) právo na podíl na zisku; a

c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

d) **Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)**

Statutární orgán

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

TILLER IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

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

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Dušan Klimeš, MSc.
Další identifikační údaje	datum narození: 31. 10. 1980 bytem: Pod lipami 2559/37, Žižkov, 130 00 Praha 3
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti	Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a následně získal titul od Nottingham Trent University. Během své 11leté praxe, kdy působil v oblasti bankovníctví a finančních služeb, získal zkušenosti z širokého portfolia investic. Byl součástí týmu, který koordinoval investice cca 50 finančních institucí (pojišťoven) velké části střední a východní Evropy. Byl členem skupin rozhodujících o finančním umístění a budoucí strategii investic těchto finančních ústavů. Následně získal široké zkušenosti při angažmá v jediné české zajišťovně, kde pracoval přímo pro představenstvo. Kromě jiného měl na starosti kompletní outsourcing činností, komunikaci a reporting vůči regulačním orgánům či implementaci nařízení Solvency II. Již několik let pracuje jako poradce a konzultant při investicích a divesticích českých obhospodařovaných fondů a účastní se celého procesu investičního rozhodování, exekuce i následné administrace a reportingu.

Zmocněný zástupce neuzavřel žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

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

Členové kontrolního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Petr Jiříček
Další identifikační údaje	datum narození: 18. 11. 1974 bytem: Za farou 700/28, Slivenec, 154 00 Praha 5
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Ing. Petr Jiříček se v oblasti financí, mj. v nadnárodních korporacích, pohybuje téměř dvacet let. Jako specialista na finance se zaměřuje zejména na posuzování a vyhodnocování výnosnosti a rizikovosti potenciálních investičních příležitostí a nastavování efektivního finančního řízení. Petr Jiříček je absolvent Vysoké školy ekonomické v Praze.	

Jméno a příjmení	Jaroslav Ton
Další identifikační údaje	datum narození: 20. 3. 1973 bytem: U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Období výkonu funkce	celé Účetní období
Znalosti a zkušenosti Jaroslav Ton st. se podnikání věnuje již od začátku devadesátých let minulého století a od roku 2000 se soustředí především na podnikání v oblasti nemovitostí. Jaroslav Ton je absolventem Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance.	

Funkční období člena kontrolního orgánu je 10 let.

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

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

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

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

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

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

Prohlášení

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

e) Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěřuje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 50 % zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. l) ZPKT)

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

g) Struktura vlastního kapitálu Podfondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)

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

Položka Fondového kapitálu (ČAI)	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	227 228	370 842
Základní zapisovaný kapitál	0	0
Kapitálové fondy*	133 183	162 099
Oceňovací rozdíly z majetku*	8 985	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti*	55 035	94 046
Zisk nebo ztráta za účetní období	30 025	114 697

Části fondového kapitálu Podfondu připadající na jednotlivé druhy cenných papírů v tis. Kč

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Fondový kapitál (ČAI) celkem	227 228	370 842
Zakladatelské akcie	0	0
Výkonnostní investiční akcie („VIA“)	202 450	316 892
Prioritní investiční akcie („PIA“)	24 778	53 951

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

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

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

h) Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)

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

i) Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)

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

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

j) Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)

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

Se všemi investičními akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu v souladu se statutem Fondu a Podfondu a stanovami Fondu. Z výše uvedeného vyplývá, že žádný z vlastníků investičních akcií vydaných Fondem nemá žádná zvláštní práva, kterými by nedisponovali ostatní vlastníci investičních akcií vydaných Fondem.

k) Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

l) Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)

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

m) Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu Fondu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)

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

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

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

n) Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)

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

o) Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)

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

- p) Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)

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

- q) Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)

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

- r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Podfondu – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech závazků (dluhů) Podfondu. V Rozvaze Podfondu sestavené k 31. 12. 2022 je Celkové NAV Podfondu vykazována v položce **Čistá aktiva připadající na držitele podílových listů/investičních akcií celkem (Fondový kapitál): 370 842 tis. Kč**

Změnu výše Čistých aktiv připadající na držitele podílových listů/investičních akcií, ke které došlo v účetním období r. 2022, popisuje **Výkaz (Přehled) o změnách v čistých aktivech připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií**, který je součástí účetní závěrky Podfondu.

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

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

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu


Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a Podfondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

Zpracoval: Ing. Dušan Klimeš, MSc.

Funkce: při výkonu funkce zastupuje zmocněný zástupce člena představenstva
TILLER investiční společnost a.s.

Dne: 28. 4. 2023

Podpis:



.....

Neoficiální verze

6. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu
- Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 6 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2022

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

Praha, duben 2023

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo: Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 Nové Město
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B číslo vložky 25240
IČO: 090 74 511
Statutární orgán: TILLER investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Dušan Klimeš, MSc.
Předmět činnosti: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období: 1. leden 2022 až 31. prosinec 2022
Příjemce zprávy: Akcionáři

Údaje o auditorské společnosti

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

Zpráva nezávislého auditora

pro akcionáře investičního fondu SALUTEM SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního fondu SALUTEM SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2022, výkazu zisku a ztráty, podrozvahy, výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního fondu SALUTEM SICAV a.s. k 31.12.2022 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 30. 4. 2022 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

Odpovědnost vedení účetní jednotky a dozorčí rady za účetní závěrku

Vedení účetní jednotky odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 28. dubna 2023



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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Neoficiální verze

Účetní závěrka Fondu

SALUTEM FUND SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

Obsah

ROZVAHA	- 3 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	- 4 -
PODROZVAHA	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU	- 6 -
VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	- 7 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	- 8 -
1. Obecné informace	- 8 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky	- 9 -
3. Důležité účetní metody	- 10 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu	- 10 -
3.2. Finanční aktiva	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva	- 11 -
3.3. Finanční závazky	- 11 -
3.4. Peněžní prostředky	- 12 -
3.5. Způsoby oceňování	- 12 -
3.6. Vzájemná zúčtování	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů	- 12 -
3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách	- 12 -
3.9. Daň z příjmů	- 13 -
3.10. Tvorba rezerv	- 13 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem	- 14 -
4. Regulatorní požadavky	- 14 -
5. Změny účetních metod	- 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	- 15 -
7. Významné položky v rozvaze	- 15 -
7.1. Finanční nástroje	- 15 -
7.2. Pohledávky za bankami	- 15 -
7.3. Základní kapitál	- 15 -
7.4. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	- 15 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty	- 16 -
8.1. Finanční nástroje	- 16 -
8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize	- 16 -
8.3. Splatná daň z příjmů	- 17 -
8.4. Odložený daňový závazek/pohledávka	- 17 -
9. Výnosy podle geografického členění	- 17 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	- 17 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů	- 17 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	- 18 -
12.1. Řízení rizik	- 18 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	- 18 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	- 18 -
12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/střední)	- 18 -
12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)	- 19 -
12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	- 19 -
12.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	- 19 -
13. Reálná hodnota	- 19 -
13.1. Hierarchie reálných hodnot	- 20 -
13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny	- 21 -
13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3	- 22 -
13.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů	- 22 -
13.3.2. Ocenění přijatých úvěrů	- 22 -
13.3.3. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot	- 23 -
14. Transakce se spřízněnými osobami	- 23 -



14.1. Osoby ovládané	- 23 -
14.2. Osoby ovládající.....	- 24 -
15. Významné události po datu účetní závěrky	- 24 -

Neoficiální verze



ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	AKTIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období-netto
	Aktiva celkem (Σ)		30		30	30
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	30		30	30
	v tom: a) splatné na požádání	7.2	30		30	30

	PASIVA	Pozn.	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		30	30
8	Základní kapitál (Σ)	7.3	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál	7.3	100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	7.5	-70	-68
15	Zisk nebo ztráta za účetní období		0	-2
16	Vlastní kapitál		30	30

Sestaveno dne: 28. 4. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lucie Rašková	Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce člena představenstva TILLER investiční společnost a.s.



VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5	Náklady na poplatky a provize	8.2	0	2
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8.2	0	-2
23	Daň z příjmu	8.3	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	-2

Sestaveno dne: 28. 4. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lucie Rašková	Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce člena představenstva TILLER investiční společnost a.s.

Neoficiální verze



PODROZVAHA

ke dni 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	0	0

Sestaveno dne: 28. 4. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lucie Rašková	Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce člena představenstva TILLER investiční společnost a.s.

Neoficiální verze



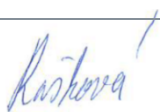
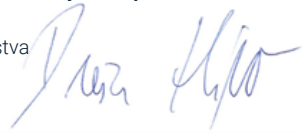
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	100	0	0	0	0	0	-68	32
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-2	-2
Zůstatek k 31.12.2021	100	0	0	0	0	0	-70	30

Zůstatek k 1.1.2022	100	0	0	0	0	0	-70	30
Zůstatek k 31.12.2022	100	0	0	0	0	0	-70	30

Sestaveno dne: 28. 4. 2023		Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lucie Rašková		Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce člena představenstva TILLER investiční společnost a.s. 

