



SENTINEL IS

Výroční zpráva

**Sentinel FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond
za období od 1.1.2024 do 31.12.2024**

(dle ustanovení § 233 odst. 1 a § 234 odst. 1 a 2 zákona
č. 240/2013 Sb. a § 42 písm. a) vyhlášky č. 244/2013 Sb.)

SENTINEL IS



OBSAH

Základní údaje o fondu	1
Investiční strategie	1
Portfolio manažeri fondu	1
Obhospodařovatel fondu	1
Depozitář fondu	2
Komentář manažera fondu	2
Údaje o investičních službách	2
Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech	2
Údaje o obchodnících s cennými papíry	2
OSOBNÍ NÁKLADY A ODMĚNY ZAMĚSTNANCŮ OBHOSPODAŘOVATELE	3
Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců	3
PŘEHLED MAJETKU FONDU	3
Identifikace majetku otevřeného podílového fondu	4
PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU	5
Vývoj hodnoty podílového listu	5
DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU	7

Základní údaje o fondu

Název:	Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond
Zkrácený název:	Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí
IČO:	8880321766
Typ fondu dle AKAT ČR:	globální, speciální, investiční zaměření smíšené
ISIN podílového listu:	CZ0008474061
Nominální hodnota:	100 000,- Kč za jeden podílový list (PL)
Minimální investice:	1 000 000,- Kč

Investiční strategie

Investičním cílem Fondu je v krátkodobém až střednědobém horizontu dosahovat zhodnocení aktiv nad úroveň výnosu z prostého uložení volných finančních prostředků investorů na termínovaných vkladech u bank, a to prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů, cenných papírů a zaknihovaných cenných papírů a aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond není zaměřen na překonání konkrétního srovnávacího indexu. Charakter Fondu a možných podílníků Fondu však i při vyšší diverzifikaci majetku přináší vyšší, stále však únosné riziko úměrně specifickým znalostem kvalifikovaných investorů.

Portfolio manažeri fondu

Obhospodařováním majetku ve Fondu byl pověřen po celé rozhodné období následující portfolio manažer Sentinel investiční společnost, a.s.:

Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA

Rok narození:	1983
Vzdělání:	Absolvent VŠ a postgraduálního studia
Odborná praxe:	17 let
Portfolio manažer:	od roku 2021

Obhospodařovatel fondu

Obchodní firma:	Sentinel investiční společnost, a. s.
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ / DIČ:	268 57 791 / CZ 26857791
Obchodní rejstřík:	spisová značka B 2879 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Základní kapitál:	6 000 000,- Kč (byl splacen v plné výši)
Akcionáři:	Sentinel Capital, a.s., IČ: 086 24 658 se sídlem Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava Podíl na hlasovacích právech: 100 %

Předmět podnikání: předmětem podnikání je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č.j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005

Sentinel investiční společnost, a.s. dále jen „investiční společnost“ obhospodařuje celkem tři otevřené podílové fondy:

- Sentinel otevřený podílový fond globální, jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 1 146 585 tis. Kč. (dále OPF)
- Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond, jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 111 567 tis. Kč. (dále FKI)
- Indexit, otevřený podílový fond, jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 115 705 tis. Kč.

Hodnota vlastního kapitálu tří obhospodařovaných fondů činila k 31. 12. 2024 celkem 1 373 857 tis. Kč. Investiční společnost byla za obhospodařování majetku tří fondů během roku 2024 vyúčtována částka ve výši 26 608 tis. Kč. Jedná se o 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu OPF a FKI, a o 1 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu Indexit, jež se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, v souladu se Statutem fondu. Bližší údaje o fondu kvalifikovaných investorů jsou uvedeny v samostatné výroční zprávě.

Depozitář fondu

Kontrolu hospodaření s majetkem Fondu provádí depozitář otevřeného podílového Fondu. Funkci depozitáře vykonávala v období 01.01.2024 do 31.01.2024 **Československá obchodní banka, a.s.**, IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57. Následně od 01.02.2024 se jím stala **UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.** IČO 64948242, se sídlem Praha 4 - Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92.

Depozitář plní také své další povinnosti vyplývající z platných právních předpisů a smlouvy o výkonu funkce depozitáře. Československá obchodní banka, a.s. následně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. zároveň zajišťuje opatrování, úschovu a evidenci majetku podílového Fondu.

Depozitářům bylo za rok 2024 vyplaceno na všech poplatcích celkem 110 tis Kč.

Komentář manažera fondu

Samostatnou přílohu této výroční zprávy tvoří „Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti a obhospodařovaných fondů v roce 2024“. Tato zpráva je každoročně nedílnou součástí výroční zprávy.

Údaje o investičních službách

Společnost nemá osobu oprávněnou k poskytování investiční služby, která by vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu. Tuto činnost vykonávají vlastní zaměstnanci obhospodařovatele Fondu.

Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

V rozhodném období nebyla Sentinel investiční společnost, a.s. sama ani na účet Fondu účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které se týkají majetku nebo nároku podílníků Fondu, jejichž hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku Fondu v rozhodném období.

Údaje o obchodnících s cennými papíry

Během účetního období roku 2024 nevykonávala žádná společnost aktivně činnosti obchodníka s cennými papíry u obhospodařovaného otevřeného podílového fondu.

OSOBNÍ NÁKLADY A ODMĚNY ZAMĚSTNANCŮ OBHOSPODAŘOVATELE

Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců

V tabulce jsou uvedeny informace o celkových osobních nákladech, nákladech na řídicí pracovníky, odměnách statutárním orgánům a dozorčí radě obhospodařovatele. Finanční údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Sledovaný ukazatel	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicí orgány	
	2024	2023	2024	2023
Mzdové náklady celkem	7 794	7 656	3 422	3 502
Odměny členům statutárních orgánů spol.	120	480	-	-
Odměny členům dozorčích orgánů spol.	150	150	-	-
Sociální náklady	3 445	3 587	1 450	1 507
Osobní náklady celkem	11 509	11 873	4 872	5 009

Mezi sociální náklady patří náklady na sociální a zdravotní pojištění placené za zaměstnance a ostatní sociální náklady. V roce 2024 společnost hradila svým zaměstnancům penzijní připojištění v celkové částce 149 tis. Kč (v roce 2023: 276 tis. Kč), životní pojištění v částce 38 tis. Kč (v roce 2023: 82 tis. Kč) a nově příspěvek na dlouhodobý investiční produkt v částce 152 tis. Kč. V rámci stravenkového paušálu Investiční společnost poskytla zaměstnancům příspěvek na stravování ve výši 389 tis. Kč (v roce 2023: 324 tis. Kč). Vyplacené částky splňují podmínky pro daňově uznatelné náklady. Dále je zaměstnancům poskytnuto nepeněžitě plnění ve formě příspěvku na rekreaci, který v roce 2024 činil 160 tis. Kč (v roce 2023: 210 tis. Kč).

Vedoucím a zaměstnancům nebyly v roce 2024 ani 2023 poskytnuty žádné půjčky.

V následující tabulce je uveden přehled peněžitých a nepeněžitých plnění vybraných osob Investiční společnosti v roce 2024 (v tis. Kč).

Přehled peněžitých a nepeněžitých plnění v r. 2024	Peněžitě plnění	Nepeněžitě plnění	Vlastnictví podílových listů (v tis. ks)	Ostatní (služební auto)
Členové představenstva (3 osoby)	120	-	0	Ne (0)
Členové dozorčí rady (3 osoby)	150	-	0	Ne (0)
Řídicí orgány (5 osob)	3 699	16	868	Ne (0)
Portfolio manažeři (2 osoby)	1 199	36	265	Ne (0)
Vybrané osoby celkem	5 168	52	1 133	0 vozidel

Jak je uvedeno výše, někteří pracovníci vykonávají zároveň 2 funkce. V řádku řídicí orgány celkem jsou uvedena všechna plnění od Investiční společnosti obdržena řediteli a manažery za jiné činnosti, než je členství v představenstvu, dozorčí radě a výkon činnosti portfolio manažera. V řádku portfolio manažeři celkem jsou uvedeny odměny za výkon činnosti portfolio manažera. Některé osoby, které jsou členové řídicích orgánů a osoby, které jsou portfolio manažeři, jsou zároveň členy představenstva nebo dozorčí rady.

