



# Výroční finanční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

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

Neoficiální verze

## Obsah

Použité zkratky .....	5
1. Základní údaje o Fondu .....	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	8
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	11
a) Přehled investiční činnosti .....	11
b) Finanční přehled dle CZ GAAPs .....	12
c) Přehled portfolia dle CZ GAAPs .....	14
d) Významné majetkové účasti.....	14
e) Přehled výsledků Fondu.....	17
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	18
g) Zdroje kapitálu .....	19
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) .....	20
i) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné.....	22
3. Výroční zpráva .....	25
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) .....	25
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	25
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	27
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	27
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	27
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	27
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) .....	27
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).....	28
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) .....	28
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).....	28
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) .....	29
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) .....	29

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) .....	29
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) .....	29
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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP) .....	29
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) .....	30
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) .....	30
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) .....	31
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu .....	32
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT) .....	32
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT) .....	32
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT) .....	33
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT) .....	37
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT) .....	38
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT) .....	39
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT) .....	39
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT) .....	40
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT) .....	40
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT) .....	40
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT) .....	40
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 znmy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT) .....	41
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT) .....	41
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT) .....	41
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT) .....	41

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) .....	42
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) .....	42
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele .....	42
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	43
6.	Přílohy .....	44
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
	Příloha č. 4 – 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)	

Neoficiální verze

## 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, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
CZ GAAPs	Účetní závěrka sestavená dle českého účetního rámce, zejména s dodržáním požadavku ZISIF § 196, aby veškerý majetek a závazky byly oceněny reálnou hodnotou dle IFRS/IAS.
ČNB	Česká národní banka
Fond	ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
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 ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
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. 2023 do 31. 12. 2023
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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (International Financial Reporting Standards, IAS/IFRS) a jejich interpretacemi (SIC, IFRIC) ve znění přijatém Evropskou unií.

Srovnávacím obdobím ve výkazu o finanční pozici, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkazu peněžních toků a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

Vysvětlující poznámky obsahují 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.

Protože Fond nevytváří podfond, odděluje v souladu s ust. § 164 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově majetek a dluhy ze své investiční činnosti od svého ostatního jmění.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO	065 61 705
LEI	315700W6G9P6GUDNE009
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 22940
Vznik Fondu	30.10.2017
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	AVANT IS
Poznámka	Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit. Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby administrace ve smyslu ust. § 38 odst. 1 ZISIF.

### a) Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	1 097 963 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
	z toho neinvestiční fondový kapitál: 48 tis. Kč
	(z toho 99 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
	z toho Investiční fondový kapitál: 1 097 915 tis. Kč

## b) Údaje o cenných papírech

## 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	99 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043718
Počet akcií ke konci Účetního období	78 299 776 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	8 661 015 ks v objemu 56 253 tis. Kč



## Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	Do 1.1.2023 zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS. Od 2.1.2023 zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Do 30.10.2022 nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu. Od 31.10.2022 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením ČSNF SICAV - PIA
Převoditelnost	Do 30.10.2022 převoditelnost je omezena Od 31.10.2022 volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	392 511 734 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	119 833 207 ks v objemu 152 902 tis. Kč
Odkoupené	28 621 560 ks v objemu 36 709 tis. Kč
Z toho konvertovaných do PrIA	2 201 091 ks v objemu 2 702 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie EUR (PIA EUR)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050689
Počet akcií ke konci Účetního období	70 167 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	70 167 ks v objemu 1 742 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Prémiové investiční akcie (PrIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	80 286 845 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	10 717 147 ks v objemu 12 702 tis. Kč
Z toho konvertovaných z PIA	2 351 047 ks v objemu 2 702 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Neoficiální verze

## 2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

### a) Přehled investiční činnosti

Hospodaření s Neinvestiční částí jmění spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Hospodaření s Neinvestičním jměním skončilo v Účetním období vykázaným nulovým hospodářským výsledkem před zdaněním.

Celkové hospodaření Fondu dle IFRS/IAS skončilo v Účetním období ztrátou -107 297 tis. Kč a dle CZ GAAPs ztrátou -125 861 tis. Kč. Hlavními rozdíly mezi oběma výsledky mělo vykázaní hodnoty zásob, a to dle CZ GAAPs (požadavek § 196 ZISIF ocenit majetek v reálné hodnotě) a dle IFRS/IAS (ocenění dle IAS 2). Hlavní vliv na dosažený výsledek hospodaření (ztrátu) měly zejména úrokové náklady na financování a zisky a ztráty z majetkových účastí.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu Účetního období Fond vykonával běžné činnosti v souladu se svým statutem. Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice do majetkových účastí a poskytování úvěrů těmto dceřiným společnostem, a to v České republice a Slovenské republice.

Na základě rozhodnutí statutárního orgánu Fondu a výzvy pokračoval úpis investičních akcií Fondu coby primárního finančního zdroje pro realizaci investiční strategie Fondu.

Z hlediska investic se Fond geograficky zaměřuje primárně na Českou republiku, kde investuje především do majetkových účastí ve společnostech, které se zaměřují na development rezidenčního bydlení, financuje je a následně čerpá úroky pro běžný provoz Fondu.

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. Fond poskytoval nové úvěry svým dceřiným společnostem a dále navyšoval úvěry již poskytnuté. Aktuální portfolio majetkových účastí čítá 23 společností. Fond cílí na projekty, které mají ambici vytvářet nová místa pro život tam, kde jsou nejvíce potřeba, převážně v krajských městech a jejich okolí. Klade se důraz na kvalitní architekturu a zasazení do okolního prostředí. To se podařilo vtisknout do projektů, které jsou v pokročilé fázi výstavby (Apartmánový dům v Královicích, Bytové domy v Karlštejně, Rodinné domy v Kolovratech). Velkou část vynaložené aktivity a principů, které fond zastává, je směřována na přípravu developmentu na koupených pozemcích v obci Chýně. Celková velikost pozemku je 150 tis. m<sup>2</sup> s částečně vybudovanými inženýrskými sítěmi. Podoba i rozloha plánované stavby je v souladu s přáním obce, stejně tak architektonická studie. Nyní probíhá příprava pro podání žádosti o změnu regulačního plánu v rozsahu pro získání ÚR.

**Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z úroků poskytnutých úvěrů.**

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

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

**Od 31.10.2022 jsou prioritní investiční akcie „PIA“ Fondu coby emitenta přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.** Smyslem listingu investičních akcií Fondu na regulovaném trhu BCPP je zejména větší atraktivita a likvidita investičních akcií pro nové potenciální investory. Dalším důvodem je také možnost rychlejší a flexibilnější likvidity investičních akcií nad rámec pravidel odkupu investičních akcií Fondem a zároveň bez negativního dopadu na peněžní likviditu Fondu pro stávající investory.

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním

horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku. Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. 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 Fondu. Prodej investiční akcie akcionářem Fondu třetí osobě na sekundárním regulovaném trhu by mohl být z tohoto hlediska vhodným instrumentem, neboť obchodování s těmito akciemi nemá za následek zhoršení likvidity Fondu (akcionář, který prodává akcie, nevykupuje samotný Fond). Fond tedy vnímá investiční akcie jako nástroj, který splňuje požadavky obou stran – dovolí Fondu nalézt nové prostředky od dalších investorů, ale bez toho, aby zatěžoval svoji likviditu povinným odkupem akcií, přičemž na druhé straně mají noví akcionáři možnost zobchodovat své akcie v případě potřeby (např. při náhlé životní situaci nebo příležitosti) a takto přeměnit svoji investici na likvidní.

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

Stejně tak 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 dle CZ GAAPs

Fond prezentuje za účelem zveřejnění hodnot jednotlivých IA svůj Fondový kapitál dle hodnot v CZ GAAPs, tj. dle požadavku ZISIF § 196, který požaduje, aby veškerý majetek a závazky fondu byly oceněny v jejich reálné hodnotě. Na základě této skutečnosti níže prezentujeme finanční přehled dle CZ GAAPs pro pochopení výpočtu hodnoty Fondového kapitálu a hodnot jednotlivých tříd investičních akcií.