Neoficiální výkaz



VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

za rok končící 31. 12. 2022

(v tisících Kč)

	Období 2022	Období 2021
Peněžní toky z provozních činností		
Zaplacené správní a provozní náklady	0	-32
Čistý peněžní tok z provozních činností a změnami pracovního kapitálu	0	-32
Peněžní toky z investiční činnosti		
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0	0
Peněžní tok z finanční činnosti		
Další vklady společníků a akcionářů	0	0
Čistý peněžní tok z finančních činností	0	0
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů	0	-32
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	30	62
Dopady kurzových rozdílů na peněžní položky	0	0
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	30	30

Sestaveno dne: 28. 4. 2023	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil: Lucie Rašková	Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce člena představenstva TILLER investiční společnost a.s.



PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

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:	Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
Den zápisu do obchodní rejstříku:	02.04.2020
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 09.03.2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány 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.

Fond vytvořil podfond pod názvem SALUTEM Realitní Podfond (dále jen „Podfond“), na jeho účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

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

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

Obhospodařovatel a administrátor:

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) byl od 09.04.2020 do 31.8.2021 AVANT investiční společnost a.s., IČO: 275 90 241.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01.09.2021 TILLER investiční společnost a.s., IČO: 086 08 733 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu ke dni 1. 9. 2021 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF opírat o podporařovatel prostřednictvím této osoby.



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

V průběhu roku 2022 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

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 je počínaje dnem 09.04.2020 AVANT investiční společnost, a. s., IČO: 275 90 241 (dále jen „administrátor“). Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje administrátor svými zaměstnanci.

Členové představenstva a dozorčí rady k 31. prosinci 2022:**Statutární orgán:**

Člen představenstva	TILLER investiční společnost a.s.	od 01.09.2021
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. Dušan Klimeš, MSc.	od 01.09.2021

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Petr Jiříček	od 02.04.2020
Člen dozorčí rady	Jaroslav Ton	od 01.07.2021

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

změna sídla Fondu z:

z Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2 na Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2 od 10.02.2022

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2022, za účetní období od 01. 01. 2022 do 31. 12. 2022 (dále též „účetní období“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.



V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

3.2. Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držících cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlova 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.

3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv 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 vyhodnocována 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 dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivem reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.



3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazují v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Více informací je uvedeno v odstavci 13 Reálná hodnota.

3.6. Vzájemná zúčtování

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 Fondu nebo protistrany.

3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je použitelný změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném v ČR platným



k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.



Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu, který nevznikl z investiční činnosti (dividenda), schválený valnou hromadou Fondu k rozdělení,
- právo na přednostní upsání nových zakladatelských akcií Fondu při zvýšení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ledaže valná hromada Fondu rozhodne o vyloučení nebo omezení přednostního práva na upisování nových zakladatelských akcií,
- právo účastnit se valné hromady Fondu, hlasovat na ní, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinavrhy,
- právo kvalifikovaného akcionáře dle § 365 Zákona o obchodních korporacích požádat představenstvo Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí,
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací,
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 22. 05. 2022.

5. Změny účetních metod

Účetní metody používané Fondem se během sledovaného účetního období nezměnily.



6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

7. Významné položky v rozvaze

7.1. Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	30	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	30	0
Pasiva					
Celkem finanční pasiva	0	0	0	0	0

7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	2022	2021
Zůstatky na běžných účtech	30	30
Celkem	30	30

Fond na konci sledovaného období eviduje pohledávky za bankami pouze na běžných účtech ve výši 30 tis. Kč (2021: taktéž 30 tis. Kč).

7.3. Základní kapitál

K 31. 12. 2022 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 100 000 ks zakladatelských akcií na jméno v listinné podobě s jmenovitou hodnotou 1 Kč.

7.4. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Součástí položky Obdobu nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát z předchozích období jsou nerozdělené zisky z předchozích období a zisky/ztráty z odúčtování kapitálových finančních aktiv.



Níže uvedená tabulka zobrazuje strukturu nerozdělených zisků a neuhrazených ztrát:

tis. Kč	2022	2021
Zůstatek nerozdělených zisků/ztrát k 1.1.2021	-68	0
Zvýšení/snížení nerozdělených zisků/ztrát z výsledku hospodaření minulého roku	-2	-68
Celkem k 31.12.	-70	-68

Ztráta běžného účetního období v roce 2021 ve výši -2 tis. Kč byla převedena na neuhrazené ztráty minulých období roku 2022. V roce 2022 Fond nevytvořil zisk ani ztrátu.

8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

8.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykazané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<i>Finanční aktiva</i>					
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	0	0
<i>Finanční závazky</i>					
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	0	0

8.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2022	2021
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	-2
ostatní	0	-2
Celkem	0	-2

Fond na konci minulého období evidoval náklady na poplatky a provize v celkové výši 2 tis. Kč jednalo se o poplatky LEI. Za sledované období Fond neeviduje tyto výnosy či náklady.



8.3. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	0	-2
Základ daně	0	-2
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období nebyla v účetnictví vytvořena rezerva.

8.4. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Fond nevykazuje k 31. 12. 2022 odložený daňový závazek ani pohledávku.

9. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2022	2021
Hodnoty předané k obhospodařování	0	0
Celkem	0	0

Fond k rozvahovému dni nevykazuje žádné hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, která provádí pouze administraci fondu.

11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.



12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a.s.	30	100,0 %
Běžné účty		Celkem	30	100,0 %
Celkový součet			30	100,0 %

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

12.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký/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 peněžních prostředků uložených u bank.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	30	0	30
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	0	0	30	0	30

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československé obchodní banky, a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je hodnoceno jako nízké.



12.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký/střední)

Měnové 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 finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	30	30
Celkem k 31. prosinci	30	30

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Vlastní kapitál	30	30
Celkem k 31. prosinci	30	30

Fond není vystaven měnovému riziku.

12.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký).

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 koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

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

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

13. Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. 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.

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

Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatilita.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjištěný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních Fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

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 vlivu posuzován



Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

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.

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

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	30	30
Celkem k 31. prosinci	0	0	30	30
Závazky				
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0

Rok 2021

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	30	30
Celkem k 31. prosinci	0	0	30	30
Závazky				
Celkem k 31. prosinci	0	0	0	0

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu let 2021 ani 2022 nedošlo k žádným přesunům.

13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“ (ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bycho

Příloha řádné účetní závěrky k 31. 12. 2022 (v tis. Kč)

prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	30	DCF Model	Pribor

13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1. Ocenění poskytnutých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.2. Ocenění přijatých úvěrů

výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.



13.3.3. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	30	0	0	2	0	0	2	0	30
Celkem aktiva	30	0	0	2	0	0	2	0	30
Závazky									
Celkem závazky	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatních o úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Pohledávky za bankami	62	0	0	20	0	0	52	0	30
Ostatní aktiva	11	0	0	0	0	0	11	0	0
Celkem aktiva	73	0	0	20	0	0	63	0	30
Závazky									
Ostatní pasiva	41	0	0	40	0	0	81	0	0
Celkem závazky	41	0	0	40	0	0	81	0	0

14. Transakce se spřízněnými osobami

14.1. Osoby ovládané

Fond neviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.



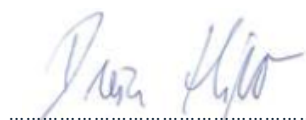
14.2. Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	Jaroslav Ton
Sídlo/Bytem:	U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob ovládání:	90% přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	90% přímý podíl

15. Významné události po datu účetní závěrky

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

Sestaveno dne: 28. 4. 2023



Ing. Dušan Klimeš, MSc.

zmocněný zástupce člena představenstva

TILLER investiční společnost a.s.

Neoficiální verze



Příloha č. 3 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Neoficiální verze

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2022

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

Praha, duben 2023

Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky: SALUTEM Realitní Podfond, SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo: Lazarská 11/6, 120 00 Praha 2 Nové Město
Zápis proveden u: Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem: oddíl B číslo vložky 25240
IČO: 090 74 511
Statutární orgán: TILLER investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Dušan Klimeš, MSc..
Předmět činnosti: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období: 1. leden 2022 až 31. prosinec 2022
Příjemce zprávy: Investoři

Údaje o auditorské společnosti

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

Zpráva nezávislého auditora

pro investory podfondu SALUTEM Realitní Podfond, SALUTEM SICAV, a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu SALUTEM Realitní Podfond, SALUTEM SICAV, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2022, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2022 a přílohy k těmto výkazům, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace podfondu SALUTEM Realitní Podfond, SALUTEM SICAV a.s. k 31.12.2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31.12.2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností NEXIA AP a.s., která dne 30. 4. 2022 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění majetkových účastí

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

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

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

Informace o přecenění majetkové účasti na reálnou hodnotu je uvedeno v bodech 6.4 a 7.3 komentáře k účetním výkazům.

Ocenění investice do nemovitosti

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

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

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

Informace o přecenění nemovitostí na reálnou hodnotu je uvedena v bodech 6.6 a 7.3 komentáře k účetním výkazům.