PŘEHLED MAJETKU FONDU

Identifikace majetku otevřeného podílového fondu

V následující tabulce je uveden přehled položek majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty vlastního kapitálu fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty k 31. prosinci 2024 (všechny ceny jsou uvedeny v tis. Kč).

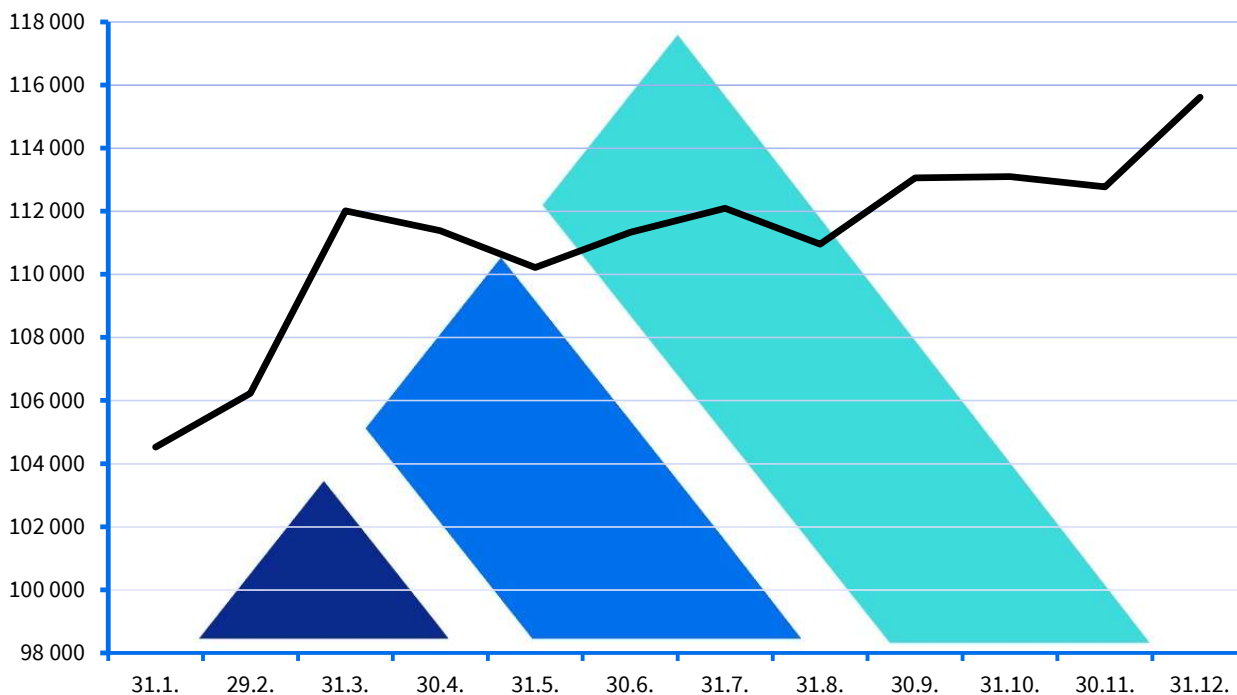
ISIN / IČO	Název	Množství / Podíl	Pořizovací cena	Celková cena	% podílu
Tuzemské akcie					
CZ0008476835	RSJ Logistics Development III, podílové listy alfa	1 847 298	45 428	54 131	46.52%
Účasti s rozhodujícím vlivem					
08793875	Nativel Real Estate, s.r.o.	100 %	60 748	58 640	52.56 %
Skupina majetku		Množství	Pořizovací cena	Celková cena	% podílu
Tuzemské akcie celkem		1 847 298	45 428	54 131	46.52 %
Zahraniční akcie celkem		-	-	-	0.00 %
Cenné papíry celkem		1 847 298	45 428	54 131	46.52 %
Účasti celkem				58 640	52.56 %
Pohledávky				36	0.03 %
Finanční majetek (ve měně CZK)				1 227	1.10 %
Finanční majetek (cizí měna)				5	0.00 %
Ostatní aktiva				-	0.00 %
Cizí zdroje				- 2 473	- 2.22 %
Ostatní majetek celkem				57 436	51.48 %
Aktiva celkem – pro výpočet limitů fondu (dle aktuálního statutu fondu)				114 039	102.22 %
Čisté obchodní jmění (NAV) v tis. Kč				111 567	100.00 %
Celkový počet podílových listů (nominální hodnota 100 000 Kč)				965	
Čisté obchodní jmění (NAV) na jeden podílový list:				115 613.11 Kč	

PŘEHLED HODNOTY PODÍLOVÉHO LISTU FONDU

Vývoj hodnoty podílového listu

V období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 se hodnota podílového listu zvýšila z 104 424,76 Kč na hodnotu 115 613,11 Kč, což představuje meziroční zvýšení hodnoty o 10,71 %.

Vývoj hodnoty podílového listu v roce 2024



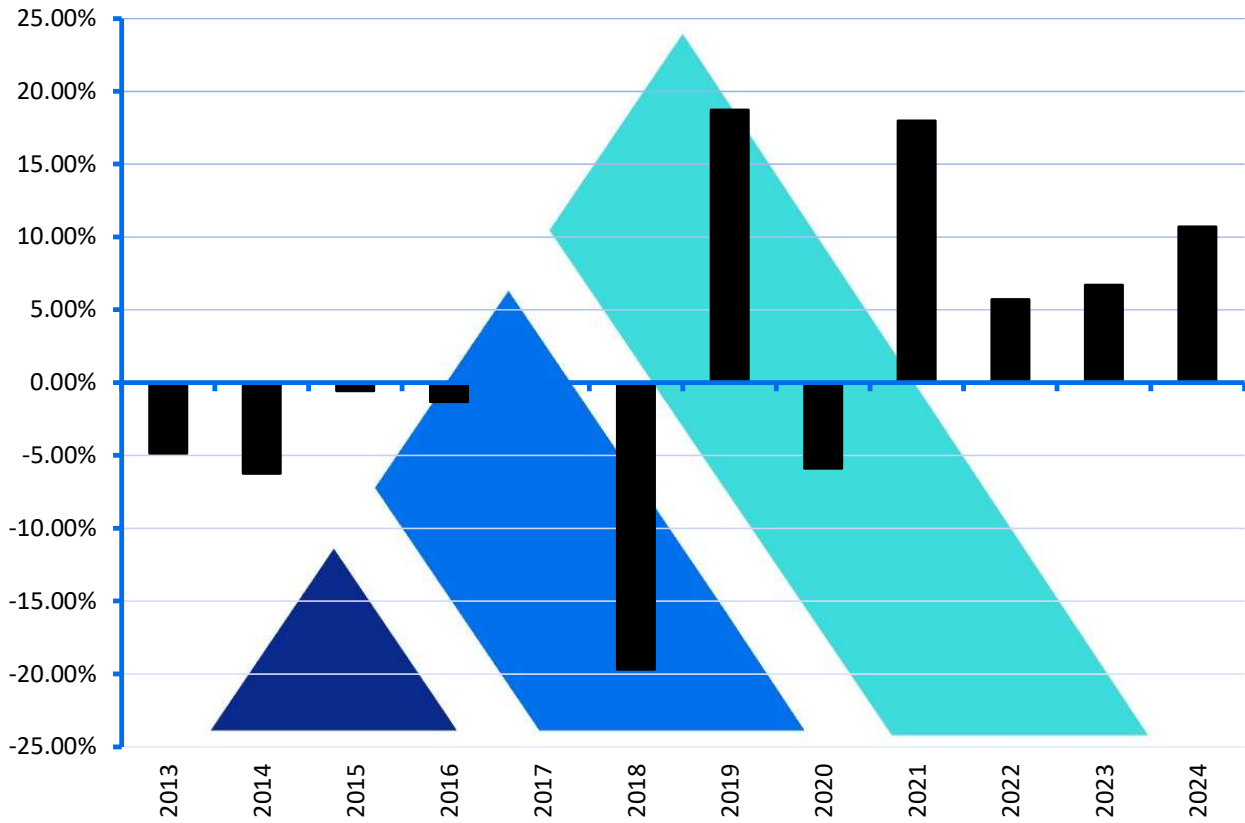
Vlivem růstu cen na trhu s nemovitostmi vzrostl i odhad hodnoty NRE díky znaleckému posudku a tím se zvýšila i hodnota podílového listu.