Ze zveřejněného výkazu Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) (příloha č. 2 Výroční finanční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč podle ZISIF, kdy se údaje o liší vlivem přecenění zásob na reálnou hodnotu v souladu s § 191 odst. 1 ZISIF:

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	901 387	-
Z toho: Majetkové cenné papíry	452 584	-
Poskytnuté půjčky	295 154	-
Dluhové cenné papíry	107 099	-
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	46 550	-
Krátkodobá aktiva	722 450	48

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Z toho: Peníze a peněžní ekvivalenty	31 420	48
Poskytnuté půjčky	178 289	-
Zásoby	510 916	-
Obchodní a jiné pohledávky	1 825	-
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 623 837</b>	<b>48</b>

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

Ukazatel	Investiční část*)	Neinvestiční část
Fondový kapitál (podle ZISIF)	1 097 915	-
Vlastní kapitál	-	48
Dlouhodobé závazky	445 109	-
Z toho: Přijaté půjčky	4 955	-
Emitované dluhové cenné papíry	431 608	-
Odložený daňový závazek	8 546	-
Krátkodobé závazky	80 813	-
Z toho: Přijaté půjčky	242	-
Emitované dluhové cenné papíry	5 287	-
Obchodní a jiné závazky	61 250	-
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	14 034	-
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 623 837</b>	<b>48</b>

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

## c) Přehled portfolia dle CZ GAAPs

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Fondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. podle ZISIF. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy, kdy se údaje mohou lišit vlivem přecenění zásob na reálnou hodnotu v souladu s § 191 odst. 1 ZISIF (více informací v kapitole 7 přílohy účetní závěrky):

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období*)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 408 006	1 623 885	100	15,33
Peněžní prostředky	12 645	8 400	0,52	-33,57
Majetkové účasti	600 198	452 584	27,87	-24,59
Poskytnuté úvěry	354 558	473 443	29,15	33,53
Pohledávky z prodeje majetkových účastí	N/A	46 550	2,87	N/A
Nemovitosti	409 324	510 916	31,46	24,82
Dluhové cenné papíry	N/A	107 099	6,60	N/A
Ostatní	31 282	24 893	1,53	-20,42

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

## Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Fondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

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

## d) Významné majetkové účasti

## Cavallino s.r.o.

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 257 32 820

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 65267

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor;
- zprostředkování obchodu a služeb;
- Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí.

Společnost Cavallino s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu adaptace zemědělské usedlosti na obytné domy v obci Karlštejn – „Bytové domy Karlštejn“. V rámci tohoto projektu bude realizována výstavba 90 bytů ve třech bytových domech o třech nadzemních podlažích. Projekt má platné stavební povolení k výše uvedenému účelu.

**Venarotta s.r.o.**

Sídlo společnosti: Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 097 43 561

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 341606

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitosti, bytů a nebytových prostor;
- správa vlastního majetku.

Společnost Venarotta s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Královice“. Projekt tvoří dohromady 16 bytů s výměrou 50 m. Byty jsou situovány v uzavřeném areálu, který disponuje výjimečnou rozlohou 30 000 m<sup>2</sup>. Apartmány jsou řešeny dispozičně jako 1+kk a 3+kk od 37 m<sup>2</sup> do 87 m<sup>2</sup>, kde v přízemí budou malé předzahrádky či terasy, v prvním patře a druhém patře balkony a terasy.

**Bytový dům Lazecká s.r.o.**

Sídlo společnosti: Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 044 49 509

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 247341

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona;

Společnost Bytový dům Lazecká s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Lazecká“. Projekt novostavby jedinečného bytového domu o 14 bytových jednotkách umístěného v perfektní lokalitě na okraji historického centra města Olomouc. Výjimečný podlahovým topením, malým počtem prostorných bytů, moderním designem Boutique design a vstupní chodbou s obrazy, odpady pohodlně v garážích, a částí fasády z popínavých rostlin.

**STARK DEVELOPMENT s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 059 64 091

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 273794

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost STARK DEVELOPMENT s.r.o. je projektovou společností, která vlastní ze 100% společnost Bullona s.r.o., DOMY SIBŘINA s.r.o., dále vlastní z 50% společnost DOMY PRO RADOST s.r.o. a GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.. Společnost zajišťuje také financování sesterským společností ve skupině ČSNF SICAV, a.s.

**Trastevere s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 081 39 032

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 312970

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost Trastevere s.r.o. vlastní předkupní právo na přestavbu objektu menšího obchodního a komunitního centra v Liberci na sídlišti okolo ulice Broumovská. Místo stávajícího objektu se vybuduje



vícepatrová budova nabízející komerci v přízemním podlaží a bytové jednotky v dalších nadzemních podlažích. Projekt je v procesu získávání stavebního povolení.

#### **Green Point Živohošť s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 278 39 818

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 353343

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost Green Point Živohošť s.r.o. nechává realizovat výstavbu apartmánového domu určeného k rekreaci na břehu Slapské přehrady, nedaleko místní mariny. Projekt je pokročilé fázi výstavby hrubé stavby. Plánované dokončení je před létem 2025.

#### **Manciano s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 108 36 152

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 348879

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost Manciano s.r.o. vlastní předkupní právo realizace developerského projektu výstavby bytových domů v Kolovratech na okraji městské části Praha 10 (Etapa 3 výstavby v Kolovratech). Společnost plánuje nakoupit pozemek o výměře 7 065 m<sup>2</sup> pro výstavbu tohoto projektu v roce 2024. Pozemek bude odkoupen v momentě vydání sloučeného územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu Viladomů, v jehož procesu získávání se projekt nyní nachází.

#### **Collatino s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 107 70 429

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 348159

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost Collatino s.r.o. v minulosti dokončila výstavbu souboru rodinných domů v obci Sibřina v okrese Praha – Východ. Stále vlastní některé vnitroskupinové pohledávky, které jí jsou postupně vypláceny. Utržené zisky včetně jistin bude směřovat na splácení závazku vůči mateřské společnosti a v případě potřeby i dále vykonávat finanční činnost v podobě krátkodobých zápůjček do společností ve skupině pod ČSNF SICAV, a.s.

#### **ČSNF Real Estate s.r.o.**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 089 10 197

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327420

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona

Společnost ČSNF Real Estate s.r.o. v minulosti emitovala podlimitní emisi dluhových cenných papírů. Tato byla v roce 2023 splaceno investorům. Vzniklé pohledávky jsou alokovány do živých projektů, z nichž v budoucnu obdrží celou jistinu včetně úroku a tím vyrovná závazek vůči mateřské společnosti, ČSNF SICAV, a.s.



**TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.**

Sídlo společnosti: Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 059 37 248

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 273349

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

Společnost TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o. je funkčně správní jednotkou ve skupině pod společností ČSNF SICAV, a.s. Vlastní obchodní podíl v jedné z hlavních servisních společností skupiny (DOMY PRO RADOST s.r.o.), která pro vybrané projekty (Trastevere s.r.o., Bullona s.r.o.) řídí nákup a distribuci stavebních materiálů. Dále vlastní obchodní podíl ve společnosti GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o., která bude v letech 2025-2027 realizovat výstavbu souboru rodinných domů v obci Přešimasy ve Středočeském kraji.

**Parioli s.r.o. (50 %)**

Sídlo společnosti: Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1

Identifikační číslo: 107 70 381

Obchodní rejstřík: zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 348161

Předmět podnikání:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
- projektová činnost ve výstavbě
- provádění staveb, jejich změn a odstraňování

Společnost Parioli s.r.o. vlastní pozemky určené k realizaci developerského projektu výstavby čtyř bytových domů v Kolovratech, na okraji městské části Praha 10 (Etapa 2 výstavby v Kolovratech). Pozemky společnost nabyla v roce 2021. Projekt má vydané platné územní rozhodnutí a stavební povolení. Začátek realizace je plánovaný na druhou polovinu roku 2024.