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

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

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

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

Výnosy z pronájmů

Významnou část výnosů vytváří účetní jednotka z pronájmu nebytových prostor. Informace o výnosech z pronájmu jsou uvedeny v bodě 4.10 a 8.1 přílohy účetní závěrky.

Námi provedené auditorské postupy zahrnovaly zejména měsíční analýzu inkasovaného nájemného, testování vzorku výnosů dle smluv s nájemci a odsouhlasení ke konci roku s protistranou

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

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

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

Informace k prvnímu přijetí IFRS účetní jednotkou jsou uvedeny v bodě 5. Komentáře k účetním výkazům

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem účetní jednotky nás dne 6. 10. 2022 určila valná hromada účetní jednotky. Auditorem účetní jednotky jsme prvním rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit účetní jednotky, kterou jsme dne 28. 4. 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

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

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 28. dubna 2023



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

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

Příloha č. 4 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze

Neoficiální verze

Účetní závěrka Podfondu

SALUTEM Realitní Podfond

za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022

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

SALUTEM Realitní Podfond
VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ROZVAHA)
k 31.prosinci 2022

tis. Kč	Pozn	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
AKTIVA – investiční				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6.1	2 580	5 496	2 781
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		262 419	228 413	137 973
Poskytnuté půjčky	6.2	78 733	60 004	10 377
Dluhopisy	6.3	27 655	29 290	29 325
Finanční investice – podíly s rozhodujícím vlivem	6.4	141 078	138 095	98 271
Postoupené pohledávky	6.5	14 953	1 024	0
Investice do nemovitostí		301 830	54 109	0
Investice do nemovitostí	6.6	293 330	54 109	0
Majetek určený k prodeji	6.6	8 500	0	0
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		759	163	0
Ostatní pohledávky	6.5	759	163	0
Náklady a příjmy příštích období		77	0	0
Náklady příštích období	6.7	77	0	0
Aktiva celkem		567 665	288 181	140 754
ZÁVAZKY– investiční				
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		196 823	60 953	12 960
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		157 433	36 446	0
Půjčky a úvěry	6.8	157 433	36 446	0
Obchodní a jiné závazky		39 390	24 507	12 960
Obchodní závazky a jiné závazky	6.9	33 166	24 181	12 960
Závazek z daně z příjmů	7.4	144	326	0
Odložený daňový závazek	7.4	6 080	0	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	6.10	370 842	227 228	127 794
Pasiva celkem		567 665	288 181	140 754



SALUTEM Realitní Podfond

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

k 31.prosinci 2022

tis. Kč		12/2022	12/2021
	Pozn		
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		227 228	127 795
<i>Úpis investičních akcií</i>	7.10	28 917	65 495
<i>Splacení investičních akcií</i>		-	-5 073
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		28 917	62 422
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		114 697	39 011
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci		370 842	227 228

Neoficiální verze



SALUTEM Realitní Podfond
VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU
k 31.prosinci 2022

tis. Kč	Pozn	12/2022	12/2021
Výkaz zisku a ztráty			
Tržby z prodeje nemovitostí	7.2	3 490	0
Náklady na prodané nemovitosti	7.2	-1 900	0
Tržby z pronájmu nemovitostí		8 890	0
Tržby z pronájmu nemovitostí	7.1	8 890	0
Náklady související s pronájmem nemovitostí	7.1	-634	0
Spotřeba energie, plynu, vody		-124	0
Opravy a udržování		-360	0
Pojištění		-101	0
Ostatní služby		-45	0
Daň z nemovitosti		-5	0
Změna reálné hodnoty majetku	6.6	112 485	9 109
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty		3 324	33 042
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	7.3	3 324	33 042
Celkový čistý zisk/ztráta		3 324	33 042
Náklady			
Služby depozitáře	7.4	-697	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	7.4	-2 044	-1 682
Odměna za audit	7.4	-182	-97
Náklady na poplatky a provize	7.4	-821	-103
Právní a notářské služby	7.4	-109	-15
Poradenské a konzultační služby	7.4	-31	0
Ostatní správní náklady	7.4	-835	-97
Správní náklady celkem		-4 719	-2 691
Zisk (ztráta) před zdaněním		120 936	39 460
Daň ze zisku	7.5	-6 394	-326
Zisk (ztráta) po zdanění		114 542	39 134
Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií	7.6	155	-123
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		114 697	39 011

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



SALUTEM Realitní Podfond
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ
k 31.prosinci 2022

tis. Kč	Poznámka	12/2022	12/2021
Peněžní tok z provozních činností			
Zisk za období		114 697	29 902
Úpravy o:			
Změny hodnoty čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií s právem na odkup	7.6	155	-123
Daňový náklad	7.5	6 394	326
Úrokové náklady	7.3	10 107	446
Úrokové výnosy	7.3	-13 325	-9 237
Zisk/ztráta z přecenění investičního majetku	7.3	-112 485	-9 100
Zisk/ztráta z přecenění fin. aktiv	7.3	-148	-23 865
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		5 395	-2 551
Změna stavu obchodních a jiných pohledávek	6.5, 6.7	-14 602	-1 187
Změna stavu obchodních a jiných závazků	6.9	8 985	11 221
Čistý peněžní tok z provozních činností před zdaněním		-222	7 483
Zaplacené daně ze zisku	7.5	-496	0
Čistý peněžní tok z provozních činností		-718	7 483
Peněžní toky z investičních činností			
Pořízení dlouhodobého majetku	6.6	-135 236	-45 000
Prodej nekonsolidovaných dceřiných společností	6.4	176	0
Pořízení nekonsolidovaných dceřiných společností		0	-15 959
Změna stavu poskytnutých úvěrů a půjček	6.2	-33 290	-45 544
Přijaté úroky		26 510	5 190
Čistý peníze použité v investičních činnostech		-141 840	-101 313
Peněžní tok z finančních činností			
Změna stavu přijatých úvěrů a půjček	6.8	99 913	36 000
Zaplacené úroky		10 967	0
Emise akcií	6.10	28 762	60 545
Čistý peněžní tok z finančních činností		139 642	96 545
Čistá změna peněžních prostředků a ekvivalentů		-2 916	2 715
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na počátku období	6.1	5 496	2 781
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	6.1	2 580	5 496

Následující příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky.



Příloha účetní závěrky

1. Všeobecné informace

SALUTEM Realitní Podfond („Podfond“) je podfond SALUTEM FUND SICAV, a.s. („Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“). Podfond byl zapsán Českou národní bankou podle § 597 Zákona dne 17. 4. 2020.

Název Podfondu:	SALUTEM Realitní Podfond
Název Fondu:	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
Den zápisu do obchodního rejstříku:	02.04.2020
Identifikační číslo:	090 74 511
DIČ:	CZ685216250
Právní forma: Zapsána do obchodního rejstříku:	podfond akciové společnosti s proměnným základním kapitálem vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 25240
Předmět podnikání:	předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech v platném znění
Účetní období:	1. 1. 2022 – 31. 12. 2022
Orgány společnosti k 31.prosince 2022:	
Statutární orgán – představenstvo	
Člen představenstva:	TILLER investiční společnost a.s., IČ: 086 08 733 Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2 Den vzniku členství: 1. září 2021
Při výkonu funkce zastupuje:	Ing. Dušan Klimeš, MSc. zmocněný zástupce
Dozorčí rada	
Předseda dozorčí rady	Ing. Petr Jiříček Den vzniku členství: 02.dubna 2020
Člen dozorčí rady:	Jaroslav Ton den vzniku členství: 1. července 2021



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

Změny v obchodním rejstříku

Sídlo:	Jugoslávská 620/29, Vinohrady, 120 00 Praha 2	vymazáno 10.února 2022
	Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2	zapsáno 10.února 2022

Výbor pro audit:

Předseda výboru pro audit:	Ing. Václav Urban	od 01.09.2021
Člen výboru pro audit:	Ivan Spálenský	od 01.09.2021
Člen výboru pro audit:	Petr Jiříček	od 10.01.2022

Údaje o investiční společnosti, která byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu (resp. Podfondu) v rozhodném období

V rozhodném období byla obhospodařovatelem Fondu (resp. Podfondu) společnost:

TILLER investiční společnost a.s. (dále také jako „Investiční společnost“, „Obhospodařovatel“ nebo také „Management“)
Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
IČ: 086 08 733

V rozhodném období byla administrátorem Fondu (resp. Podfondu) společnost:

AVANT investiční společnost, a. s.
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4
IČ: 275 90 241

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu (resp. Podfondu)

V rozhodném období byla depozitářem Fondu (resp. Podfondu) společnost:

Československá obchodní banka, a. s.
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5
IČ: 000 01 0350



Organizační struktura

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

2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka za období začínající 1. ledna 2022 a končící 31. prosince 2022 je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií (dále jen „IFRS“).

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 3.