Přehled účetní hodnoty jednoho podílového listu za posledních pět účetních období:

Hodnota podílového listu k 31. 12. 2020:	78 466,29 Kč	(pokles o 5,90 % za rok 2020)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2021:	92 577,21 Kč	(růst o 17,98 % za rok 2021)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2022:	97 862,90 Kč	(růst o 5,71 % za rok 2022)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2023:	104 424,76 Kč	(růst o 6,71 % za rok 2023)
Hodnota podílového listu k 31. 12. 2024:	115 613,11 Kč	(růst o 10,71 % za rok 2024)



Historický vývoj účetní hodnoty podílového listu od založení Fondu až do konce roku 2024



DOPLŇKOVÉ ÚDAJE O VÝKONNOSTI A NÁKLADOVOSTI FONDU

A	B	C	Hodnota
Fondový kapitál podílového fondu (vlastní kapitál, v tis. Kč)	K 31. 12. 2021	1	70 451
	K 31. 12. 2022	2	90 621
	K 31. 12. 2023	3	100 770
	K 31. 12. 2024	4	111 567
Počet emitovaných podílových listů (kusy)	K 31. 12. 2021	5	761
	K 31. 12. 2022	6	926
	K 31. 12. 2023	7	965
	K 31. 12. 2024	8	965
Fondový kapitál připadající na jeden podílový list (v Kč)	K 31. 12. 2021	9	92 577,21
	K 31. 12. 2022	10	97 862,90
	K 31. 12. 2023	11	104 424,76
	K 31. 12. 2024	12	115 613,11
Roční výkonnost fondu (v %)	Rok 2021	13	17,98 %
	Rok 2022	14	5,71 %
	Rok 2023	15	6,71 %
	Rok 2024	16	10,71 %
Jmenovitá hodnota 1 podílového listu (v Kč)	(stejná od založení fondu)	17	100 000,00
Hodnota všech vyplácených výnosů (v Kč)	(výnosy jsou reinvestovány)	18	0,00
Úplata hrazena obhospodařovateli fondu	tis. Kč (za rok 2024)	19	2 144
Úplata hrazena depozitáři (měsíční poplatek)	tis. Kč (za rok 2024)	20	110
Poplatky obchodníkům s cennými papíry	tis. Kč (za rok 2024)	21	21
Náklady na audit	tis. Kč (za rok 2024)	22	125
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	tis. Kč (za rok 2024)	23	107 217
Nákladovost celkem (TER, v %)	(za rok 2024)	24	2,42 %

V Ostravě, dne 24. duben 2025

Podpis statutárního orgánu:



Bc. Rostislav Sindlář
člen představenstva

Zpracovali:



Bc. Lukáš Hovězák
účetní společnosti



Lenka Řežábková
finanční manažer

Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. a obhospodařovaných fondů v roce 2024

Vážení akcionáři a obchodní přátelé,

rok 2024 byl charakteristický výraznou dynamikou globálního ekonomického prostředí. Světová ekonomika se potýkala s řadou protichůdných sil, které ovlivnily nejen celkové trendy, ale i specifické sektory a jednotlivé společnosti, včetně naší a námi obhospodařovaných fondů:

- **geopolitické napětí** - představovalo významný faktor, který narušoval stabilitu globálních trhů, pokračující konflikty v různých regionech světa vedly k nejistotě v dodavatelských řetězcích, zvýšení cen energií a k omezení mezinárodního obchodu;
- **inflační tlaky** - zůstávaly i v roce 2024 významné, ačkoli v některých oblastech začalo docházet k mírnému zpomalení, reakce centrálních bank formou snižování úrokových sazeb bylo velmi opatrné, což mělo dopad na spotřebitelské výdaje, toto pak dále brzdilo ziskovost společností a celkovou ekonomickou aktivitu;
- **nerovnoměrný růst** - zatímco některé rozvíjející se ekonomiky, zejména v Asii, vykazovaly silný růst, vyspělé ekonomiky se potýkaly s pomalejším tempem nebo dokonce stagnací;
- **prezidentské volby v USA** - přinesly na globální trhy značnou volatilitu a nejistotu, výsledek voleb a následné kroky nové administrativy ovlivnily očekávání investorů ohledně obchodní politiky, regulace a fiskálních opatření, tyto události vedly k fluktuacím na akciových trzích a k změnám v kurzech měn.

V uplynulém roce jsme provedli následující změny:

- **centralizace evidence podílových listů** - po úspěšném zavedení samostatné evidence u fondu Indexit jsme se rozhodli tento model aplikovat i na zbývající fondy, což nám do budoucna výrazně zefektivní administrativní procesy;
- **implementace nového informačního systému** - s cílem modernizace a zlepšení služeb pro klienty jsme zahájili přechod na nový informační systém, který umožní správu klientských účtů;
- **rebranding společnosti** - vzhledem k nabytí 100 % majetkového podílu ze strany společnosti Sentinel Capital, a.s. jsme provedli změnu názvu na Sentinel investiční společnost, a.s., což se dále promítlo i do našich fondů, které se nově nazývají Sentinel otevřený podílový fond globální a Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond.

Nyní mi dovoluje, abych stručně okomentoval vývoj a výsledky námi obhospodařovaných fondů.

Sentinel otevřený podílový fond globální

- Fond dosáhl vynikajícího zhodnocení 29,82 %, čímž překonal většinu relevantních indexů.
- Růst vlastního kapitálu fondu o 38,4 mil. Kč.
- Investiční strategie se zaměřuje na americký akciový trh, v portfoliu nebyly v posledním roce provedeny žádné významné změny.
- Mezi největší US investice patří Alphabet Inc, Microsoft, Meta Platforms, Berkshire Hathaway Inc, Amazon Com, Apple Computers, Booking Holdings, Mastercards a VISA.
- Tuzemské investice tvoří Komerční banka a Philip Morris ČR.

Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond

- Fond dosáhl solidního zhodnocení 10,71 %.
- Vlastní kapitál fondu vzrostl o 10,79 mil. Kč na 111,5 mil. Kč.
- Trh komerčních nemovitostí v regionu CEE zaznamenal mírný pokles investiční aktivity, ale poptávka po moderních distribučních centrech zůstala silná.
- Ukončení nájmu v průmyslovém areálu ve Stochově bylo kompenzováno dohodnutým odstupným.

- Projekt RSJ Logistics Development III se potýká s mírným zpožděním a zvýšením nákladů, ale očekáváme, že vyšší nájmý tyto faktory vykompenzují.

Indexit, otevřený podílový fond

- Vlastní kapitál 115, 7 mil. Kč, což je nárůst o 23,1 mil. Kč oproti loňskému roku.
- Za správu si společnost účtuje poplatek 1 %.
- Zhodnocení fondu za uplynulý rok bylo 17,14 %.
- Pasivní přístup k investování, skladbu portfolia tvoří ETF kopírující výkonnost vybraných akciových indexů.

Výhled na rok 2025

- Naším hlavním cílem je udržet a zlepšit výkonnost našich fondů a zajistit stabilní ziskovost společnosti.
- Budeme pokračovat v modernizaci našich systémů a zlepšování služeb pro klienty.
- Sledujeme vývoj na trzích a jsme připraveni reagovat na případné změny.

Závěrem chci poděkovat všem našim zaměstnancům, obchodním partnerům a investorům za jejich důvěru a spolupráci.