**e) Přehled výsledků Fondu**

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Fondu následujícími údaji v tis. Kč dle CZ GAAPs:

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Výnosové úroky	57 840	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	95 061	-
Výnosy z prodeje majetkových účastí	175 168	-
Výnosy z poplatků a provizí	1 940	-
<b>Výnosy celkem</b>	<b>330 009</b>	-
Nákladové úroky	37 362	-
Správní náklady	19 815	-
Náklady na poplatky a provize	15 163	-
Nerealizované náklady (z přecenění majetku)	167 130	-

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Náklady z odúčtování majetkových účastí	175 177	-
Náklad z postoupených pohledávek	35 171	-
Ostatní provozní náklady	6 052	-
<b>Náklady celkem</b>	<b>455 870</b>	-
<b>HV po zdanění (CZ GAAPs)</b>	<b>-125 861</b>	-

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

#### Komentář k přehledu výsledků

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

#### f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

##### Hlavní finanční ukazatelé fondu bez vlivu IFRS/IAS úprav, tedy v hodnotách dle CZ GAAPs

Fond prezentuje za účelem zveřejnění hodnot jednotlivých IA svůj Fondový kapitál dle hodnot v CZ GAAPs, tj. dle požadavku ZISIF § 196, který požaduje, aby veškerý majetek a závazky fondu byly oceněny v jejich reálné hodnotě. Na základě této skutečnosti níže prezentujeme finanční přehled dle CZ GAAPs pro pochopení výpočtu hodnoty Fondového kapitálu a hodnot jednotlivých tříd investičních akcií.

Následující údaje jsou uvedeny v tis. Kč, pokud není uvedeno jinak:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období*)	Změna v %
NAV Fondu (v souladu se ZISIF) bez vlivu IFRS/IAS	1 042 783 tis. Kč**)	1 097 915 tis. Kč	5,29
Ostatní jmění	48 tis. Kč	48 tis. Kč	0
Pákový efekt (metoda hrubé hodnoty aktiv)	133 %	151 %	18
Pákový efekt (dle standardní závazkové metody)	135 %	155 %	20
Nové investice (úpis)	234 844 tis. Kč	164 622 tis. Kč	-29,90
Ukončené investice (odkupy)	4 482 tis. Kč	90 260 tis. Kč	1 913,83
Čistý zisk/ztráta dle CZ GAAPs	10 478 tis. Kč	-125 861 tis. Kč	-1 301,19
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	6,7193 Kč**)	5,9847 Kč	-10,93
Hodnota prioritní investiční akcie CZK (PIAC)	1,2508 Kč	1,3400 Kč	7,13

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)	Změna v %
Hodnota prioritní investiční akcie EUR (PIAE)	N/A	1,0303 EUR	N/A
Hodnota prémiové investiční akcie (PRIA)	1,173 Kč**)	1,2651 Kč	7,85

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

\*\*\*) Hodnoty ve výši po Opravné informaci k výroční zprávě fondu ČSNF SICAV, a.s. za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

#### g) Zdroje kapitálu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře vlastního kapitálu Fondu jsou uvedeny v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část *)	Neinvestiční část
Fondový kapitál	1 097 915	48
Dlouhodobé závazky	445 109	-
Z toho: Přijaté půjčky	4 955	-
Emitované dluhové cenné papíry	431 608	-
Odložený daňový závazek	8 546	-

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část*)	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	80 813	-
Z toho: Přijaté půjčky	242	-
Emitované dluhové cenné papíry	5 287	-
Obchodní a jiné závazky	61 250	-
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	14 034	-

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

#### Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond 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.

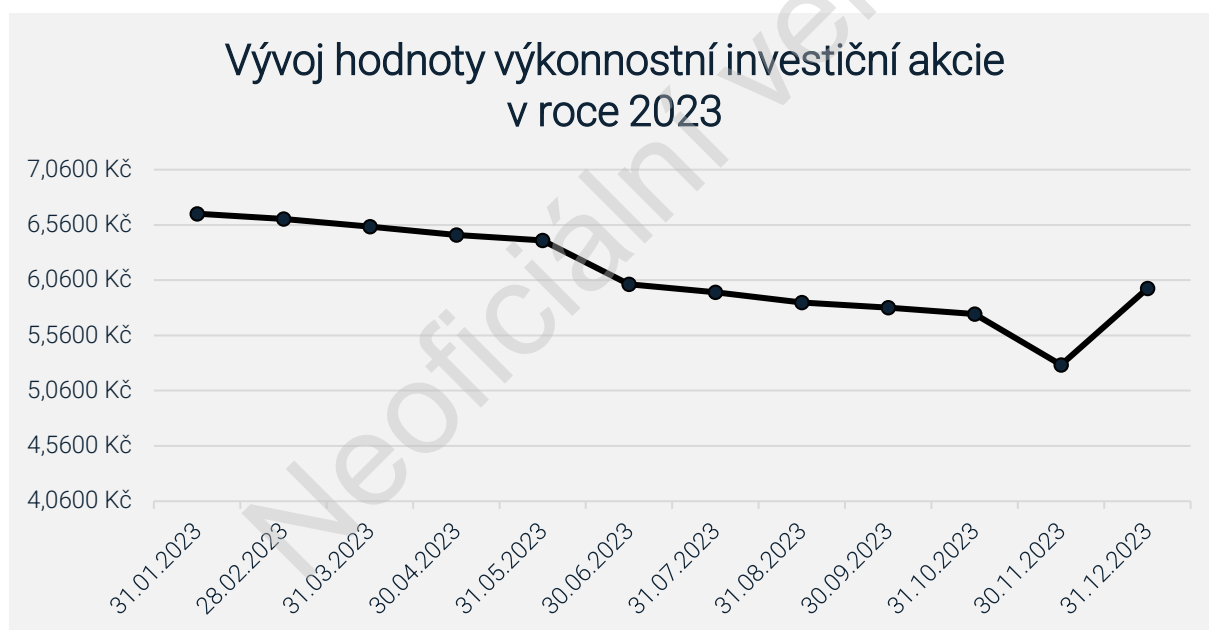
#### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

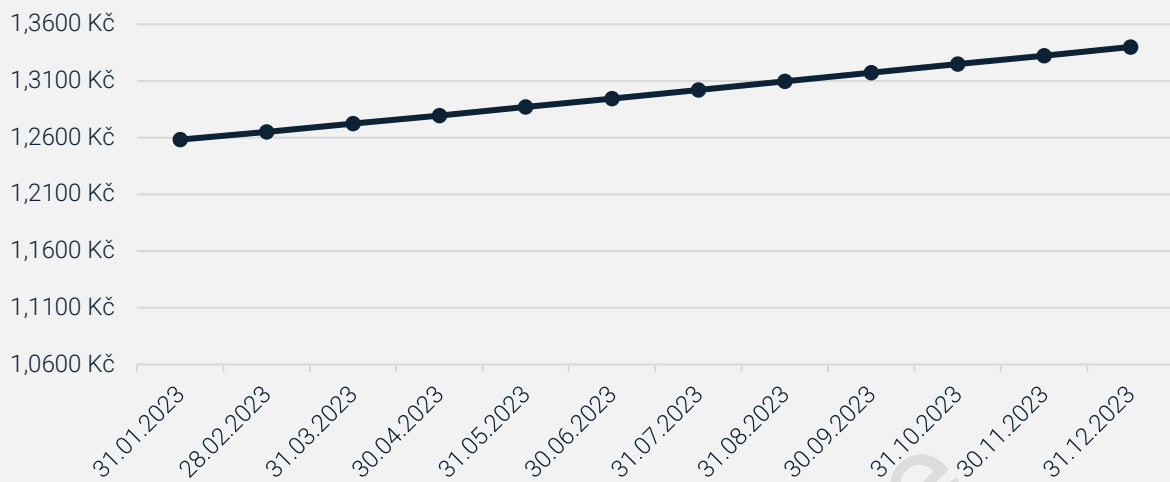
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

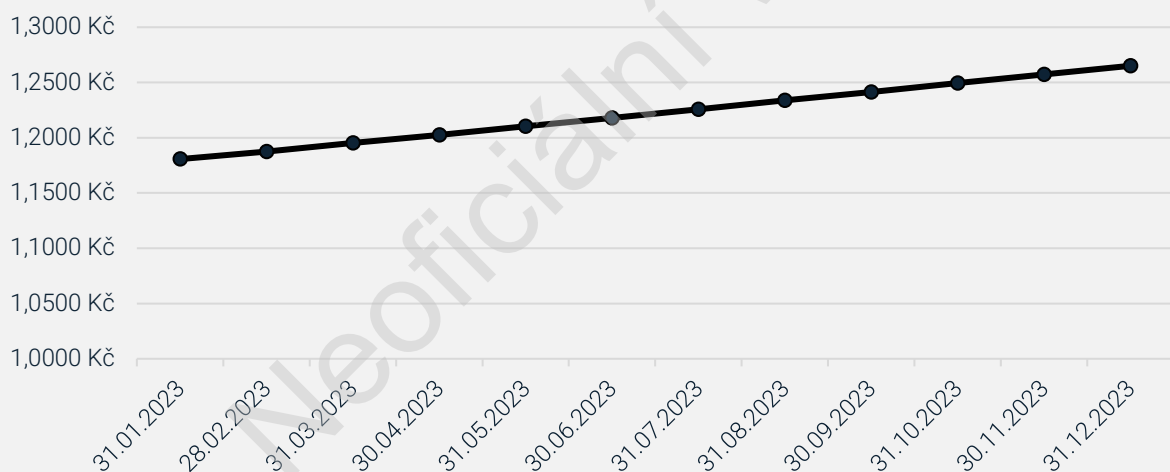
h) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)