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

Investičním cílem Podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory (držitel investičních akcií). Podfond 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 Podfondu 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 Podfondu prezentovány, vychází ze skutečnosti, že Podfond 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 Podfond je povinen z nařízení ZISIF rozlišovat aktiva a závazky přiřaditelná držitelům zakladatelských akcií (neinvestiční část fondu) a aktiva a závazky přiřaditelná držitelům investičních akcií s právem na odkup (investiční část fondu), Výkaz o finanční pozici je v tomto ohledu rozlišen na investiční a neinvestiční část.

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

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

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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



2.2. Dopad novel a interpretaci IFRS na individuální finanční výkazy Podfondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

- Úpravy IFRS 16 Leasingy – úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covid-19 (vydaný v březnu 2021, platný od 1. 4. 2021)

Cílem úpravy je usnadnit nájemcům účtování o změnách nájemních vztahů v souvislosti s pandemií Covid-19. Úprava přináší praktické zjednodušení umožňujícím nájemcům rozhodnout se, že nebudou posuzovat úlevy na nájemném jako modifikaci leasingu, pokud úlevy na nájemném vznikly jako primární důsledek pandemie a splňují konkrétní podmínky.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje leasingové smlouvy, proto změny standardu nemají vliv na účetní závěrku.

Novelizace IFRS 3 Podnikové kombinace (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)

Hlavním cílem úpravy standardu IFRS 3 je, aby se standard odkazoval na nový Koncepční rámec z roku 2018 (dosud odkazy na koncepční rámec z roku 1989). Novelizace aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Fondu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neeviduje podnikové kombinace, proto změna standardu nemá vliv na účetní závěrku.

- Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)

Novelizace IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamýšleným užitím, která zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření.

Dopad na účetní jednotku:

Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýnul žádný dopad do účetní závěrky.

- Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady nutné k naplnění smlouvy (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)

Novelizace IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy, která vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplýnul žádný dopad do účetní závěrky.

Dopad na účetní jednotku:

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



- **Novelizace vyplývající z Výročního projektu zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (vydaný v květnu 2020, platný od 1. 1. 2022)**

- Úprava standardu IAS 41 Zemědělství

Cílem úpravy je narovnání rozporu mezi požadavky na ocenění reálnou hodnotou podle standardu IAS 41 s požadavky na ocenění reálnou hodnotou dle standardu IFRS 13 Ocenění reálnou hodnotou.

- Úprava standardu IFRS 1 První přijetí IFRS

Pokud dceřiný/společný/přidružený podnik přijímá IFRS později než jeho mateřský podnik, může podle standardu IFRS 1 využít výjimky, aby za splnění podmínek ocenil svá aktiva a závazky v hodnotě vykázané v konsolidované účetní závěrce mateřského podniku. Úpravou tohoto standardu je možné využít této výjimky i na kumulativní kurzové rozdíly.

- Úprava standardu IFRS 9 Finanční nástroje

Úprava standardu IFRS 9 vyjasňuje, které poplatky se zahrnují do použití 10 % testu při posuzování, zda odúčtovat finanční závazek. 10 % testem se rozumí test, zda v případě, kdy je mezi dlužníkem a věřitelem uzavřena nová úvěrová smlouva, se jedná o významnou změnu podmínek, která by vedla k odúčtování finančního závazku a vykázaní nového finančních závazku.

- Úprava standardu IFRS 16 Leasingy

Novelizace se týká zrušení ilustračního příkladu náhrady technického zhodnocení s cílem vyhnout se nejasnostem týkajících se účtování leasingových pobídek.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 31. prosince 2022, ale mohou být použity dříve

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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



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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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



- **Změny IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později)**

V prosinci 2021 byla vydána novelizace IFRS 17 Pojistné smlouvy nazvaná Prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 – srovnatelné informace (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později), která úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 účinná pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9.

Dopad na účetní jednotku:

Novelizace není účinná pro Fond, neboť IFRS 17 není relevantní pro činnost Fondu a Fond již IFRS 9 ve svých účetních postupech aplikuje.

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

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

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

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

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



2.3. Fond (resp. Podfond) jako investiční jednotka

Podfond 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 Podfondu nebo jeho obhospodařovatelé neposkytuje služby související s investiční činností Podfondu. Podfond tudíž nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku.

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

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

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

- více než jednu investici;
- více než jednoho Investora;
- Investory, kteří nejsou s Podfondem 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 Podfondu.

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

Významnou investiční oblastí Podfondu je úvěrové financování, a to především v rámci společností, jejichž podíly jsou v portfoliu Podfondu. Výnosnost úvěrů je hodnocena především na základě dohodné 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



projektované prodejní ceny. Všechny investice jsou z tohoto pohledu považovány za výnosné a zajištěné podkladovým aktivem. V případě nedosažení plánovaných výnosů je Fond připraven k odprodeji podílů ve společnostech, ve kterých drží obchodní podíl. Jelikož nemovitosti držené cílovými společnostmi vykazují tržní hodnotu vyšší než pořizovací, je pravděpodobné, že Fond bude realizovat výnos. V případě tohoto postupu pak dojde k reinvestici získaných prostředků v rámci investiční strategie a statutu Fondu.

3. Přehled významných účetních zásad

3.1 Investiční dlouhodobý majetek

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

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

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

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

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

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

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

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

3.2 Přepočítání cizí měny

3.2.1 Funkční a prezentační měna

Investoři Fondu jsou z České republiky, přičemž úpis 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 nejméně vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

3.2.2 Transakce a zůstatky

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



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

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

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

3.3 Finanční aktiva

3.3.1 Klasifikace

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

3.3.2 Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu sjednání obchodu – datu, kdy se Fond zaváže k nákupu nebo prodeji investice. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku



nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

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

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

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

3.3.3 Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

3.4 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

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

3.5 Započtení finančních nástrojů

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

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



3.6 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

3.7 Leasing

Podfond jako pronajímatel

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

3.8 Dohadné položky

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

3.9 Investiční akcie

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

Investiční akcie

Fond k Podfonde 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 Podfonde 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 Podfonde jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej investičních akcií na účet Podfonde za podmínek stanovených stanovami Fondu a statutem Fondu, resp. Podfonde;
- právo na podíl na zisku Podfonde (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených stanovami Fondu a statutem Fondu, resp. Podfonde;
- 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 Podfonde s likvidací;
- bezplatné poskytnutí statutu Fondu a statutu Podfonde, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfonde, pokud o ně akcionář požádá.

Podfond 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 Podfonde zřízený pro tento účel depozitářem Podfonde. Investiční akcie lze vydat pouze na základě veřejné výzvy,



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. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoU jsou emitované cenné papíry od 1.1.:2021 klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

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

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

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

3.11 Výnosy z dividend

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

3.12 Transakční náklady

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

3.13 Výplaty držitelům investičních akcií

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

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

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

3.15 Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Daň z příjmů za rok 2021 a sledované období byla 5 %.



Odložená daň

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

3.16 Výkaz o peněžních tocích

Výkaz o peněžních tocích byl sestaven za použití nepřímé metody.

4. Významné účetní odhady a úsudky

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

4.1 Odhad reálné hodnoty

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. 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. Podfond 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 Podfondem, 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. Podfond 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 nejnížší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro



ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 11.

5. První přijetí IFRS

Tato účetní závěrka za období končící 31. prosince 2022 je první, kterou Podfond připravil v souladu s IFRS. Pro předchozí období, včetně účetní závěrky sestavené za rok končící 31. prosince 2021, Podfond sestavil účetní závěrku v souladu s českými účetními předpisy (dále jen „CZ GAAP“).

Účetní zásady uvedené v poznámce 3 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 31. prosince 2022, při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2021 a při přípravě počátečního Výkazu o finanční pozici podle IFRS k 1. lednu 2021, datu přechodu Podfonde na IFRS.

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

- a) **Výjimka odhadů.** Odhady podle IFRS k 1. lednu 2021 a 31. prosinci 2021 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.** Podfond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) **Nekontrolní podíly.** Podfond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Podfond relevantní.
- e) **Vládní úvěry.** Podfond nedrží vládní úvěry.
- f) **Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Podfond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) **Vložené deriváty.** Podfond 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. Podfond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při prvním přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

Tato poznámka vysvětluje hlavní úpravy provedené Podfondem při přechodu z CZ GAAP na IFRS k 1. lednu 2022 a za období končící 31. prosince 2022 vůči jeho původně zveřejněné účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2021 a 31. prosince 2022.

Rekonciliace Čistých aktiv připadajících na držitele investičních a zakladatelských akcií (vlastní kapitál)

Podfond na základě práv a povinností spojených s držením investičních akcií klasifikoval podle IFRS investiční akcie jako finanční závazek vykazovaný jako „Čistá aktiva připadajících na držitele investičních akcií“. V rámci CZ GAAP byly emitované investiční akcie vykazovány jako vlastní kapitál. Z tohoto důvodu došlo k reklasifikaci vlastního kapitálu z investiční činnosti na finanční závazek.