Bc. Rostislav Šindlář

člen představenstva



SENTINEL IS

SENTINEL IS

Účetní závěrka

**Sentinel FKI Industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond
sestavená k 31.12.2024**

Rozvahový den: 31. prosince 2024
Datum sestavení ÚZ: 24. dubna 2025

OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.12.2024

Rozvaha
Výkaz zisku a ztráty
Příloha v účetní závěrce

ROZVAHA




31.12.2024

(v tis. Kč)

AKTIVA		Běžné období	Minulé období k 31.12.2023
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 232	739
	v tom: a) splatné na požádání	1 232	739
	b) ostatní pohledávky	0	0
4	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	36	36
	b) ostatní pohledávky	36	36
6	Akcíe, podílové listy a ostatní podíly	54 131	47 173
	b) podílové listy	54 131	47 173
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	58 640	54 193
	z toho: v bankách	58 640	54 193
	Aktiva celkem:	114 039	102 141

PASIVA		Běžné období	Minulé období k 31.12.2023
2	Závazky vůči nebankovním subjektům	1 057	221
	b) ostatní závazky	1 057	221
4	Ostatní pasiva	1 408	1 122
	v tom: a) závazky vůči obchodním partnerům	0	0
	b) závazky vůči státu a soc. zabezpečení	1 408	1 122
5	Výnosy a výdaje příštích období	8	28
*	Cizí zdroje celkem	2 473	1 371
9	Emisní ážio	-8 941	-8 941
12	Kapitálové fondy	88 388	88 054
13	Oceňovací rozdíly	26 745	21 323
	v tom: a) z majetku a závazků	26 745	21 323
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	5 374	334
*	Vlastní kapitál celkem	111 566	100 770
	Pasiva celkem:	114 039	102 141

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Běžné období	Minulé období k 31.12.2023
8	Hodnoty předané k obchospodařování	111 566	100 770

Sestaveno: 24.04.2025	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Bc. Lukáš Hovězák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková

Sentinel

FKI industriálních nemovitostí,
otevřený podílový fond

Sadová 553/8, 702 00 Moravská Ostrava
Identifikační číslo: 888 03 21 766






VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2024

(v tis. Kč)

	Běžné období	Minulé období k 31.12.2023
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	234
3 Výnosy z akcií a podílů	1 000	0
b) výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	1 000	0
5 Náklady na poplatky a provize	2 258	2 221
v tom: a) obhospodařovatelský poplatek	2 144	1 882
b) poplatky a provize na platební styk	4	5
d) ostatní poplatky a provize	110	334
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	6 958	2 539
b) zisk nebo ztráta z obchodování se zahraničními akciemi	6 958	2 530
f) zisk nebo ztráta z nástrojů peněžního trhu	0	9
9 Správní náklady	341	218
b) ostatní správní náklady	341	218
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	5 374	334
23 Daň z příjmu	0	0
v tom: a) splatná daň	0	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	5 374	334

Sestaveno: 24.04.2025	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Bc. Lukáš Hověžák	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková

Příloha v účetní závěrce k 31.12.2024

OBSAH

1.	CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY	1
	Založení a charakteristika společnosti	1
	Sídlo společnosti	1
	Rozhodující předmět činnosti	1
	Zaměření Fondu – obchodní model	1
	Zásady hospodaření	2
	Změna statutu Fondu	2
2.	VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	2
3.	UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY	3
	Okamžik uskutečnění účetního případu	3
	Finanční nástroje	3
	Peněžní prostředky na bankovních účtech	4
	Cenné papíry	4
	Majetkové účasti v nemovitostních společnostech	4
	Pohledávky a závazky	5
	Daň z příjmů a odložená daň	6
	Přepočty cizích měn	6
	Kapitálové fondy	6
	Emisní ážio	6
	Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend a dluhopisů	6
	Výnosy v členění podle geografického umístění trhů	6
	Následné události	6
4.	ŘÍZENÍ RIZIK	7
	Úvěrové riziko	7
	Tržní riziko	7
	Měnové riziko	7
	Riziko likvidity	7
	Operační riziko	8
	Rizika spojená s investicemi do nemovitostí	8
5.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE	8
	Pohledávky za bankami	8
	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	8
	Cenné papíry	8
	Účasti s rozhodujícím vlivem	9
	Náklady a příjmy příštích období	9



Vlastní kapitál.....	9
Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech	9
Závazky vůči nebankovním subjektům	10
Ostatní pasiva.....	10
Výnosy a náklady z úroků.....	10
Poplatky a provize	10
Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	11
Správní náklady	11
Daň z příjmů	11
Odložená daň	11
Vztahy se spřízněnými osobami	12
Likvidita.....	12
Majetek a závazky vykázané v podrozvaze	15
Majetek a závazky nevykázané v rozvaze a podrozvaze.....	15
Události po datu účetní závěrky.....	15
Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce	15

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

Založení a charakteristika společnosti

Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dále jen „Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí“ nebo „Fond“) je fondem kvalifikovaných investorů ve formě otevřeného podílového fondu.

Fond byl ke dni 19. 8. 2013, tj. ke dni nabytí účinnosti zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“), zapsán do seznamu podílových fondů podle § 597 písm. b) Zákona, přičemž je ve smyslu ust. § 106 odst. 2 Zákona podílovým fondem vytvořeným jeho obhospodařovatelem, tj. společností Sentinel investiční společnost, a. s. (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s.), která současně provádí jeho administraci.

Obhospodařovatelem Fondu je Sentinel investiční společnost, a. s., která je dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „Zákon“) zodpovědná za obhospodařování majetku Fondu. Obhospodařování majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním. Obhospodařovatel Fondu je součástí konsolidační skupiny Sentinel Capital. Konsolidační účetní závěrku za konsolidační skupinu tvoří mateřská společnost Sentinel Capital, a.s., tato závěrka bude k dispozici v sídle mateřské společnosti (Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava).

Fond je standardním fondem podle Zákona, který splňuje požadavky práva Evropské unie.

Sídlo společnosti

Sídlo: Sadová 553/8, 702 00, Ostrava, Moravská Ostrava

Rozhodující předmět činnosti

Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí není právnickou osobou, ale pouze samostatnou účetní jednotkou investiční společnosti. Fond je samostatným daňovým subjektem, kterému bylo přiděleno DIČ CZ683340826.

Rozhodujícím předmětem činnosti obhospodařovatele fondu, kterým je společnost Sentinel investiční společnost, a. s. (dále jen „investiční společnost“), je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování, vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č. j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005.

Investiční společnost shromažďuje vydáváním podílových listů peněžní prostředky fyzických i právnických osob pro Fond za účelem jejich kolektivního investování na tuzemských a zahraničních finančních trzích. Počet vydávaných podílových listů ani doba, na kterou je Fond vytvořen, nejsou omezeny. Obhospodařovatel si však vyhrazuje právo vydávání podílových listů dočasně pozastavit v souladu se Zákonem.

Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí provozuje svou činnost pouze v České republice.

Zaměření Fondu – obchodní model

Novelou vyhlášky č. 501/2002 Sb., provedenou vyhláškou č. 442/2017 Sb. vstoupila pro finanční nástroje povinnost používat pro jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze k účetní závěrce Mezinárodní účetní standardy upravené přímo použitelnými předpisy Evropské unie.

Vyhláška č. 442/2017 Sb., kterou se mění vyhláška 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 vyhláška č. 501/2002 Sb.) vstoupila pro finanční instituce povinnost postupovat pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie.

Od 1. 1. 2021 musí také investiční fondy postupovat podle aktuálního znění vyhlášky č. 501/2002 Sb. Z úpravy vyhlášky nevyplývá pouze dopad IFRS 9, ale týká se to všech finančních nástrojů, které v IFRS mohou být v rozsahu více standardů.

Obchodní model stanovuje základní pravidla a principy, kterými se Společnost v rámci řízení finančních aktiv výše uvedených účetních jednotek dle IFRS 9 řídí, a podle nichž postupuje v rámci klasifikace, zaúčtování a oceňování finančních aktiv a pasiv. Pro účely vedení účetnictví obhospodařovaných investičních fondů a oceňování jejich majetku a dluhů, které

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

www.sentinel-is.cz

provádí administrátor, je tento obchodní model zpřístupněn administrátorovi a depozitáři těchto investičních fondů, kteří jsou informováni o všech jeho změnách.

Investiční fond je otevřený fond určený pro kvalifikované investory a jeho cílem je dosahovat zhodnocování majetku fondu v dlouhodobém horizontu a to především prostřednictvím investic do podílů v obchodních společnostech zaměřené na nemovitosti (dále jen „účasti v nemovitostních společnostech“) za účelem získání smluvních peněžních toků.

Fond nabývá účasti v nemovitostních společnostech za účelem dlouhodobé držby (obchodní model Držet, inkasovat a prodat). V případě tohoto modelu Fond předpokládá oceňování reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku Fair Value Through Other Comprehensive Income (FVOCI).