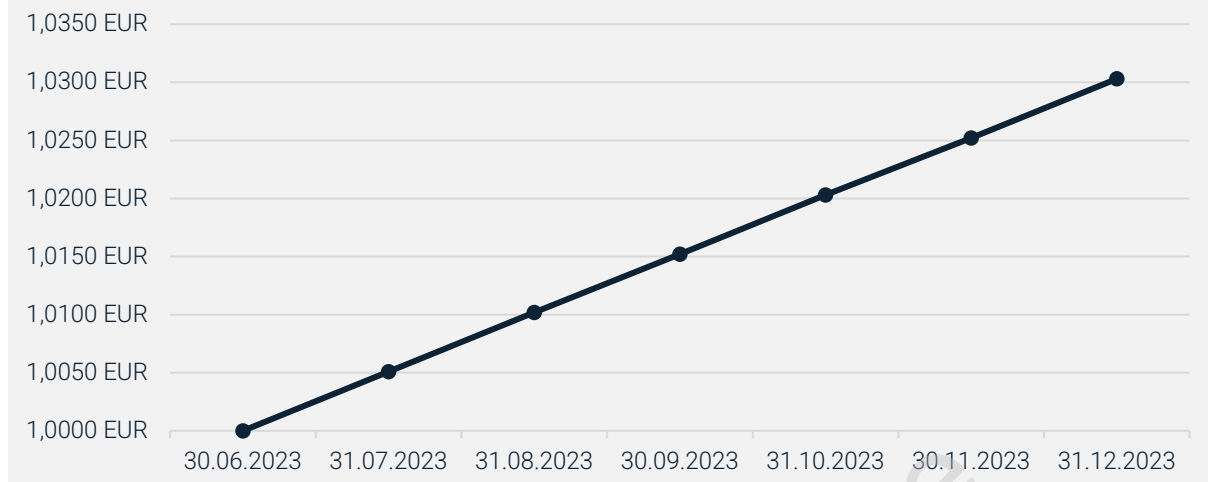
### Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie CZK v roce 2023



### Vývoj hodnoty prémiové investiční akcie v roce 2023



## Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie EUR v roce 2023



Fond 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 tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

### 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. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 9 měsíců po konci měsíce ve kterém administrátor obdržel žádost o odkup v případě odkupů u jednoho investora v kumulované výši vyšší, než 5 mil. Kč. V případě odkupů v kumulované výši u jednoho investora nižší, než 5 mil. Kč., činí délka max 3 měsíce po konci měsíce ve kterém administrátor obdržel žádost o odkup. Tato změna nastala po rozvahovém dni 31.1.2024.

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí s nemovitostním podkladovým aktivem a také dluhové nástroje. Dlužníky jsou české subjekty.

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální.

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.

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

### Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

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

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

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

- zastavení další investiční činnosti a využití prostředků z ukončených investic;
- prodej likvidního majetku;
- zajištění dluhového financování;
- zpeněžení ostatního majetku;
- dočasné pozastavení odkupování investičních akcií na dobu nejdéle 2 let.

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

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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.

### 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. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, které je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU (zejména Německo) a také pod silným vlivem externích událostí (např. kvůli geografické blízkosti k Ukrajině). Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

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

- Byť ČNB byla jednou z prvních národních bank, která přistoupila ke zvyšování úrokových sazeb (z počáteční úrovně dvoutýdenní reposazby 0,25 % až na úroveň 7,00 % z června 2022, kterou ČNB držela téměř po celý rok 2023), tak nedokázala zabránit vysokému růstu inflace, která se v roce 2023 v průměru držela nad 10 %. Centrální banky v dalších státech brzy následovaly a i v hlavních ekonomických centrech ovlivňujících celosvětový trh, tedy v USA a EU, se úrokové sazby držely

na vysokých úrovních, příp. v roce 2023 dále postupně rostly. Inflace byla vysoká zejména ve státech střední a východní Evropy, kde její vývoj eskaloval i kvůli silnému dopadu války na Ukrajině z důvodu cen energií, originálně získávaných z Ruska. Hlavním cílem centrálních bank je boj proti inflaci, zejména proti vzniku inflace dlouhodobě vysoké, a to i za cenu snížení hospodářské aktivity a spotřeby domácností a případně vyvolání mírné recese. Proto byl růst úrokových sazeb rychlý a na v předchozím desetiletí nevídané úrovně a aktivitu ekonomických subjektů skutečně začal dusit.

- Ekonomika se tak v průběhu roku 2023 pohybovala mezi stagnací a slabou recesí (k datu vytvoření této Výroční zprávy odhad -0,3 % za 2023). Příčinou bylo omezení investic firem i razantní snížení spotřebních výdajů domácností způsobené poklesem reálných mezd (-2,5 % za 2023), ztrátou kupní síly nízkopříjmových domácností a spořením těch vysokopříjmových. Spotřebitelé jsou ve svých výdajích stále velmi obezřetní, ve svých obavách jsou utvrzováni dalšími negativními zprávami ze světa nebo domácími vlivy typu konsolidačního balíčku státního rozpočtu.
- Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále v roce 2023 podporovalo domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávaly záporné.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj iminentní význam a vliv. Za cca 2 roky od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2023/2024. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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



### 3. Výroční zpráva

- 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)

Po rozvahovém dni nedošlo u Fondu k žádné změně ani skutečnosti, která by byla významná pro naplnění účelu Výroční zprávy.

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

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Fondu formou selekce developerských projektů vhodných k investování. Aktivním řízením portfolia Fondu poskytováním středně a dlouhodobých úvěrů, nákupem majetkových účastí ve společnostech s nemovitostním podkladovým aktivem. Fond bude nadále analyzovat tržní příležitosti v oblasti distressed assets, spravovat současné portfolio a disponibilní výnosy budou z větší části dále reinvestovány.

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 vydávaných k Fondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Fond pravděpodobně nebude čelit výraznějšímu kreditnímu riziku protistran, což plyne z jeho investičního portfolia. Fond bude eliminovat rizika zejména aktivním zajištěním poskytovaných úvěrů.

Z pohledu očekávaných podnikatelských rizik a nejistot Fondu pro následující období může být rizikem potřeba likvidity na straně jeho majetkových účastí, kterou je Fond připraven kryt vlastním kapitálem, případně emisí dalších investičních akcií, případně i externím financováním.