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

tis. Kč	31.prosince 2022	1. ledna 2022
Vlastní kapitál vykazovaný podle CZ GAAP	370 842	227 228
Kapitálové fondy	162 099	133 183
Oceňovací rozdíly	9 141	8 985
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	85 060	85 060
Zisk nebo ztráta za účetní období	114 542	0
Efekty změny v účetních postupech:		
Re-klasifikace vlastního kapitálu do čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií:	-370 842	-227 228
Kapitálové fondy	-162 099	-133 183
Oceňovací rozdíly (očistěné o odloženou daň)	-	-
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	-94 045	-94 045
Zisk nebo ztráta za účetní období	-114 698	-
Vlastní kapitál podle IFRS	-	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií podle IFRS	370 842	227 228

Sesouhlasení zisku (ztráty) po zdanění a úplného výsledku hospodaření celkem za sledované období

tis. Kč	31.12.2022
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění podle CZ GAAP	114 542
Re-klasifikace oceňovacích rozdílů za sledované období z vlastního kapitálu do zisku (ztráty), z toho:	155
<i>Oceňovací rozdíl z finančních aktiv oceňovaných do vlastního kapitálu</i>	155
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	114 698
Zisk (ztráta) po zdanění podle IFRS	114 542
Úplný výsledek hospodaření celkem podle IFRS	114 698

Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění za sledované období podle CZ GAAP se liší od zisku (ztráty) po zdanění podle IFRS, jelikož přecenění majetkové účasti se podle CZ GAAP vykazovalo na zvláštních řádcích ve vlastním kapitálu. Podle IFRS jsou tyto transakce vykazovány na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v rámci Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Dále je podle IFRS zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií vykázáno jako finanční náklad v rámci Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Výsledný zisk (ztráta) po zdanění podle IFRS tak byl za sledované období nulový.

6. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

6.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31.12.2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
Zůstatky na běžných účtech – investiční	2 580	5 496	2 781
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 580	5 496	2 781

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

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



6.2 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	31.12.2022	31. 12. 2021	1. 1. 2021
splatné do 1 roku	5 239	694	1 012
splatné od 1 roku do 5 let	67 146	49 249	9 365
splatné nad 5 let	6 348	10 061	0
Celkem poskytnuté půjčky	78 733	60 004	10 377
z toho jistina	78 050	59 310	10 250
z toho úroky	990	694	127
Přecenění na reálnou hodnotu	-307	-	-
Celkem reálná hodnota	78 733	60 004	10 377

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2022	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31.12.2022
Poskytnuté úvěry spřízněným stranám – sestry	21 617	-	800	-	1 766	-17 835	-	6 348
Poskytnuté úvěry – ostatní klienti	38 387	-307	34 900	-	8 079	-8 674	-	72 385
CELKEM	60 004	-307	35 700	-	9 845	-26 509	-	78 733

6.3 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Dluhopisy	27 655	29 290	29 325
Celkem	27 655	29 290	29 325
z toho jistina	29 000	29 000	29 000
z toho úroky	290	290	377
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 635	-	-52
Celkem reálná hodnota	27 655	29 290	29 325

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

6.4 Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

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



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

K 31.12.2022

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

K 31. 12. 2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	5 649	23 429
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	53 231	78 491
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	5 200	15 990	21 190
11.02.2021	Salutem – Realitní I, s.r.o.	100 %	10 200	3 890	14 090
16.07.2021	Salutem – Realitní II, s.r.o.	100 %	200	-41	159
16.07.2021	Salutem – Realitní III, s.r.o.	100 %	200	-82	118
16.07.2021	Salutem – Realitní IV, s.r.o.	100 %	200	-110	90
19.11.2021	Salutem – Realitní V, s.r.o.	100 %	200	-24	176
19.11.2021	Salutem – Realitní VI, s.r.o.	100 %	200	-24	176
19.11.2021	Salutem – Realitní VII, s.r.o.	100 %	200	-24	176
Celkem			59 640	78 455	138 095

K 1.1.2021

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena	Oceňovací rozdíl	Hodnota celkem
09.10.2020	REAL-VITA Prostějov a.s.	100 %	17 780	15 559	33 339
28.10.2020	ASPELL a.s.	100 %	25 260	39 573	64 833
27.08.2020	Salutem Services, s.r.o.	100 %	200	-101	99
Celkem			43 240	55 031	98 271

V průběhu sledovaného období došlo k prodeji podílu Salutem – Realitní VII, s.r.o.

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



6.5 Obchodní a jiné pohledávky

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Pohledávky z postoupení	14 953	1 024	0
Poskytnuté zálohy	394	163	0
Pohledávky za akcionáři	32	0	0
Jiné pohledávky	305	0	0
Dohady aktivní	28	0	0
Celkem	15 712	1 187	0

Splatná hodnota pohledávek postoupených představuje pohledávku za paní Jaroslavou Dvořákovou ve vztahu k insolvenčnímu řízení KSUL 92 INS 9591/2020 a ke konci sledovaného období činí jistina 635 tis. Kč + úroky 0 tis. Kč Tato pohledávka byla ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 955 tis. Kč. Dále Podfond nabyl pohledávku za společností GOLEM Velké Hamry, a.s. IČ: 254 76 726 v pořizovací výši 15 000 tis. Kč ke konci sledovaného období přeceněna na reálnou hodnotu ve výši 13 998 tis. Kč. Přecenění na reálnou hodnotu celkem – 1 071 tis. Kč (2021: 388 tis. Kč)

Poskytnuté zálohy 394 tis. Kč za právní služby a zálohu na energie (rok 2021: 163 tis. Kč za právní služby) představují poskytnutou zálohu dodavatelům a zálohy na služby na pronajímané nemovitosti.

Pohledávky za akcionáři představují dohad na nevyemitované akcie do konce sledovaného období.

Jiné pohledávky představují pohledávky za nezaplacené nájmy splatné v následujícím období

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

6.6 Investiční majetek

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

(v tis. Kč)	Dlouhodo- bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemk- y	Samostat- né movité věci	Technick- é zhodnoce- ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2021	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky nových nemovitostí	0	45 000	0	0	0	0	45 000
Přecenění	0	9 109	0	0	0	0	9 109
Reálná hodnota k 31.12.2021	0	54 109	0	0	0	0	54 109
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	0	54 109	0	0	0	0	54 109
Přírůstky nových nemovitostí		128 336	0	0	0	0	128 336
Přecenění	0	110 885	0	0	0	0	110 885
Reálná hodnota k 31.12. 2022	0	293 330	0	0	0	0	293 330

Přecenění dlouhodobého hmotného majetku na reálnou hodnotu bylo ve sledovaném účetním období účtováno do výsledku hospodaření. V minulém účetním období bylo přecenění účtováno jako zvýšení vykázané období oceňovacích rozdílů v Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. Ve sledovaném období bylo přecenění min. období převedeno do HV min. let dle změny metodiky IFRS.

Majetek určený k prodeji-krátkodobý

(v tis. Kč)	Dlouhodo- bý majetek provozní činnost	Stavby	Pozemky	Samostat- né movité věci	Technick- é zhodnoce- ní	Poskyt. zálohy na hmotný majetek	Celkem
Reálná hodnota k 1. 1. 2022	0	0	0	0	0	0	0
Přírůstky nových nemovitostí		6 900	0	0	0	0	6 900
Přecenění	0	1 600	0	0	0	0	1 600
Reálná hodnota k 31.12. 2022	0	8 500	0	0	0	0	8 500

Fond se rozhodl prodat nemovitost Nemovitost Vrapice č.p. 125, k této nemovitosti byla ve sledovaném období sepsána kupní smlouva a přijata rezervační záloha.



6.7 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Náklady příštích období	77	0	0
Příjmy příštích období	0	0	0
Celkem	77	0	0

Podfond ve sledovaném období eviduje náklady a příjmy příštích období ve výši 77 tis. Kč (2021 0 tis. Kč). Částka představuje pojištění nemovitostí spadající částečně do následujícího období.

6.8 Půjčky a úvěry

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	157 433	36 446	0
- Splatné do 1 roku	21 097	36 446	0
- splatné od 1 roku do 5 let	39 190	0	0
- splatné do 5 let	97 146	0	0
Celkem	157 433	36 446	0
<i>z toho jistina</i>	155 178	36 000	0
<i>z toho úroky</i>	2 256	446	0
Přecenění na reálnou hodnotu	-1	0	0
Celkem reálná hodnota	157 433	36 446	0

Úvěr ze Spinnaker SICAV, a.s., resp. Spinnaker, podfondu Alpha Polaris z minulého období byl ve sledovaném období refinancován od Moneta Money Bank a.s. v 3/2022 s konečnou splatností 20. ledna 2042.

Závazek je zajištěn nemovitostí Podfondu, a to rodinným domem, vše v k.ú. Dejvice, obec Praha a zapsáno na LV č. 877 pro k.ú. Dejvice, obec Praha, vedeného Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, a to v reálné hodnotě 54 408 tis. Kč k 31. 12. 2022.