Nabývá tuzemské a zahraniční akcie za účelem jejich prodeje, ale i získávání smluvních peněžních toků (obchodní model Obchodovat – řízení na bázi reálné hodnoty). V případě tohoto modelu předpokládá oceňování reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty Fair Value Through Profit or Loss (FVTPL).

Veškeré údaje o investiční politice Fondu, o rizicích, zásadách hospodaření s majetkem Fondu a obhospodařování majetku Fondu jsou uvedeny ve Statutu Fondu, schváleném Českou národní bankou (na www.sentinel-is.cz)

Zásady hospodaření

Hospodářský výsledek vzniká jako rozdíl mezi výnosy a náklady souvisejícími s obhospodařováním majetku Fondu.

Vytvářený zisk je v plném rozsahu ponecháván ve Fondu, na účtu kapitálových fondů, jako zdroj pro další investice a zvyšuje hodnotu podílového listu. Pokud hospodaření skončí ztrátou, použije se ke krytí ztráty účet kapitálových fondů, vytvořený ze zisku minulých let.

Změna statutu Fondu

V průběhu prosince 2024 byl vydán aktualizovaný Statut fondu, ve kterém byly uvedeny nejnovější údaje, týkající se minulé výkonnosti fondu a také některé ukazatele včetně změny názvu fondu.

Všechny důležité informace a současné znění statutu se nachází na stránkách www.sentinel-is.cz, záložka “Fond FKI“ pod názvem „Ostatní dokumenty“.

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními, vyhláškami a vnitřními normami v souladu a v rozsahu stanoveném Vyhláškou Ministerstva financí České republiky 501/2002 Sb., ze dne 6. 11. 2002 ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce a Českými účetními standardy pro finanční instituce, kterými se stanoví základní postupy účtování. Dle §4a od 1. 1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje společnost podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

Příslušné údaje vykazované za předcházející účetní období jsou vykazovány v podmínkách roku, za který se účetní závěrka sestavuje.

Fond je povinen dodržovat regulační položky Zákona.

Sestavená účetní závěrka vychází z principu časového rozlišení, kdy transakce a další skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, se kterým věcně i časově souvisejí.

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

Účetní závěrka obsahuje rozvahu, výkaz zisku a ztráty a přílohu v účetní závěrce.

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

www.sentinel-is.cz

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby obhospodařovatel Fondu prováděl odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Vzhledem k aktuální možnosti zvýšení volatility na trzích může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

Okamžik uskutečnění účetního případu

Fond účtuje o prodeji a nákupu cenných papírů v okamžiku uzavření smlouvy v případě, že doba mezi uzavřením smlouvy a plněním závazku z této smlouvy není delší než doba obvyklá.

Za okamžik uskutečnění účetního případu se v případě smluv o derivátech považuje:

- a) okamžik, kdy byla uzavřena příslušná smlouva,
- b) okamžik, kdy došlo k plnění na základě příslušné smlouvy.

O přijatých dividendách se účtuje datem nároku na dividendu, pokud je tento údaj známý. V ostatních případech se účtuje až o přijatých dividendách.

V případě vykupovaných podílových listů je rozhodující datum uzavření smlouvy a v případě emitovaných podílových listů je rozhodující datum přijetí peněžních prostředků na běžný účet.

Dále je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, den provedení platby, den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, popř., o nichž jsou k dispozici potřebné doklady tyto skutečnosti dokumentující, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky anebo ze zvláštních předpisů.

Finanční nástroje

Skladba finančních nástrojů:

- Peněžní prostředky na bankovních účtech
- Cenné papíry
- Majetkové účasti v nemovitostních společnostech
- Pohledávky a závazky

Oceňování finančních nástrojů Fondu je prováděno v souladu s § 24 a násl. zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Způsob stanovení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního Fondu a způsob stanovení aktuální hodnoty cenného papíru investičního fondu je prováděno v souladu s §4a vyhlášky 501/2002 Sb., ZISIF a vyhl. č. 244/2013 Sb. Majetek a dluhy vyjádřené v cizí měně se přepočítávají kvartálním oceněním dle kurzu ČNB.

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikované jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI) nebo reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následně po prvotním zaúčtování se všechny finanční nástroje přeceňují na reálnou hodnotu.

Ke stanovení reálné hodnoty instrumentů oceňovaných na základě tržních kotací, se v rámci rozpětí nabídkových a poptávkových cen použila poslední obchodní cena k datu vykazání. Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic.

Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

1. první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
2. ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pro aktivum nebo závazek pozorovatelnými na trhu buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z ceny), a
3. ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy a odhady).

Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Ocenění reálnou hodnotou je jediným kritickým účetním odhadem uplatňovaným Fondem. Další informace o reálných hodnotách finančních nástrojů jsou uvedeny v kapitole Finanční nástroje a reálná hodnota.

Peněžní prostředky na bankovních účtech

Za peněžní prostředky se v rámci Fondu považují vklady u bank (běžný účet a termínovaný účet). Peněžní prostředky jsou započítávány ve výši reálné hodnoty a u zahraničních měn se rovněž používají pro přepočty kurzy devizového trhu ČNB ke dni ocenění. Úroky z bankovních účtů jsou započítávány v době jejich připsání na účet.

Cenné papíry

Cenné papíry jsou klasifikovány a oceňovány v kategorii Fair Value Through Profit or Loss (dále jen „FVTPL“), bližší popis tohoto modelu je uveden v kapitole Zaměření Fondu – obchodní model.

Cenné papíry jsou při prvotním zachycení oceněny pořizovací cenou. Transakční náklady spojené s pořízením cenných papírů jsou v souladu s IFRS účtovány přímo do nákladů a nejsou již součástí pořizovací ceny. Cenné papíry jsou následně přeceněny na reálnou hodnotu.

Ve sledovaném účetním období vlastnil Fond cenné papíry, které jsou při pořízení oceňovány pořizovacími cenami. Cenné papíry, které jsou registrované, byly oceňovány v průběhu účetního období tržními cenami. Tržními cenami se rozumí závěrečné ceny na veřejných trzích v České republice (Burza cenných papírů Praha, RM-SYSTÉM - česká burza cenných papírů, a.s.) a závěrečné ceny na zahraničních burzách (Londýn, Frankfurt, New York a další burzy).

Přecenění cenných papírů bylo prováděno každé čtvrtletí k poslednímu pracovnímu dni každého čtvrtletí. Z důvodu výpočtu odměny pro obhospodařovatele se oceňování majetku Fondu provádí také k poslednímu kalendářnímu dni v měsíci. Veškeré nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovány reálnou hodnotou jsou účtovány proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 1krát ročně.

Majetkové účasti v nemovitostních společnostech

Majetkové účasti jsou zahrnuty v jednotlivých nemovitostních společnostech, tzv. Special Purpose Vehicle (SPV) neboli společnost zvláštního určení, což je účelově zřízená společnost vlastníci danou nemovitostí/realitní projekt.

Při prvotním zachycení jsou majetkové účasti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady (např. náklady na právní, daňovou a technickou due diligence). Následně jsou vykázány v reálné hodnotě na zvláštním řádku rozvahy „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

V případě ocenění účasti v nemovitostních společnostech se fond řídí obchodním modelem Fair Value Through Other Comprehensive Income (dále jen „FVOCI“), bližší popis tohoto modelu je uveden v kapitole Zaměření fondu – obchodní model.

Dle statutu fondu se k 31. 12. každého roku stanovuje reálná hodnota majetkové účasti znaleckým posudkem a během daného roku (každé čtvrtletí) se reálná hodnota vypočítává na základě vzorce schváleného znalcem.

Oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem. Pro účely sledování a stanovování hodnoty nemovitostí v majetku nemovitostních společností se vychází z pořizovací ceny nemovitosti nebo posledního posudku znalce. Metody pro stanovování předmětných hodnot, musí vycházet z příslušných právních předpisů, zejména zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech a nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování. Nemovitosti držené za účelem jejího provozování jsou oceňovány výnosovou metodou. Reálná hodnota nemovitosti zjištěná výnosovou metodou představuje čistou současnou hodnotu udržitelného výnosu z nájemného po odečtení nákladů na správu nemovitosti a uvažovaného rizika ztráty z nájemného. Diskontní faktor je tržní požadovaná míra výnosnosti. Nemovitosti držené za účelem jejich dalšího prodeje jsou oceňovány porovnávací metodou. Oceňování účastí v nemovitostních společnostech. Reálná hodnota účastí v nemovitostních společnostech je stanovena čtyřikrát ročně. Při stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech se při prvním ocenění vychází z pořizovací ceny nemovitostí. Následné ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech se provádí k 31.12. každého roku na základě ocenění nemovitostí posudkem znalce a během daného roku (k poslednímu dni každého čtvrtletí) je reálná hodnota vypočtena na základě vzorce schváleného znalcem. Vypočtená hodnota je poté porovnána s oceněním v předchozím čtvrtletí, a pokud je změna do výše 5 % je reálná hodnota aktualizována na základě daného výpočtu. V případě, že je změna vyšší než 5 %, může Fond provést ocenění majetkových účastí v nemovitostních společnostech pouze na základě znaleckého posudku. Do prvního stanovení reálné hodnoty majetkových účastí v nemovitostních společnostech je reálnou hodnotou pořizovací cena účastí. Při ocenění účastí se postupuje tzv. metodou čisté reálné hodnoty aktiv (NAV), tj. k reálné hodnotě nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti se přičítají a odečítají reálné hodnoty ostatních aktiv a pasiv těchto společností, které jsou zaúčtovány k datu ocenění.

Použití odhadů

Odhady a předpoklady, které jsou použity při oceňování nemovitostí v majetku nemovitostních společností ovládaných Fondem a dále při oceňování účastí Fondu v těchto nemovitostních společnostech, jsou založeny na informacích dostupných k datu ocenění. Mezi odhadované parametry vstupující do ocenění patří odhady budoucích peněžních toků plynoucích z nemovitostí, tj. zejména odhad udržitelného výnosu z nájemného a souvisejících nákladů, odhad rizika ztráty z nájemného či odhad tržní požadované míry výnosnosti, tj. diskontního faktoru vstupujícího do výnosové metody oceňování.

V důsledku zvýšené volatility může být Fond vystaven vyššímu riziku, zejména ve vztahu k nejistotě spojené s možným snížením hodnoty aktiv a budoucímu vývoji na trhu. Účetní závěrka je sestavena na základě současných nejlepších odhadů s využitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení účetní závěrky. Účtování o účastech v nemovitostních společnostech Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která představuje reálnou hodnotu. Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu, a to v oceňovacích rozdílech.

Pohledávky a závazky

V rámci pohledávek za nebankovními subjekty jsou vykázány pohledávky vůči obchodním partnerům a pohledávky z obchodů s cennými papíry. Všechna tato aktiva byla oceněna nominální hodnotou.

Fond účtuje o závazcích vzniklých při obchodování s cennými papíry a o provozních závazcích v nominální hodnotě.

Kontrolu oceňování veškerého majetku a závazků otevřeného podílového fondu provádí depozitář.

Jelikož účetní jednotka není bankou, neposkytuje žádným fyzickým ani právnickým osobám úvěry.

Daň z příjmů a odložená daň

Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob pro podílové fondy 5 %.

Odložená daň se vykazuje ze všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Přepočty cizích měn

Při vzniku účetního případu jednotka používá týdenní kurzy cizích měn vyhlášené ČNB.

Ve sledovaném období otevřený podílový fond používal měsíční kurzy, vyhlášené Českou národní bankou ke dni přecenění (poslední kalendářní den každého měsíce). Přecenění finančního majetku, cenných papírů, pohledávek a závazků v cizích měnách se koná na konci každého kalendářního měsíce.

Zahraniční dividendy a srážková daň z těchto dividend se přepočítávají jednotným kurzem, stanoveným Ministerstvem financí.

Kapitálové fondy

Prodejní cena podílového listu je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Fondu a příslušného počtu podílových listů. Podílové listy jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

Emisní ážio

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech podílových listů a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

Výnosové a nákladové úroky a výnosy z dividend a dluhopisů

Výnosy z tuzemských i zahraničních dluhopisů se účtují v čisté výši na příslušných výnosových účtech. Výnosy z tuzemských dividend se účtují v čisté výši (po zdanění), výnosy ze zahraničních dividend jsou také účtovány v čisté hodnotě na příslušných výnosových účtech. Výnosy ze zahraničních dividend podléhají samostatnému zdanění v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů v platném znění.

Pokud emitent zahraničního dluhopisu při výplatě kupónu vyplatil hodnotu kupónu po zdanění, pak se o tento zdaněný výnos snižuje základ daně z příjmů právnických osob podle platných daňových předpisů.

Výnosy v členění podle geografického umístění trhů

V kapitole 5 jsou výnosy z akcií a podílů uvedeny v geografickém členění podle emitenta příslušných cenných papírů. U ostatních kategorií výnosů, popř. nákladů, geografické členění neuvádíme vzhledem k tomu, že finanční operace jsou prováděny s vybranými protistranami vesměs z ČR, a ne přímo na trzích, kde se odvíjí obchody s daným typem finančního instrumentu.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

4. ŘÍZENÍ RIZIK

Úvěrové riziko

Spravovaný fond neposkytuje žádné úvěry, je ale vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika instrumentů pořizovaných do portfolia fondu. Toto riziko je možno do určité míry eliminovat výběrem kredibilních emitentů příslušných aktiv.

Tržní riziko

V důsledku své investiční strategie, která je v souladu se statutem, se fond vystavuje vlivu tržního rizika. Prostředky získané od majitelů podílových listů fond investuje do kvalitních aktiv. Nové instrumenty podléhají analýze nejen z pohledu úvěrového, ale i tržního rizika, na základě čeho je posouzena vhodnost, popř. podíl v portfoliu.

Tržní riziko je měřeno metodou Value at Risk (VaR), metodou historické simulace. Průměrně relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:

Níže jsou v procentech uvedeny relativní měsíční hodnoty VaR pro jednotlivé typy tržních rizik:

	k 31. 12. 2024	Průměrný VaR
Měnový VaR	3,80%	3,00%
Účast VaR	4,80%	4,93%
Globální VaR	5,44%	5,50%

	k 31. 12. 2023	Průměrný VaR
Měnový VaR	4,72%	3,48%
Účast VaR	4,70%	4,27%
Globální VaR	5,36%	5,11%

Měnové riziko

Vzhledem k tomu, že fond, v souladu se statutem může obchodovat i na zahraničních trzích, vzniká riziko plynoucí ze změny hodnoty investice v závislosti na směnném kurzu.

V tomto případě lze riziko eliminovat pomocí finančních derivátů (měnové forwardy a swapy), které slouží výhradně k účelům s cílem snížit nebo vyloučit měnové riziko.

Riziko likvidity

Představuje riziko, že fond nebude mít dostatek pohotovostních zdrojů ke splnění svých závazků.

Likvidní pozice fondu je monitorována a řízena podle očekávaných peněžních toků a podle výsledku je případně upravována struktura portfolia fondu. Vzhledem k povaze majetku fondu, který je z největší části tvořen investicemi do nemovitosti, je třeba upozornit na skutečnost, že případná prodej nemovitosti za co možná nejvýhodnějších podmínek, je časově zdlouhavý proces. Toto je způsobeno hlavně nabídkou a poptávkou na trhu a příslušným právním jednáním spojeným s prodejem.

Likvidní majetek fondu	k 31. 12. 2024
Hotovost na účtu	1 232 tis. Kč

Operační riziko

Společnost je vystavena riziku ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů, lidského faktoru nebo vlivem vnějších skutečností. Případné zjištění rizikové události je vyhodnoceno a společnost podnikne kroky k tomu, aby ke stejnému nedostatku nebo selhání v budoucnu nedocházelo.