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

- Dojde k obnovení růstu HDP o slabých 1,6 %, a to díky obnovenému růstu reálných mezd (nízká nezaměstnanost drží se pod 4 % dle metodiky Ministerstva práce a sociálních věcí (dále jen „MPSV“) pomůže ve vyjednávací pozici vůči zaměstnavatelům) a následně mírnému růstu spotřebních výdajů. Naopak brzdit ekonomiku budou stále ještě vysoké úrokové sazby (zejména počátkem roku 2024) a slabý růst dalších zemí, zejména Německa. Rizikem pro obnovení růstu HDP je reakce na konsolidační balíček či globální vývoj a z toho plynoucí obezřetné chování ekonomických subjektů tlumících spotřebu a investice.
- Inlace se v roce 2024 dostane ke 2 %, a to díky srovnávací základně, silnému poklesu poptávky z roku 2023 a zlevnění surovin na trzích; s rizikem na vyšší straně kvůli snižování státních dotací a subvencí (s dopadem na cenu, např. přes navýšení o OZE), vlivu konsolidačního balíčku, nízké nezaměstnanosti, silnějšímu oživení poptávky a riziku růstu cen ropy.
- Pokles inflace by měl být následován poklesem úrokových sazeb, kdy pravděpodobný je rychlý pokles korunových sazeb na cca 4 % na konci 2024, poté by již pokles měl být pozvolnější. 10Y IRS by měl klesnout o cca 0,5 procentního bodu k 4 % a mělo by dojít ke zploštění křivky. Obdobný vývoj je očekáván i pro eurové a dolarové sazby, byť zejména pro Euro platí, že sazby jsou a budou vyšší a po delší dobu, než bylo predikováno počátkem roku 2023.
- Pokles úrokových sazeb bude opatrně následován i snižováním korunových (či cizoměnových) depozitních úroků.
- Kurz české koruny k EUR se v roce 2023 držel většinou pod 24 CZK/EUR, s mírným oslabováním ke konci roku. Pro rok 2024 čekáme dle makroekonomických fundamentů vývoj bez významných výkyvů - mírné oslabení až k 25 CZK/EUR v prvním pololetí kvůli poklesu korunových úrokových sazeb, v pololetí druhém naopak slabší posílení díky hospodářskému oživení v ČR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Dluhopisy
  - o Pro rok 2024 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. Pokles sazeb s delší splatností by také měl nastat, ale měl by být částečně brzděn eurovými sazbami, které začnou klesat později. Snižování deficitu státního hospodaření by mělo pomoci ČR k udržení ratingů u hlavních agentur.
  - o Tyto faktory by měly pomoci dluhopisům v růstu, ať již těm veřejně obchodovaným díky růstu tržní ceny, či neobchodovaným díky dopadu přes pokles bezrizikové sazby diskontního faktoru při ocenění na reálnou hodnotu. U veřejně obchodovaných dluhopisů trhy reagovaly dopředu a dluhopisové indexy rostly již v roce 2023, další pokles sazeb bude dále podporovat tento fundamentem daný růst.
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby

diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování

- o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

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

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

Fond není 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 ndržel Fond, jeho dceřiná společnost 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.

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

Fond nemá 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 Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic došlo v průběhu Účetního období k uzavření několika nabývacích smluv.

- 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. Petr Krušina
Další identifikační údaje	datum narození: 24.4.1987 bytem: Klášterského 175, 398 06 Mirovice
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1.1.2023 – 31.10.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Inženýrský titul získal na Provozně ekonomické fakultě České zemědělské univerzity v Praze, obor Hospodářská politika a správa. Se správou majetku a finančním řízením má 7-ti letou zkušenost ze společností zabývajících se správou komerčních nemovitostí a fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na různých pozicích ve finančních institucích.

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Další identifikační údaje	Datum narození: 13.09.1994 Bytem: Zásmucká 890, 280 02 Kolín
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	1.11.2023 – 31.12.2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval ve společnosti PricewaterhouseCoopers na pozici daňového konzultanta v týmu M&A, kde se věnoval převážně daňovým due diligence, structuringu a mezinárodnímu zdanění. Inženýrský titul získal na Vysoké škole ekonomické v Praze v oboru Finance. Jeden semestr strávil na ekonomické univerzitě v polském Krakově.

- 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)

Název	Československá obchodní banka, a. s
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti deponitáře pro Fond	1.1.2023-31.5.2023

Název	CYRRUS, a. s
IČO	639 07 020
Sídlo	Veveří 3163/111, Žabovřesky, 616 00 Brno
Výkon činnosti deponitáře pro Fond	1.6.2023-31.12.2023

- 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 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. 4 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 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.

- 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)

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím 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. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Náklady obhospodařovateli za obhospodařování	14 526 tis. Kč
Náklady depozitáři za služby depozitáře	1 859 tis. Kč
Náklady depozitáře za správu cenných papírů	2 564 tis. Kč
Náklady za úpis a obhospodařování emise dluhopisů	14 934 tis. Kč
Náklady administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Náklady hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Náklady auditora	339 tis. Kč



Údaje o dalších nákladech či daních	
Osobní náklady na zaměstnance	52 tis. Kč
Právní a notářské služby	258 tis. Kč
Poradenství a konzultace	213 tis. Kč
Ostatní správní náklady	86 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	881 tis. Kč

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

**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 podstatným změnám statutu Fondu:

S účinností od 17.4.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- Zavedení nové třídy IA, a to prioritních investičních akcií EUR;
- zavedení bonifikace;
- změna distribučního mechanismu.

S účinností od 1.6.2023 došlo k následujícím změnám ve statutu fondu:

- změna depozitáře na CYRRUS, a.s.;
- úprava v souladu se ZOK.

**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 zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

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

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

Pevná složka odměn	4 226 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

- 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)

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 nepodněčují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezení střetu zájmů.

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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.

Odměny vedoucích osob	541 tis. Kč
Počet příjemců	8
Odměny ostatních pracovníků	3 685 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

## 4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

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

Nedílnou součástí kontrolního systému v procesu účetnictví je inventarizace majetku a závazků Fondu, v jejímž průběhu se ověřuje, zda jsou do účetnictví promítnuta veškerá předvídatelná rizika a možné ztráty



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

### 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.

Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru, jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Fond může vydat 5 tříd investičních akcií:

Název IA	Zkratka
Prioritní investiční akcie	PIA
Prémiové investiční akcie	PRIA
Růstové investiční akcie	RIA
Manažerské investiční akcie	MIA
Výkonnostní investiční akcie	VIA

#### Práva spojená s investičními akciemi

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

Investoři do všech investičních akcií jedné třídy se na Investičním fondovém kapitálu podílejí zcela a výlučně v rozsahu části Investičního fondového kapitálu připadající na tuto třídu na základě distribučního poměru uvedeného ve stanovách a statutu Fondu. Investoři do investičních akcií jedné třídy se pak na části Investičního 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 Investičního fondového kapitálu připadajícího na tuto třídu.

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- 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.

### **Výkonnostní investiční akcie (VIA)**

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. VIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na VIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

#### **Práva spojená s akcií VIA**

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

### **Prioritní investiční akcie (PIA)**

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. PIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

#### **Práva spojená s akcií PIA**

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákoně č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

### **Prémiové investiční akcie (PrIA)**

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. PrIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PrIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

**Práva spojená s akcií PrIA**

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

**Manažerské investiční akcie (MIA)**

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. MIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na MIA.

Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

**Práva spojená s akcií MIA**

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají.

Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem.

Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

**Nabývání investičních akcií**

Výše minimální vstupní investice jednoho akcionáře do investičních akcií Fondu je dle podmínek ve statutu Fondu:

- částka 100.000, -Kč (sto tisíc korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona;
- částka 1.000.000, -Kč (jeden milion korun českých) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;
- Ekvivalent částky 125.000, - EUR (sto dvacet pět tisíc euro) v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100.000, - Kč (jedno sto tisíc korun českých).

Rozhodným kurzem pro účely výpočtu je měnový kurz CZK/EUR vyhlášený Českou národní bankou k rozhodnému dni v případě úpisu a ke dni uskutečnění transakce v případě převodu.

Vstupní poplatek (přirážka) činí až 3 % z investované částky dle příslušné smlouvy o úpisu investičních akcií. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

Fond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází Den připsání peněžní částky na účet Fondu, resp. za peněžní částku započtenou k Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích. Za peněžní částku došlou na účet Fondu (sníženou o případné poplatky), nebo za peněžní částku započtenou k Dni připsání peněžní částky na účet Fondu postupem dle § 21 odst. 3 Zákona o obchodních korporacích je vydán nejbližší nižší celý počet investičních akcií Fondu vypočtený jako celočíselná část podílu došlé částky (snížené o případné poplatky) a aktuální hodnoty investiční akcie Fondu pro Den připsání peněžní částky na účet Fondu. Rozdíl (zbytek došlé částky), za který již nelze nakoupit celou investiční akcii Fondu, je příjmem Fondu (způsob vyrovnání nedoplatků, případně přeplatků)

Aktuální hodnota investičních akcií Fondu je stanovována z fondového kapitálu Fondu připadajícího na investiční akcie zjištěného na konci rozhodného období. Rozhodné období začíná běžet den následující po dni, pro který byla stanovena poslední aktuální hodnota akcií Fondu a končí posledním dnem kalendářního měsíce. V obvyklých případech je rozhodným obdobím kalendářní měsíc a dnem stanovení aktuální hodnoty investičních akcií poslední den příslušného kalendářního měsíce. Výjimečně může být rozhodné období kratší než kalendářní měsíc, zejména v případech, kdy je Fond účastníkem přeměny dle příslušných právních předpisů nebo v případě mimořádného stanovení aktuální hodnoty akcií. Do konce druhého kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k zahájení vydávání investičních akcií (dále jen „Počáteční období“), se investiční akcie upisují za počáteční emisní kurz ve výši 1,-Kč (jedna koruna česká) za jednu investiční akcii. Za předpokladu, že nebyly v průběhu Počátečního období upsány investiční akcie všech druhů, platí, že počáteční emisní kurz příslušného druhu investičních akcií, jehož upisování bylo zahájeno dodatečně až po uplynutí Počátečního období, činí 1,- Kč (jedna koruna česká) za jednu investiční akcii, avšak tento počáteční emisní kurz je platný pouze do konce kalendářního čtvrtletí, ve kterém byly investiční akcie příslušného druhu poprvé upsány. Ustanovení předchozích vět nemá vliv na pravidla distribuce fondového kapitálu mezi jednotlivé druhy investičních akcií.