Byly uzavřeny dvě nové úvěrové smlouvy se společností Spinnaker SICAV, a.s., Spinnaker, podfondu Alpha Polaris, k financování akvizice nemovitosti Ústí nad Labem LV 4297 a nabytí pohledávky za společností GOLEM Velké Hamry, a.s. IČ:254 76 726 s úvěrovým rámcem 40 000 tis. Kč splatné 1/2025, který byl načerpán v plné výši

- s úvěrovým rámcem 13 000 tis. Kč splatné 6/2023, který byl načerpán v plné výši

Byly uzavřeny tři nové úvěrové smlouvy se společností Moneta Money Bank a.s. k financování akvizice: nemovitosti bytový dům Moravská Třebová, byt Opava a RD Vrapice a nemovitosti Šumperk.

- s úvěrovým rámcem 21 760 tis. Kč splatné 3/2042, který byl načerpán v plné výši
- s úvěrovým rámcem 7 920 tis. Kč splatné 3/2042, který byl načerpán v plné výši
- s úvěrovým rámcem 31 500 tis. Kč splatné 7/2037, který byl načerpán v plné výši



6.9 Obchodní a jiné závazky

Krátkodobé

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Závazky vůči dodavatelům	423	165	164
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	20 942	2 000
Dohadné položky pasivní	871	156	52
Ostatní	31 738	2 918	10 744
Celkem	33 032	24 181	12 960

Podfond ve sledovaném období evidoval dohadné položky ve výši 871 tis. Kč (2021: 156 tis. Kč – dohady na audit a depozitáře). Jedná se o dohad na audit, depozitáře, obhospodařování a služby k nájmu.

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

Položka ostatní závazky představuje zejména nedoplatené závazky za nákup investičních nemovitostí. V minulém období se jednalo o část kupní ceny za nákup dluhopisu ASPELL a.s., jež bude Podfondem ve prospěch převodce vypořádána v cílené krátkodobé splatnosti.

Dlouhodobé

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021	1.1.2021
Ostatní	134	0	0
Celkem	134	0	0

Položka ostatní představuje vratné kauce k pronajímaným nemovitostem.

6.10 Investiční akcie

Investiční akcie Podfonde jsou od 9. 2. 2021 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s jako instrument s označením SALUTEM REAL – PIA. Všechny akcie vydané Podfondem jsou považovány za odkoupitelné investiční akcie.

Vlastníci investičních akcií mají zejména:

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



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

V průběhu sledovaného období končícího k 31.prosince 2022 a k 31. prosinci 2021 byl počet vydaných, odkoupených a nesplacených akcií následující:

Ks	31.12.2022	31.12.2021
Počet investičních akcií VIA na začátku období	88 589 286	62 493 599
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	1 284 280	26 095 687
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0	0
Počet investičních akcií VIA na konci období	89 873 566	88 589 286
Počet investičních akcií PIA na začátku období	22 595 674	11 304 191
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	23 690 824	15 998 694
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	4 707 211
Počet investičních akcií PIA na konci období	46 286 498	22 595 674

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

v Kč	31.prosinec 2022	31. prosinec 2021
Třída		
Investiční akcie VIA	3,5259	2,2852
Investiční akcie PIA	1,1655	1,0965

7. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

7.1 Pronájem nemovitostí

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Tržby z pronájmu nemovitostí	8 890	-
Tržby z pronájmu nemovitostí	8 890	-
Náklady související s pronájemem nemovitostí	-634	-
Spotřeba energie, plynu, vody	-124	-
Opravy a udržování	-360	-
Pojištění	-101	-
Ostatní služby	-44	-
Daň z nemovitosti	-5	-
Celkem	8 256	-

Podfond ve sledovaném období začal pronajímat nakoupené nemovitosti RD Hanspaulka a Ústí nad Labem a bytový dům Moravská Třebová a s tím související výdaje. Ostatní služby představují úhradu za poplatek PENB k RD Hanspaulka.



7.2 Prodej nemovitostí

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Tržby z prodeje nemovitostí	3 490	-
Tržby z prodeje nemovitostí	3 490	-
Náklady na prodané nemovitostí	-1 900	-
Náklady na prodané nemovitostí - vyřazení	-1 900	-
Celkem	1 590	-

V rámci sledovaného období došlo k prodeji nemovitosti bytu Oprava.

7.3 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	3 324	33 042
Výnosy/náklady z devizových operací	-2	0
Výnosové úroky z úvěrů	9 845	5 757
Nákladové úroky z úvěrů	-10 107	-446
Výnosové úroky z dluhopisů	3 480	3 480
Zisk/ztráta ze změny reálné hodnoty finančních aktiv	148	23 864
Zisk/ztráta z prodeje účastí	74	254
Výnosy z poplatků a provizí	0	233
Zisk/ztráta z postoupení pohledávky	50	0
Ostatní finanční náklady	-164	-100
Celkem	3 324	33 042

Ostatní finanční náklady představují poplatky z poskytnutých úvěrů.

7.4 Správní a provozní náklady

v tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Služby depozitáře	-697	-697
Odměna za obhospodařování a administraci	-2 044	-1 682
Odměna za audit	-182	-103
Náklady na poplatky a provize	-821	-97
Právní a notářské služby	-109	-15
Poradenské a konzultační služby	-31	0
Ostatní správní náklady	-835	-97
Celkem	-4 719	-2 691

Podfond na konci sledovaného období evidoval správní náklady ve výši 4 719 tis. Kč (2021: 2 691 tis. Kč). Ostatní správní náklady ve výši 835 tis. Kč (2021: 2 691 tis. Kč) tvoří náklady na reklamu a propagaci, odměny za úpisů akcií a znalecké posudky.



7.5 Daně ze zisku

Daň z příjmů zahrnuje následující položky:

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Splatná daň (sazba 5 %)	305	326
Splatná daň min. roku zaúčtovaná do nákladů	336	-
Rezerva na daň min. roku odúčtovaná z nákladů	-326	-
Daňový náklad celkem	305	326

Splatná a odložená daň

Splatná daň je za období 2022 kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na statut veřejně obchodované investiční společnosti.

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Zisk (ztráta) před zdaněním	120 936	44 035
Přičitatelné položky	24 428	293
Odčitatelné položky	139 267	37 801
Základ daně	6 097	6 527
Daň z příjmů ve výši 5 % - česká daňová povinnost	305	326
Zohlednění daňové ztráty min. let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	6 097	6 527
Daň celkem	305	326

Podfond ke konci sledovaného období vykazuje vytvořenou rezervu na daň z příjmů právnických osob ve výši 305 tis. Kč a závazek k DPH ve výši 7 tis. Kč. Za sledované období Podfond uhradil zálohy na daň z příjmů ve výši 168 tis. Kč a ke konci sledovaného období tak vykazuje závazek za finančním úřadem z titulu daně z příjmů ve výši 144 tis. Kč a odloženou daň k nemovitostem ve výši 6 080 tis. Kč.

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

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Vyúčtování daňové povinnosti r.2021	-327	336	0	9
Tvorba rezervy na daň z příjmů	305	0	6 080	6 385
Zůstatek k 31. prosinci 2022	-22	336	6 080	6 394

7.6 Zisk/ztráta připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií

Tato položka představuje dohad na odkoupené/upsané investiční akcie, tj. zisk nebo ztrátu, která již nenáleží investorům odkoupených/upsaných akcií, kdyby došlo k vypořádání odkupů/úpisu v následujícím měsíci po žádosti o odkup.



8. Leasing

Leasing z pohledu pronajímatele

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

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Stavby	140 613	0
Pozemky	0	0
Samostatné movité věci	0	0
Celkem	140 613	0

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

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Výnosy z pronájmu (leasingu) – pevné platby	8 890	0
Výnosy z pronájmu (leasingu) – variabilní platby	0	0
Celkem	8 890	0

Analýza splatnosti operativních leasingů

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

Budoucí minimální leasingové platby činí:

tis. Kč	31.12.2022	31.12.2021
Splatné do jednoho roku	8 890	0
Splatné v období 1-2 roky	14 922	0
Splatné v období 3-4 roky	14 922	0
Splatné v období 4-5 let	14 922	0
Splatné nad 5 let	74 610	0
Celkem k 30.6	128 266	0

Podfond má ve sledovaném období uzavřené čtyři nájemní smlouvy. Nájemní smlouva Hanspaulka Dejvice je uzavřena na dobu neurčitou, proto její splatnost nad pět let není vypočítávána. Nájemní smlouva Ústí nad Labem je uzavřena do roku 2032 s automatickým prodloužením na 10 let. Nájemní smlouva bytový dům Moravská Třebová je na dobu neurčitou.