Rizika spojená s investicemi do nemovitostí

- 1) *riziko změny tržní hodnoty nemovitostí* - riziko vyplývající z poklesu hodnoty nemovitostí v důsledku změny cen trhu anebo fyzického poškození nemovitosti
- 2) *riziko neobsazenosti nemovitostí k pronájmu* - náklady na vyhledávání nových nájemníků, krátkodobé přerušení příjmů z pronájmu
- 3) *rizika spojená s úpadkem nemovitostní společnosti, kde má obhospodařovaný fond účast* - nemovitostní společnosti jsou obchodní společnosti a mohou být dotčeny podnikatelským rizikem, v důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení (úpadek nemovitostní společnosti) resp. nemožnosti prodeje podílu v nemovitostní společnosti
- 4) *rizika spojená s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti* - v důsledku chybného ocenění nemovitosti nebo účasti obhospodařovaného fondu v nemovitostní společnosti může dojít k poklesu hodnoty majetku obhospodařovaného fondu po prodeji nemovitosti nebo účasti fondu v nemovitostní společnosti, riziko je snižováno přísným výběrem znalců
- 5) *živelní a bezpečnostní rizika* - nemovitosti jsou vystaveny živelním rizikům (záplavy, požáry apod.), jakož i bezpečnostním rizikům (ozbrojený konflikt, terorismus), tato rizika lze omezit sjednáním pojištění v přiměřeném rozsahu za přiměřenou cenu.

5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Běžné účty	1 232	739
Celkem	1 232	739

Běžné účty jsou splatné na požádání.

Pohledávky vůči nebankovním subjektům

Pohledávky vůči nebankovním subjektům	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky vůči nebankovním subjektům	36	36
Celkem	36	36

Cenné papíry

Jednotlivé druhy cenných papírů podle emitentů, jejich počet, tržní ocenění a podíl na vlastním kapitálu jsou uvedeny ve výroční zprávě v identifikaci majetku OPF.

Akcie, podílové listy a ostatní podíly	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací hodnota	45 428	45 428
Tržní přecenění	8 703	1 745
Celkem	54 131	47 173

Účasti s rozhodujícím vlivem

Účetní jednotka vlastní 100 % podíl v nemovitostní společnosti Nativel Real Estate, s.r.o., který přecenila k 31. 12. na reálnou hodnotu.

Účasti s rozhodujícím vlivem	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací hodnota	30 487	30 487
Příplatek VK Nativel	-	1 261
Tržní přecenění	28 153	22 445
Celkem	58 640	54 193

Přecenění proběhlo na základě ZNALECKÉHO POSUDKU zpracovaného soudním znalcem Ing. Františkem Prodělalem, Ph.D., za účasti konzultanta společnosti KNIGHT FRANK, spol. s r.o. k 31. 12. 2024 ze dne 29. 1. 2025 s názvem „Znalecký posudek o určení reálné hodnoty obchodního podílu na společnosti Nativel Real Estate s.r.o. podle zákona o investičních společnostech a fondech“

Náklady a příjmy příštích období

Fond k 31. 12. 2024 ani k 31. 12. 2023 nevykazoval žádné náklady nebo příjmy příštích období.

Vlastní kapitál

Fond nemá základní kapitál. Jmenovitá hodnota podílového listu je 100 000 Kč. Celková jmenovitá hodnota všech podílových listů je zachycena na účtu Kapitálové fondy.

Emisní ážio z rozdílu mezi jmenovitou a prodejní hodnotou podílových listů je vykazováno samostatně. Fond účtuje o emisním ážiu jak při prodeji podílových listů, tak i při jejich zpětném odkupu. Prodejní cena podílového listu je stanovena jako podíl vlastního kapitálu Fondu a počtu vydaných podílových listů.

Hodnota podílového listu k poslednímu obchodnímu dni roku 2024 činila 115 613.11 Kč (2023: 104 424.76 Kč). Jedná se o poslední zveřejněnou hodnotu podílového listu v roce 2024, za kterou byly realizovány nákupy a odkupy podílových listů Fondu.

V souladu se statutem Fondu je plánováno, že zisk za rok 2024 ve výši 5 374 tis. Kč bude připsán na účet kapitálových fondů, stejně jako zisk za rok 2023 ve výši 334 tis. Kč.

Přehled o vydaných a odkoupených podílových listech

Nominální hodnota jednoho podílového listu je 100 000,- Kč, všechny údaje o počtu podílových listů jsou uváděny v korunách. V souladu se statutem fondu se hodnota jednoho podílového listu uvádí na dvě desetinná místa.

	rok 2024	rok 2023
Počáteční stav podílových listů:	965 PL	926 PL
Vydané podílové listy v nom. hodnotě:	- Kč	14 400 000 Kč
Průměrná cena vydaného PL:	- Kč	98 706,95 Kč
Vydané podílové listy celkem:	- Kč	14 213 800,88 Kč
Odkoupené podílové listy v nom. hodnotě:	- Kč	10 500 000 Kč
Průměrná cena odkoupeného PL:	- Kč	98 382.94 Kč
Odkoupené podílové listy celkem:	- Kč	10 330 208.70 Kč
Konečný stav podílových listů:	965 PL	965 PL
Kurs podílového listu k 31. 12. :	115 613.11 Kč	104 424.76 Kč
Účetní hodnota podílových listů:	115 566 651 Kč	100 769 893 Kč

Závazky vůči nebankovním subjektům

Závazky vůči nebankovním subjektům	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Ostatní závazky	1 057	221
Celkem	1 057	221

Ostatní pasiva

Ostatní pasiva	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky vůči obchodním partnerům	-	-
Dohadné účtu pasivní	8	28
Závazky vůči státu	1 408	1 122
Celkem	1 416	1 150

Výnosy a náklady z úroků

Výnosy z úroků a podobné výnosy	2024	2023
Úroky z vkladů u bank	15	234
Celkem	15	234

Výnosy z akcií a podílů

	2024	2023
Výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem	1 000	-
Celkem	1000	-

Poplatky a provize

	2024	2023
Obhospodařovatelský poplatek	2 144	1 882
Poplatky a provize na platební styk	4	5
Depozitářský poplatek	110	334
Správa cenných papírů	-	-
Celkem	2 258	2 221

Poplatek za obhospodařování představuje v souladu se statutem fondu 2% průměrné hodnoty vlastního kapitálu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce.

V případě vzájemných investic mezi fondy obhospodařovatele, se snižuje hodnota vlastního kapitálu o danou investici a obhospodařovatelný poplatek se tak snižuje.

V souladu se smlouvou o výkonu funkce depozitáře, kterou vykonává UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., platí Fond poplatek v % výši rozdělených do jednotlivých pásem vyplývajících ze stanovené hodnoty vlastního kapitálu Fondu. Depozitářský poplatek je fakturován měsíčně včetně 21 % DPH.

Zisk nebo ztráta z finančních operací

	2024	2023
Zisk nebo ztráta z obchodování s cennými papíry (akciemi)	6 958	2 530
Zisk nebo ztráta z nástrojů peněžního trhu	-	9
Celkem	6 958	2 539

Zisk nebo ztráta z cenných papírů představuje především ztrátu z realizovaných prodejů cenných papírů, ze splatných cenných papírů a z měsíčního ocenění cenných papírů na reálnou hodnotu.

Do roku 2020 byly oceňovací rozdíly z těchto finančních nástrojů účtovány na účty kapitálových fondů a nikoliv na účty výnosů či nákladů, daná změna je podrobně popsána v kapitole 2.

Správní náklady

	2024	2023
Audit	125	116
Ostatní (CDCP + LEI)	216	102
Celkem	341	218

Dle smlouvy náleží statutárnímu auditorovi za audit roku 2024 odměna ve výši 70 tis. Kč bez DPH.

Daň z příjmů

Hlavní složky daně z příjmů zahrnují:

	2024	2023
Daň splatná – běžný rok	-	-
Odložená daň	1 408	1 122
Daň z příjmů celkem	1 408	1 122

Daň splatná za běžný rok – daňová analýza:

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Hospodářský výsledek před zdaněním	5 374	334
Přičitatelné položky	-	-
Odečitatelné položky	-	-
Základ daně	5 374	334
Uplatnění daňové ztráty	5 374	334
Základ daně po úpravě/ztráta	-	-
Daň (5 %) ze základu daně	-	-
Zahraniční dividendy	-	-
Daň ze zahraničních dividend	-	-
Zápočet daně zaplacené v zahraničí	-	-
Daň ze zahraničních dividend po zápočtu	-	-
Daň celkem	-	-

Odložená daň

K 31. 12. 2024 společnost eviduje zůstatek odložené daně ve výši 1 408 tis Kč

Vztahy se spřízněnými osobami

Vlastníky podílových listů fondu Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí jsou tři právnické osoby (v roce 2023 to byly také tři).