### Odkupování investičních akcií

Odkupování investičních akcií probíhá na základě žádosti akcionáře o odkoupení investičních akcií, kterou akcionář předkládá Administrátorovi. Administrátor společnosti zajistí odkoupení požadovaného počtu investičních akcií na účet společnosti od akcionáře ve lhůtě do:

- a) 3 (tří) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 5.000.000, -Kč (pět milionů korun českých),
- b) 9 (devíti) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 5.000.000, - Kč (pět milionů korun českých), přičemž k odkoupení investičních akcií používá fondový kapitál připadající na příslušnou třídu odkupovaných investičních akcií společnosti.

Administrátor společnosti zajistí odkoupení investiční akcie za částku, která se rovná její aktuální hodnotě, přičemž touto hodnotou se rozumí:

- a) hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 5.000.000, -Kč (pět milionů korun českých); nebo
- b) hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni 6. (šestého) kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 5.000.000, -Kč (pět milionů korun českých).

Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet akcionáře uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií Fondu činí 100.000, - Kč (sto tisíc korun českých). Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře Fondu nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou v tomto Statutu, pokud nepožádá akcionář o odkup všech zbývajících investičních akcií.

### Výstupní poplatky

Na odkupy investičních akcií se aplikuje výstupní poplatek (srážka), pokud smlouva o úpisu investičních akcií nestanoví jinak, ve výši:

- a) 3 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že akcionář požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- b) 2 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- c) 1 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;

d) 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií.

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

Statutárním orgánem Fondu je představenstvo, které má jednoho člena, kterým je licencovaná investiční společnost, která je oprávněna obhospodařovat Fond jako nesamosprávný investiční fond v souladu se ZISIF. K zastupování investiční společnosti v její funkci statutárního orgánu Fondu tato ve smyslu ust. § 154 OZ pověřuje zmocněnce za splnění podmínek ust. § 46 odst. 3 ZOK. Fond navenek zastupuje statutární orgán prostřednictvím svých zmocněnců, kteří mohou každý jednat samostatně.

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 154 odst. 3 ZISIF stanovení základního zaměření obchodního vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

Statutární orgán Fondu, AVANT IS, je investiční společností, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace. AVANT IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. AVANT IS obhospodařuje investiční fondy a provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách avantfunds.cz. AVANT IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost.

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AVANT IS nebo obhospodařovanými fondy a jinými zákazníky AVANT IS nebo takovými zákazníky navzájem,
- AVANT IS nebo investičním fondem a osobami se zvláštním vztahem k AVANT IS nebo investičnímu fondu podle § 20 odstavce 2 ZISIF,
- osobou, která ovládá AVANT IS nebo investiční fond, je ovládána AVANT IS nebo investičním fondem (osobami, které jsou s AVANT IS majetkově či personálně propojeny) nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AVANT IS nebo investiční fond a vedoucími osobami AVANT IS nebo investičního fondu, investory investičního fondu, popřípadě jinými zákazníky AVANT 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 AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období**

<b>Jméno a příjmení</b>	Mgr. Robert Robek
<b>Další identifikační údaje</b>	datum narození: 7. 9. 1970 bytem: Útulná 506/17, 108 00 Praha 10
<b>Období výkonu funkce</b>	1.1.2023 – 20.1.2023
<b>Znalosti a zkušenosti</b>	Magisterský titul na Právnické fakultě Univerzity Karlovy v Praze – obor Právo a právní věda. Držitel makléřské licence vydané ČNB pro obchodování s cennými papíry, s praxí v oblasti nemovitostí a s několikaletou zkušeností se správou fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na cenné papíry, nemovitosti, pohledávky a majetkové účasti. Od prosince 2015 členem představenstva AVANT IS, od června 2017 místopředseda představenstva AVANT IS.

Jméno a příjmení	Ing. Vladimír Bezděk, M.A.
Další identifikační údaje	datum narození: 21.6.1974 bytem: Krátká 811, 252 29 Dobřichovice
Období výkonu funkce	21.1.2023 -31.12.2023
Znalosti a zkušenosti	Inženýrský titul na Vysoké škole ekonomické v Praze - hlavní specializace Finance, vedlejší specializace Analýza sociálně ekonomických dat. Magisterský titul na The University of Manchester, obor Social Policy and Analysis. 12letá praxe v řízení pojišťoven (v ČR a SR) a penzijních společnostech na pozici předsedy představenstva s bilancemi v řádech desítek mld. Kč a 9letá praxe v České národní bance v oblastech měnová politika a finanční stabilita. Od července 2021 předsedou představenstva AVANT IS.

Zmocnění zástupci neuzavřeli žádné pracovní ani jiné smlouvy s Fondem ani jeho dceřinými společnostmi.

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. Ludvík Miška (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen)
Jméno a příjmení	Tomáš Pfeiler (člen)

Obhospodařovatel Fondu zřídil investiční výbor, který se skládá z pěti členů a plní funkci poradního orgánu obhospodařovatele při realizaci investiční strategie Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává obhospodařující investiční společnost jako statutární orgán Fondu, a to čtyři členy na návrh většiny akcionářů Fondu a jednoho člena na návrh předsedy představenstva AVANT IS. Investiční výbor projednává obhospodařovatelem předložené investiční příležitosti a vydává k nim své stanovisko. Toto stanovisko není pro obhospodařovatele závazné. Investiční výbor o svém stanovisku rozhoduje prostou většinou svých hlasů.

#### Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Roman Boháček
Jméno a příjmení	Jan Bartl
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora
Jméno a příjmení	Daniel Římal
Jméno a příjmení	Lukáš Hrma

#### 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 3/4 (tři čtvrtiny) zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou.

Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.



**f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) 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 Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)**

Fond prezentuje za účelem zveřejnění hodnot jednotlivých IA svůj Fondový kapitál dle hodnot v CZ GAAPs, tj. dle požadavku ZISIF § 196, který požaduje, aby veškerý majetek a závazky fondu byly oceněny v jejich reálné hodnotě. Na základě této skutečnosti níže prezentujeme finanční přehled dle CZ GAAPs pro pochopení výpočtu hodnoty Fondového kapitálu a hodnot jednotlivých tříd investičních akcií.

**Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč**

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období*)	Stav k poslednímu dni Účetního období*)
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 042 783**)	1 097 915
Kapitálové fondy	597 328	671 690
Oceňovací rozdíly	68 909**)	175 540
Změny účetních metod	124 611	124 611
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	241 457	251 935
Zisk nebo ztráta za účetní období	10 478	-125 861

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

\*\*) Hodnoty upravené dle Opravné informace k výroční zprávě fondu za období od 01.01.2022 do 31.12.2022.

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu dle IFRS/IAS je součástí Přílohy k účetní závěrce.

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 042 783**)	1 097 915
Zakladatelské akcie	99	99
Prioritní CZK investiční akcie	376 855	525 955
Prioritní EUR investiční akcie	0	1 787
Prémiové investiční akcie	81 605**)	101 569
Výkonnostní investiční akcie	584 323**)	468 604

\*) Hodnoty uvedené v tomto přehledu jsou odlišné od vykazovaných údajů v účetní závěrce fondu z důvodu odlišného přístupu k oceňování IFRS a ZISIF. Podrobné informace jsou uvedeny v Komentáři k účetním výkazům (Příloha č. 2 Výroční finanční zprávy)

\*\*\*) Hodnoty upravené dle Opravné informace k výroční zprávě fondu za období od 01.01.2022 do 31.12.2022.