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

9. Transakce se spřízněnými osobami

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



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

9.1. Osoby ovládané

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

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

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



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

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

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

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



9.2. Osoby ovládající

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

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

(a) Poplatky za obhospodařování a správu

Podfond je od 1.9.2021 obhospodařován Investiční společností TILLER investiční společnost a.s. Investiční společnost obdrží fixní odměnu 50 tis. Kč a variabilní složku odměny (2021: 50 tis. Kč a variabilní složku odměny) za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za obhospodařování za sledované období činily 816 tis. Kč (2021: 248 tis. Kč), které byly plně vykázány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku. Podfond administruje AVANT investiční společnost, a.s., která obdrží fixní odměnu 90 tis. Kč za každý započatý měsíc. Celkové poplatky za administraci a doplňkové služby za sledované období činí 1 228 tis. Kč (2021: 936 tis. Kč)

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

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

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

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

Částka poskytnutých půjček společnosti Salutem Services, s.r.o. k 31.prosinci 2022 dosahovala 6 348 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 21 460 tis. Kč). Vykázaný úrokový výnos plynoucí z těchto půjček ve sledovaném období činil 1 766 tis. Kč (v roce 2021: 1 407 tis. Kč).

(d) Úpisy investičních akcií

Podfond ve sledovaném období spřízněným stranám emitoval 1 284 280 ks investičních akcií v hodnotě 2 917 tis. Kč (2021: 26 095 687 ks v hodnotě 48 725 tis. Kč).

10. Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžního toku, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku;



- a riziku likvidity.

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondeu a schválených představenstvem. 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 Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondeu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondeu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondeu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondeu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondeu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondeu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost pákového efektu až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 40 let. Fond, resp. Podfond může rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky. Úvěry nebo zápůjčky budou Podfondem poskytovány se splatností nepřesahující 40 (čtyřicet) let. Preferovanou podmínkou poskytnutí zápůjčky či úvěru z Majetku Podfondeu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.), nicméně to není povinnou podmínkou. Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Fond, resp. Podfond účast umožňující ovládat tuto osobu, nemusí Fond, resp. Podfond požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu ovládající a ovládané osoby umožňující Podfondu výkon rozhodujícího vlivu na řízení dotčené obchodní společnosti a její kontrolu. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.



10.1 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	1 704	0,3 %
Běžné účty	kreditní	MONETA Money Bank, a.s.	876	0,2 %
Běžné účty		Celkem	2 580	0,5 %
Obchodní podíly	tržní	REAL-VITA Prostějov a.s.	16 141	2,8 %
Obchodní podíly	tržní	ASPELL a.s.	70 184	12,4 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem Services, s.r.o.	13 187	2,3 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní I, s.r.o.	15 655	2,8 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní II, s.r.o.	1 614	0,3 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní III, s.r.o.	23 850	4,2 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní IV, s.r.o.	88	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní V, s.r.o.	180	0,0 %
Obchodní podíly	tržní	Salutem - Realitní VI, s.r.o.	179	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	141 078	24,9 %
Dluhopisy	kreditní, úrokové	Dluhopisy ASPELL a.s.	27 654	4,9 %
Dluhopisy		Celkem	27 654	4,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	IT credit, s.r.o.	6 348	1,1 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Salutem Services s.r.o.	35 113	6,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	LEXICO, a.s.	37 272	6,6 %
Úvěry		Celkem	78 733	13,9 %
Nemovitosti	tržní	Dům Hanspaulka - Dejvice	54 408	9,6 %
Nemovitosti	tržní	Dům Ústí nad Labem	60 890	10,7 %
Nemovitosti	tržní	Bytový dům Moravská Třebová	25 315	4,5 %
Nemovitosti	tržní	Administrativní budova Šumperk	73 005	12,9 %
Nemovitosti	tržní	RD Libchyně	2 508	0,4 %
Nemovitosti	tržní	Dům Loučná nad Desnou	71 299	12,6 %
Nemovitosti	tržní	Stavební pozemek - Vitareal	5 905	1,0 %
Nemovitosti	tržní	Dům Vrapice	8 500	1,5 %
Postoupené pohledávky	kreditní	Postoupené pohledávky	14 953	2,6 %
Ostatní	kreditní	Ostatní aktiva	837	0,1 %
Celkový součet			567 665	100,0 %

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

10.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

10.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu.



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

Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny obchodních podílů	141 078 * 15 %	21 162	0
riziko ceny nemovitostí	301 830 * 15 %	45 275	0
riziko ceny cenných papírů	27 654 * 15 %	4 148	0
úrokové riziko úvěrů	78 733 * 1 %	787	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

10.2.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči bankovním subjektům	9,40	3 811	0	99 176	102 987
Závazky vůči nebankovním subjektům	10,85	13 355	41 091	0	54 446
Ostatní pasiva	0	33 176	6 214	0	39 390
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	370 842	0	370 842
Celkem	-	50 342	418 147	99 176	567 665

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a to v plné povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněžních prostředků.



a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat, je zakotven ve statutu Podfondu.

10.2.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností nižší likvidity Nemovitosti nabyté za účelem jejího dalšího prodeje. Do Podfondu nebo nemovitostních společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, mohou být za stanovených podmínek nabývány nemovitosti za účelem dalšího prodeje nebo může dojít k situaci, že z důvodu zachování minimálního podílu likvidních aktiv v majetku Podfondu bude muset být nemovitost z majetku Podfondu prodána. Nemovitosti jsou obecně méně likvidním druhem majetku. V konkrétním případě se může být obtížné realizovat prodej nemovitosti v požadovaném časovém horizontu za přiměřenou cenu. Taková situace může vyústit v prodej za nižší cenu, než na kterou byla nemovitost v majetku Podfondu oceňována. To se projeví ve snížení hodnoty majetku Podfondu.

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

10.2.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Obecně u investic do nemovitostí, na kterých váznou zástavní nebo jiná práva třetích osob, riziko nedostatečné infrastruktury potřebné k využívání nemovitosti a riziko vyplývající z oceňování nemovitostí. Nabývá-li Podfond do svého majetku přímo či prostřednictvím nemovitostní společnosti nemovitosti (konkrétně stavby) výstavbou, existuje riziko jejich vadného příp. pozdního zhotovení, v důsledku čehož může Podfond vzniknout škoda. Vzhledem k povaze majetku existuje rovněž riziko zničení takového aktiva, ať již v důsledku jednání třetí osoby či v důsledku vyšší moci.

10.2.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu Podfondu nebo nemovitostní společnost, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. V důsledku živelní události, např. povodně, záplav, výbuchu plynu nebo požáru, může dojít ke vzniku škody na nemovitosti v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu. To se negativně promítne na hodnotě majetku Podfondu. Toto riziko je ze strany Podfondem standardně ošetřováno prostřednictvím pojištění nemovitostí proti živelným pohromám.

10.2.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu 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 Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- dluhopisů;
- peněžních prostředků uložených u bank.



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

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfonde.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfonde využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfonde, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfonde vůči úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Dluhopisy	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	78 733	27 655	2 580	837	109 805
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	78 733	27 655	2 580	837	109 805

Stav obchodních pohledávek Podfonde je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Československá obchodní banka, a. s. a Moneta Money Bank, a.s., které jsou regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků se jeví zanedbatelné.

10.2.7 Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond 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.

10.2.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfonde riziku: střední)

Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Podfonde. 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.

10.2.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond 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 Podfondu 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 finanční aktiva Podfondu k 31.12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	2 580	0	2 580
Pohledávky za nebankovními subjekty	78 733	0	78 733
Dluhové cenné papíry	27 654	0	27 654
Finanční investice – podíly	141 078	0	141 078
Investice do nemovitostí	293 330	0	293 330
Majetek určený k prodeji	8 500	0	8 500
Postoupené pohledávky	14 953	0	14 953
Ostatní aktiva	837	0	837
Celkem k 31. prosinci	567 665	0	567 665

Následující tabulka zobrazuje pasiva Podfondu k 31.12. 2022 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Závazky vůči bankám	102 987	0	102 987
Závazky vůči nebankovním subjektům	54 446	0	54 446
Ostatní pasiva	39 390	0	39 390
Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím s právem na odkup	370 842	0	370 842
Celkem k 31. prosinci	567 665	0	567 665

Expozice Podfondu na měnové riziko je nevýznamná.

10.2.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků.

10.2.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Podfond významnou expozici vůči nemovitostnímu sektoru.

10.2.12 Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondu, mohou



jednotlivá aktiva Podfondu představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondu.

10.2.13 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu nebo společností, které má Podfond v majetku, spočívající v tom, že Podfond nebo příslušná společnost může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv.

10.2.14 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

10.2.15 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

10.2.16 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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

10.2.17 Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, confirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti, jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti, či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména



nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

10.2.18 Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízké)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfonde a zakladateli Podfonde. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfonde tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfonde. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfonde, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

10.2.19 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

10.2.20 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

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

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfonde v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfonde svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfonde v úschově nebo jiném opatrování.

10.2.22 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Rozsah kontroly Podfonde 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.

10.2.23 Riziko zrušení Podfonde (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

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

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

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfonde ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfonde s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně lapod. Podfond



může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfonde).

10.2.24 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

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

10.2.25 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfonde riziku: nízký)

Podfond není účastníkem soudních sporů, které by měly materiální dopad do hodnoty majetku Podfonde.