Podniky skupiny Sentinel Capital mají na celkové hodnotě vlastního kapitálu Fondu podíl ve výši 65,71 %, fyzické osoby vlastní 34,29 %.

Za spřízněnou osobu lze považovat zejména obhospodařovatele Fondu, kterým je Sentinel investiční společnost, a. s. Obhospodařovateli náleží roční poplatek ve výši maximálně 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu Fondu, který se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu Fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Obhospodařovateli se hradí úplata zálohově měsíčně ve výši 1/12 z 2 % hodnoty vlastního kapitálu Fondu k 31. 12. minulého účetního období.

Postup výpočtu a vyúčtování poplatku za obhospodařování majetku fondu (v tis. Kč):

Výpočet poplatku za obhospodařování	2024	2023
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	107 217	94 092
2% průměrné hodnoty vlastního kapitálu	2 144	1 882
Vyplaceno celkem	2 144	1 882

Skutečná výše obhospodařovatelného poplatku se snižuje o hodnotu aktiv, která byla investována do fondu Sentinel otevřený podílový fond globální, protože se jedná o fond spravovaný stejným obhospodařovatelem (výsledná částka je proto nižší než 2 % průměrné měsíční hodnoty vlastního kapitálu).

Mezi další spřízněné osoby patří společnosti, které jsou součástí skupiny Sentinel Capital, ovládaného mateřskou společností Sentinel Capital, a.s. Údaje o celé skupině Sentinel Capital jsou uvedeny v účetní závěrce obhospodařovatele Fondu.

Likvidita

V níže uvedených tabulkách je uvedena zbytková splatnost aktiv a pasiv v členění podle nejdůležitějších druhů. Vzhledem k tomu, že všechny cenné papíry jsou obchodované na veřejných trzích, prodeje je možné realizovat do 3 měsíců. Účasti s rozhodujícím vlivem jsou tvořeny především investicemi do nemovitostí, viz kapitola řízení rizik.

Rok 2024

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce - rok	1 - 5 let	Nad 5 let Nespecifikován	Celkem
Pohledávky za bankami	1 232	-	-	-	1 232
Akcie	-	-	-	54 131	54 131
Účasti s rozhod. Vlivem	-	-	-	58 640	58 640
Ostatní aktiva	36	-	-	-	36
Aktiva celkem	1 268	-	-	112 771	114 039
Pasiva	Do 3 měsíců	3 měsíce - rok	1 - 5 let	Nad 5 let Nespecifikován	Celkem
Závazky	- 1 057	-	-	-	- 1 057
Ostatní pasiva	- 1 416	-	-	-	- 1 416
Čistá výše aktiv	- 1 205	-	-	112 771	111 566
Kapitál – disponibilní	- 111 566	-	-	-	- 111 566
Rozdíl	- 112 771	-	-	-	-

Rok 2023

Aktiva	Do 3 měsíců	3 měsíce - rok	1 - 5 let	Nad 5 let Nespecifikován	Celkem
Pohledávky za bankami	739	-	-	-	739
Akcie	-	-	-	47 173	47 173
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	-	54 193	54 193
Ostatní aktiva	36	-	-	-	36
Aktiva celkem	775	-	-	101 366	102 141
Pasiva	Do 3 měsíců	3 měsíce - rok	1 - 5 let	Nad 5 let Nespecifikován	Celkem
Závazky	- 221	-	-	-	- 221
Ostatní pasiva	- 1 150	-	-	-	- 1 150
Čistá výše aktiv	- 596	-	-	-	101 366
Kapitál – disponibilní	- 100 770	-	-	-	- 100 770
Rozdíl	- 101 366	-	-	-	-

Finanční nástroje a reálná hodnota

Oceňovací metody

Fond stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací. Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Hierarchie reálné hodnoty

Fond stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

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

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

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

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

Každý typ ocenění použitý pro kvartální přepočtení reálné hodnoty jednotlivých finančních nástrojů je v souladu s výše uvedenou definicí zařazen do příslušné úrovně.

Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

Sentinel investiční společnost, a.s., Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 26857791, email: info@sentinel-is.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku, vedeného Krajským soudem v Ostravě oddíl B, vložka 2879

www.sentinel-is.cz



31. 12. 2024	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	-	1 232	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	54 131
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	58 640
Ostatní finanční aktiva	-	-	36
Finanční závazky			
Závazky	-	-	1 057
Ostatní pasiva	-	-	1 416

31. 12. 2023	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Finanční aktiva			
Pohledávky za bankami	-	739	-
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	47 173
Účasti s rozhod. vlivem	-	-	54 193
Ostatní finanční aktiva	-	-	36
Finanční závazky			
Závazky	-	-	221
Ostatní pasiva	-	-	1 150

Majetek a dluhy jsou oceňovány reálnou hodnotou takto:

a) Peněžní prostředky: účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouveného úroku naběhlého ke Dni ocenění. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

b) Akcie: pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro den ocenění na tuzemském regulovaném trhu.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu. Úroveň 1

c) Ostatní finanční aktiva a závazky: Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

d) Cenné papíry vydávané investičními fondy: Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru 1x ročně k 31.03. Úroveň 3

f) Majetkové účasti v nemovitostních společnostech: Nejvýznamnější složku aktiv představují účasti s rozhodujícím vlivem. Vzhledem k tomu, že společnosti, ve kterých má Fond 100% účast, nejsou kótované na žádném trhu, jsou tyto účasti zařazeny v rámci hierarchie reálných hodnot do úrovně 3. Ocenění společností probíhá 4x ročně. To umožňuje promítat aktuální hodnotu vlastněných společností do reálné hodnoty společností v účetnictví Fondu a eliminovat tak vliv případných dalších vstupních veličin (nepozorovatelných vstupů) na tuto reálnou hodnotu.

Majetek a závazky vykázané v podrozvaze

Nejvýznamnější položkou podrozvahy je částka 111 566 tis. Kč, která vyjadřuje hodnotu vlastního kapitálu, předaného k obhospodařování investiční společnosti. Fond neeviduje žádná podřízená aktiva ani podřízená pasiva.

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

Majetek a závazky nevykázané v rozvaze a podrozvaze

Fond nemá majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

Události po datu účetní závěrky

Po rozvahovém dni, tj. po 31. prosinci 2024, došlo k výrazným výkyvům na světových akciových trzích, které měly přímý dopad na výkonnost Fondu. V prvním týdnu dubna 2025 došlo k propadu hodnoty podílového listu. Tento pokles je primárně důsledkem negativní atmosféry na globálních akciových trzích související s eskalací geopolitického napětí a rostoucími obavami z recese. Management fondu aktuálně monitoruje situaci a přijímá opatření v souladu s investiční strategií.

Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce

Příloha v účetní závěrce byla zpracována podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a v souladu s Vyhláškou č. 501 Ministerstva financí ze dne 6. listopadu 2002 (hlava IV až V), v platném znění, 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.

V Ostravě, dne 24. dubna 2025

Podpis statutárního orgánu:

Zpracovali:



Bc. Rostislav Šindlář
člen představenstva



Bc. Lukáš Hovězák
účetní společnosti



Lenka Řežábková
finanční manažer



AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA určená podílníkům fondu

Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu kvalifikovaných investorů **Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond** (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Fondu jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond k 31.12.2024 a jeho finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 Fondu 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.

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 Fondu odpovídá představenstvo společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. („Investiční společnost“).

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 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 způsobilo 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva Investiční společnosti za účetní závěrku Fondu

Představenstvo Investiční společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky Fondu 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 představenstvo Investiční společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopen 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 vznikat 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 představenstvem Investiční společnosti.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 představenstvo Investiční společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem Investiční společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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,



AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond 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 představenstvo Investiční společnosti 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 Ostravě dne 24. dubna 2025

AUDIT PROFESIONAL s. r. o.

Zámecká 488/20

Moravská Ostrava, Ostrava 702 00

oprávnění KA ČR č. 579

Ing. Marie Dohnalová,

auditor, oprávnění KA ČR č. 2505

jednatel společnosti