Ke konci Účetního období Fond evidoval upsané nevyemitované akcie Fondu ve výši 14 042 tis. Kč.

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

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

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

Prioritní akcie jsou převoditelné bez omezení.

K převodu Výkonnostních investičních akcií je nutný předchozí písemný souhlas představenstva a dozorčí rady Společnosti.

K převodu Prémiových, Manažerských a Prioritních investičních akcií EUR je nutný předchozí písemný souhlas představenstva Společnosti.

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, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

#### 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
Daniel Římal	100 %

#### 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, tzn. kótovanými akciemi, vydanými Fondem, jsou spojena stejná práva. Se všemi investičními akciemi vydanými Fondem je spojeno zvláštní právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu v souladu se statutem 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 hlasovacích práv.

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

**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, 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 nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání 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 nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání 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 či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

#### r) Alternativní výkonnostní ukazatele

Celkové NAV Fondu z investiční činnosti – celková hodnota fondového kapitálu Fondu ve smyslu § 164 odst. 1 ZISIF, tj. celková hodnota majetku Fondu z investiční činnosti po odečtení všech dluhů z investiční činnosti. Fond prezentuje za účelem zveřejnění hodnot jednotlivých IA svůj Fondový kapitál dle hodnot v CZ GAAPs, tj. dle požadavku ZISIF § 196, který požaduje, aby veškerý majetek a závazky fondu byly oceněny v jejich reálné hodnotě. V příloze účetní závěrky Fondu se jedná o položku Čistá aktiva připadající na držitele IA.

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

Pákový efekt dle standardní závazkové metody – ukazatel využití pákového efektu vypočtený metodou definovanou čl. 6 a 8 AIFMR. Obecně je tento ukazatel stanoven jako poměr mezi celkovou expozicí Fondu a celkovým NAV Fondu. Výpočet celkové expozice je stanoven jako celkový součet hrubých hodnot všech expozic upravený postupem dle čl. 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 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. Vladimír Bezděk, M.A:

Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 6. 5. 2024

Podpis:



.....

Neoficiální verze

## 6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)

Příloha č. 4 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2023

---

PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s.

Se sídlem: Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
Identifikační číslo: 065 61 705  
Hlavní předměty podnikání: Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům společnosti.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2023, výkazu o úplném výsledku hospodaření, výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a přehledu o peněžních tocích za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 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 finanční situace společnosti ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2023 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### Základ pro výrok

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

### Hlavní záležitosti auditu

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





**Hlavní záležitosti auditu****Způsob řešení**Ocenění zásob a dopad na stanovení výše fondového kapitálu

Společnost má ve své rozvaze položku Zásoby v ve výši **353.906** tis. Kč. Společnost oceňuje položku k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Podle požadavků platné legislativy však účetní jednotka přecenila svá aktiva vč. zásob k rozvahovému dni na reálnou hodnotu pro účely stanovení výše fondového kapitálu pro výpočet hodnoty jednotlivých tříd investičních akcií, a to dle § 196 zákona o investičních společnostech a investičních fondech, což je v případě ocenění zásob v rozporu s požadavky IFRS/IAS. Hodnota zásob tak pro účely stanovení fondového kapitálu dle požadavku § 196 zákona o investičních společnostech a investičních fondech byla stanovena v reálné hodnotě.

Riziko v této oblasti tak vnímáme v nesprávně provedeném výpočtu reálné hodnoty zásob pro účely stanovení hodnoty fondového kapitálu pro odvození hodnoty investičních akcií (nadhodnocení hodnoty).

Informace o způsobu ocenění zásob na reálnou hodnotu ve smyslu platné tuzemské legislativy a dle požadavků IFRS/IAS je uvedena v bodech 4.7, 6., 7., 9.6 a 9.12 komentáře účetní závěrky a dále také ve výroční zprávě k této účetní závěrce.

V případě stanovení reálné hodnoty jsme nejprve posoudili na úvod kvalifikaci zhotovitele předloženého ocenění a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Předložená ocenění byla vyhotovena oceňovatelem administrátora s příslušnou odborností a prohlašující svou nezávislost v předloženém ocenění.

Posuzovali jsme vhodnost zvolené metody ocenění a její aplikaci. Předmět ocenění byl tvořen zejména nemovitým majetkem. Jako metoda ocenění byla zvolena porovnávací metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od vzorku srovnatelných aktiv. Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup či jsme provedli vlastní výpočty, abychom si vlastním způsobem ověřili, zda námi zjištěné ocenění se významně neodchyluje od výsledného ocenění či dílčích úsudků oceňovatele.

Ocenění majetkových účastí

Společnost má ve své rozvaze v položce Majetkové účasti (investiční část) hodnotu majetkových účastí ve výši **452.584** tis. Kč.

V případě stanovení reálné hodnoty jsme nejprve posoudili na úvod kvalifikaci zhotovitele předloženého ocenění a to z pohledu jeho odborných předpokladů a vyhodnocení nezávislosti. Tyto předpoklady zhotovitele jsme



**Hlavní záležitosti auditu**

Společnost oceňuje položku reálnou hodnotou k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

Riziko v této oblasti vnímáme na základě potenciálně nesprávného ocenění tohoto majetku nadhodnocením hodnoty majetkových účastí v účetní závěrce Společnosti.

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v bodech 9.3 a 14. komentáře účetní závěrky.

**Způsob řešení**

vyhodnotili tak, abychom mohli přistoupit k hodnocení vlastní práce experta vedení.

Předložená ocenění byla vyhotovena oceňovatelem administrátora s příslušnou odborností a prohlašující svou nezávislost v předloženém ocenění.

Posuzovali jsme vhodnost zvolených metod ocenění a jejich aplikaci. Předmět ocenění byl tvořen zejména nemovitým majetkem v rámci developerských projektů a dalším majetkem a závazky tvořící substanci dané majetkové účasti. Jako metoda ocenění byla zvolena zejména substanční metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od přecenění jednotlivého majetku a závazků na jejich reálnou hodnotu. Klíčové výpočty jsme ověřovali vlastním přepočtem na vzorku pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

V případě, že jsme zjistili nedostatky, či jsme shledali výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup či jsme provedli vlastní výpočty, abychom si vlastním způsobem ověřili, zda námi zjištěné ocenění se významně neodchyluje od výsledného ocenění či dílčích úsudků oceňovatele.

**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 představenstvo Společnosti.

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

### **Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku**

Představenstvo Společnosti 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 představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti 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.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti 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 Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti pokračovat v trvání podniku. 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 Společnosti pokračovat v trvání podniku vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost pokračovat v trvání podniku.
- 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, 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 představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejdůležitější, 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 audítora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti nás dne 4. 7. 2023 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme druhým rokem.

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

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 6.5.2024 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

### *Poskytování neauditorských služeb*

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014. Zároveň jsme Společnosti ani podnikům, které ovládá, kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné neauditorské služby, které by nebyly uvedené v příloze účetní závěrky nebo ve výroční zprávě Společnosti.

### **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 Společnosti. Představenstvo Společnosti 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 audítora**

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 Společnosti 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 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 Společnosti za rok končící 31. 12. 2023 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 6.5.2024

**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Verifica, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Karlín, 186 00 Praha 8  
oprávnění č. 612



**Statutární auditor:**  
Ing. Jan Tichý, DiS.  
oprávnění č. 2334



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze



# Avant

INVESTIČNÍ SPOLEČNOST

Neoficiální verze

## Účetní závěrka fondu

ČSNF SICAV a.s.