10.2.26 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfonde;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfonde v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfonde. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfonde tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfonde, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfonde, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfonde z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfonde a Investor nebude držet investici ve Podfonde po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfonde po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfonde anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfonde;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové hodnotě. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba;
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo

možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

11. Reálná hodnota

Některá finanční aktiva a závazky Podfondu v reálné hodnotě nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Podfond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. 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 Podfond použít ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle 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 nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které Podfond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

Předpokládá se, že účetní hodnota snížená o opravné položky k ostatním pohledávkám a ostatním závazkům se nejlépe přiblíží jejich reálné hodnotě. 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 reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosince 2022.

Techniky ocenění úvěrů na úrovni 3

Dlouhodobé finanční instrumenty na úrovni 3, zpravidla úvěry, pohledávky a směnky, jsou oceněny pomocí diskontovaného cashflow modelu.

Mezi vstupní pozorovatelné veličiny diskontního faktoru patří tržní a kreditní riziko.

Tržní riziko se reflektuje z tržní úrokovou míru pro „Korunové úvěry poskytnutých bankami nefinančním podnikům v ČR – nové obchody“. Tato sazba je zveřejňována Českou národní bankou v databázi časových řad ARAD. V případě signifikantní změny tržní úrokové sazby je složka v diskontním faktoru adjustována.

Kreditní riziko odráží bonitu dlužníka a jeho pravděpodobnost selhání. Do kreditního rizika je započítán „Z-Spread“, který lze interpretovat jako rozdíl mezi tržní sazbou a sazbou poskytnutého nebo přijatého úvěru, aby se diskontované cashflow rovnalo nominální hodnotě jistiny finančního instrumentu. Z-Spreadem je vyjádřena pravděpodobnost selhání dlužníka nebo o jakou vyšší nebo nižší rizikovou přírážku je věřitel schopen poskytnout dlužníkovi finanční instrument oproti trhu. Druhým kritériem vyhodnocení rizikové přírážky je zajištění a kovenanty pro dlužníka vyplývající ze smlouvy o poskytnutí finančních prostředků. V neposlední řadě hodnocení finanční zdraví dlužníka (např. rentabilita, likvidita, zadlužení, pákový efekt).



úrokové krytí atd.) Finanční analýza dlužníka je prováděna minimálně jedenkrát ročně. Na základě signifikantní změny ve finanční stabilitě dlužníka je dále kreditní riziková přírážka adjustována.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	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	-	-	293 330	293 330
Majetek určený k prodeji	-	-	8 500	8 500
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	836	836
Celkem k 31.prosinci	-	-	567 665	567 665
Závazky				
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

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci 2021.

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Peníze a peněžní ekvivalenty	-	-	5 496	5 496
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	228 413	228 413
Poskytnuté půjčky	-	-	60 004	60 004
Dluhopisy	-	-	29 290	29 290
Finanční investice – podíly s rozh.vlivem	-	-	138 095	138 095
Postoupené pohledávky	-	-	1 024	1 024
Investice do nemovitostí	-	-	54 109	54 109
Obchodní a jiné pohledávky	-	-	163	163
Celkem k 31. prosinci	-	-	288 181	288 181
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	36 446	36 446
Půjčky a úvěry	-	-	36 446	36 446
Obchodní a jiné závazky	-	-	24 181	24 181
Celkem k 31. prosinci	-	-	60 627	60 627

Investice Podfondu zařazené do úrovně 3 mají významné nepozorovatelné vstupy, neboť jsou obchodovány zřídka nebo nejsou obchodovány vůbec. Nástroje úrovně 3 zahrnují majetkové účasti Podfondu a pohledávky z poskytnutých půjček a podřízených úvěrů. Vzhledem k tomu, že pozorovatelné ceny nejsou pro tyto cenné papíry k dispozici, použil Podfond 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 Podfondem je stanovena v



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

výši jistiny, ledaže by si Investiční společnost byla vědoma závažných důvodů týkajících se důvěryhodnosti dlužníka, což by umožnilo Podfondu jednat jinak. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Podfondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Podfondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech.

Investice do nemovitostí - Reálná hodnota investic do nemovitostí byla stanovena na základě porovnávací metody. Tato metoda respektuje business model podfondu, kterým je nákup a prodej nemovitostí se ziskem. Pro ocenění nemovitostí je porovnávací metoda hlavní oceňovací metodou. Hlavním vstupem pro stanovení reálné hodnoty jsou informace z realitního trhu. Oceňovaná nemovitost je porovnávaná s podobnými nemovitostmi a reálná hodnota je stanovena realizovaných prodejů či nabídek realitních kanceláří.

Investice do obchodních podílů společnosti - Reálná hodnota společností je stanovena na základě substanční metody. Tato metoda vychází z principu ocenění jednotlivých položek aktiv a cizích zdrojů na reálné hodnoty. Společnosti ve vlastnictví podfondu fungují obdobně jako samotný podfonde tedy nákup a prodej nemovitostí. Nejedná se o žádnou soustavnou činnost, která by vytvářela generátory hodnoty, tudíž není možné ocenění výnosovým způsobem. Společnosti ve vlastnictví podfondu mají jako většinová aktiva nemovitosti, které se oceňují na reálnou hodnotu porovnávací metodou.

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

Neoficiální verze



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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2022 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přečtení do ostatních o 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



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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2021 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodářství	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy /Vznik	Prodej e	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.
Aktiva									
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 781	0	0	96 640	0	0	93 925	0	5 496
Poskytnuté půjčky	10 377	0	0	60 216	0	0	10 589	0	60 004
Dluhopisy	29 325	52	0	3 480	0	0	3 567	0	29 290
Finanční investice – podíly s rozh.vlivem	98 271	23 424	0	16 400	0	0	0	0	138 095
Postoupené pohledávky	0	388	0	636	0	0	0	0	1 024
Investice do nemovitostí	0	0	9 109	45 000	0	0	0	0	54 109
Obchodní a jiné pohledávky	0	0	0	163	0	0	0	0	163
Celkem aktiva	140 754	23 864	9 109	222 535	0	0	108 081	0	288 181
Závazky									
Půjčky a úvěry	0	0	0	36 446	0	0	0	0	36 446
Obchodní a jiné závazky	12 959	0	0	100 401	0	0	88 853	0	24 507
Celkem závazky	12 959	0	0	136 847	0	0	88 853	0	60 953

Podfond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby. Změna reálné hodnoty způsobená změnou úvěrového rizika ve sledovaném období a minulém období nebyla významná.

Během sledovaného a minulého období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Účetní hodnota aktiv a závazků vykazovaných v naběhlé hodnotě se považuje za nejbližší přiblížení jejich reálných hodnot.




12. Významné události po datu účetní závěrky

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

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

V Praze dne 28. 4. 2023



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

Neoficiální verze



Příloha č. 5 – Zpráva o vztazích za Účetní období
(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

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

Ovládaná osoba:	SALUTEM FUND SICAV, a.s.
IČO:	090 74 511
Sídlo:	Lazarská 11/6, Nové Město, 120 00 Praha 2

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

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

Osoby ovládající

Jméno:	Jaroslav Ton
Dat. nar.:	20. 03. 1973
Bytem:	U Ladronky 1117/38, Břevnov, 169 00 Praha 6
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 90% podílu na základním kapitálu

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

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

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

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

Název osoby:	P&J Capital s.r.o.
IČO:	288 66 240

Sídlo:	Hellichova 458/1, Malá Strana, 118 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	přímo prostřednictvím 80% podílu na základním kapitálu

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

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

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

Název osoby:	REAL-VITA Prostějov a.s.
IČO:	046 57 438
Sídlo:	Národní 60/28, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

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

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

Název osoby:	Salutem - Realitní I, s.r.o.
IČO:	099 14 790

Sídlo:	Bělehradská 858/23, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

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

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

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

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

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

Název osoby:	Mapotic s.r.o.
IČO:	071 81 329
Sídlo:	Pod Hájkem 2204/1, Libeň, 180 00 Praha 8
Způsob ovládaní:	nepřímo prostřednictvím 30% podílu na základním kapitálu

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

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

c) Způsob a prostředky ovládaní

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládaní, tj. ovládaní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady.

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

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Salutem Services, s.r.o.	Smlouva o úvěru	17. 2. 2021	úvěr	úrok
ASPELL a.s.	Kupní smlouva	23. 6. 2022	Kupní cena	Nem. Loučná nad Desnou

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

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

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Dušan Klimeš, MSc.

Funkce: při výkonu funkce zastupuje zmocněný zástupce člena představenstva

TILLER investiční společnost a.s.

Dne: 31. 3. 2023

Podpis:


.....

Neoficiální verze

Příloha č. 6 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Majetek určený k prodeji	6 900	8 500
Pohledávky za nebankovními společnostmi:		
- postoupené pohledávky	15 635	14 953
- pohledávky z titulu úvěru/zápůjčky	60 004	60 004
Investiční cenné papíry:		
- dluhové cenné papíry	29 000	27 655
Majetkové účasti	59 440	141 078
Dlouhodobý hmotný majetek	173 336	293 330

Neoficiální verze