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

Obsah	
Výkaz o finanční pozici.....	5
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku .....	7
Výkaz o peněžních tocích .....	8
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) .....	9
Komentář k účetním výkazům.....	10
1. Všeobecné informace .....	10
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky .....	12
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly.....	13
2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu .....	13
2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS.....	13
2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita.....	14
3. Sezónnost.....	15
4. Používané účetní metody .....	15
4.1. Přepočtení cizí měny.....	15
4.1.1. Funkční a prezentační měna .....	15
4.1.2. Transakce a zůstatky.....	15
4.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.....	16
4.3. Finanční nástroje.....	16
Fond zveřejňuje informace požadované účetní standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje a investiční nástroje do následujících kategorií: .....	16
4.4. Finanční aktiva.....	16
4.4.1. Klasifikace.....	16
4.5. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty .....	18
4.6. Započtení finančních nástrojů.....	18
4.7. Zásoby.....	18
4.8. Vlastní kapitál.....	19
4.9. Investiční akcie .....	19
4.10. Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty .....	19
4.11. Výnosy z dividend .....	19
4.12. Výnosy z prodeje zásob.....	20
4.13. Transakční náklady .....	20
4.14. Výpůjční náklady .....	20
4.15. Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti .....	20
4.16. Daň .....	20
4.17. Výkaz o peněžních tocích.....	21
5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	21

5.1. Fond jako investiční jednotka .....	21
5.2. Struktura účetních výkazů .....	22
5.3. Ukazatel zisku na akcii .....	22
5.4. Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů .....	22
6. Fond ve smyslu ZISIF .....	23
7. První přijetí IFRS .....	24
8. Vykazování podle segmentů .....	26
9. Komentáře k Výkazu o finanční pozici .....	27
9.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	27
9.2. Poskytnuté půjčky .....	27
9.3. Majetkové účasti .....	27
9.4. Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů .....	31
9.5. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky .....	31
9.6. Zásoby .....	31
9.7. Přijaté půjčky .....	32
9.8. Nakoupené dluhopisy .....	32
9.9. Emitované dluhopisy .....	33
9.10. Obchodní závazky a jiné závazky .....	34
9.11. Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů .....	34
9.12. Zakladatelské a investiční akcie .....	35
10. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku .....	36
10.1. Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty .....	36
10.2. Výnosy z poplatků a provizí .....	37
10.3. Správní a ostatní náklady .....	37
10.4. Daně z příjmů .....	37
11. Transakce se spřízněnými osobami .....	38
12. Odměny klíčového vedení .....	40
13. Řízení rizik .....	40
13.1. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	41
13.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu .....	42
13.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	42
13.2.2. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké) .....	43
13.2.3. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	43
13.2.4. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .....	44
13.2.5. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	44
14. Reálná hodnota .....	45
15. Podmíněná aktiva a závazky .....	49

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

16. Události po rozvahovém dni ..... 49

Neoficiální verze

## Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2023

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	31/12/2023	31/12/2022	1/1/2022
<b>AKTIVA – neinvestiční</b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	48	48	48
<b>Aktiva neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
<b>AKTIVA – investiční</b>				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	31 420	42 488	41 546
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>1 079 676</b>	<b>954 756</b>	<b>758 751</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	9.2	473 443	354 558	242 489
<i>Majetkové účasti</i>	9.3	452 584	600 198	516 262
<i>Pohledávky z prodeje majetkových účastí</i>	9.4	46 550	-	-
<i>Dluhové cenné papíry</i>	9.8	107 099	-	-
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>		<b>1 825</b>	<b>1 389</b>	<b>12</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	9.5	12	11	12
<i>Ostatní pohledávky</i>	9.5	1 266	1 110	-
<i>Pohledávka z daně z příjmů</i>	9.5	536	268	-
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	9.5	11	-	-
Zásoby	9.6	353 906	345 015	-
<b>Aktiva investiční celkem</b>		<b>1 466 827</b>	<b>1 343 648</b>	<b>800 309</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 466 875</b>	<b>1 343 696</b>	<b>800 357</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</b>				
Vlastní kapitál		48	48	48
<i>Základní kapitál</i>	9.12	99	99	99
<i>Nerozdělené výsledky minulých let</i>		-51	-51	-51
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>	<b>48</b>
<b>ZÁVAZKY – investiční</b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>442 093</b>	<b>201 397</b>	<b>10 000</b>
<i>Přijaté půjčky</i>	9.7	5 198	5 049	10 000
<i>Emitované dluhopisy</i>	9.9	436 895	196 348	-
<b>Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b>		<b>75 284</b>	<b>160 312</b>	<b>57 444</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	9.10	61 250	109 328	1 882
<i>Závazek z daně z příjmů/z odložené daně</i>	10.4	-	-	531
<i>Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů</i>	9.11	14 034	50 984	55 031
Závazek z odložené daně	10.4	695	251	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	9.12	<b>948 755</b>	<b>981 689</b>	<b>732 865</b>
<b>Pasiva investiční celkem</b>		<b>1 466 827</b>	<b>1 343 648</b>	<b>800 309</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 466 875</b>	<b>1 343 696</b>	<b>800 357</b>

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)  
k 31. prosinci 2023

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	31/12/2023	31/12/2022	1/1/2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		948 755	981 689	732 865
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	9.6	170 916	69 324	-
Odložená daň	10.4	-8 546	-3 215	-
Výpůjční náklady	9.6	-13 210	-5 015	
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>1 097 915</b>	<b>1 042 783<sup>1</sup></b>	<b>732 865</b>

Neoficiální verze

<sup>1</sup> Došlo k opravě tohoto údaje, detail opravy je obsažen v „Opravná informace k výroční zprávě fondu ČSNF SICAV, a.s. za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022“ Na str. 2, v bodu 1)

## Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Pozn.	1-12/2023	1-12/2022
<b>Výkaz zisku a ztráty</b>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	10.1	-77 888	44 877
Výnosy z poplatků a provizí	10.2	1 940	993
Poplatky depozitářů	10.3	-1 859	-1 859
Obhospodařování a administrace	10.3	-14 526	-8 080
Náklady na poplatky provize	10.3	-16 045	-15 326
Náklady na audit	10.3	-339	-254
Ostatní správní náklady	10.3	-3 038	-1 365
Ostatní náklady	10.3	-84	-22
Osobní náklady na zaměstnance	10.3	-52	-
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>-111 891</b>	<b>18 964</b>
Daň z příjmů	10.4	-444	-256
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>		<b>-112 335</b>	<b>18 708</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.11	5 039	-246
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>-107 297</b>	<b>18 462</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>		<b>-107 297</b>	<b>18 462</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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



## Výkaz o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Poznámka	1-12/2023	1-12/2022
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Úhrada provozních nákladů	10.3	-38 589	-22 279
Výnosové úroky z vkladu	10.1	2 217	1 032
Zaplacené daně ze zisku	9.5, 10.4	-268	-804
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-36 640</b>	<b>-22 050</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu majetkových účastí	9.3, 9.4	-10 500	-54 601
Změna stavu poskytnutých půjček	9.2	-210 367	-81 740
Výdaje vynaložené na pořízení zásob	9.6, 9.10	-59 905	-242 348
Změna stavu přijatých půjček	9.7	0	-5 000
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>-280 772</b>	<b>-383 689</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Příjmy z úpisu investičních akcií	9.11, 9.12	134 093	220 112
Výdaje z odkupu investičních akcií	9.11, 9.12	-28 817	-4 393
Příjmy z úpisu dluhopisů	9.9	228 618	195 952
Zaplacené úroky z dluhopisů	9.9	-27 072	-4 308
Zaplacené úroky z přijatých úvěrů	9.7	-480	-682
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>306 343</b>	<b>406 681</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků</b>		<b>-11 068</b>	<b>942</b>
Peněžní prostředky na začátku roku	9.1	42 536	41 594
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	<b>9.1</b>	<b>31 468</b>	<b>42 536</b>

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

## Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) za období končící 31. prosince 2023

tis. Kč	Pozn.	1-12/2023		1-12/2022	
		Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu	9.12	-	48	-	48
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
<b>Vlastní kapitál k 31. prosinci</b>	<b>9.12</b>	<b>-</b>	<b>48</b>	<b>-</b>	<b>48</b>
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		981 689	-	732 865	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	9.12	164 623	-	234 844	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	9.12	-90 260	-	-4 482	-
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi</b>		<b>74 362</b>	<b>-</b>	<b>230 362</b>	<b>-</b>
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-107 297	-	18 462	-
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci</b>	<b>9.12</b>	<b>948 755</b>	<b>-</b>	<b>981 689</b>	<b>-</b>

Neoficiální verze

## Komentář k účetním výkazům

### 1. Všeobecné informace

#### Vznik a charakteristika Fondu

ČSNF SICAV, a. s. (dále jen „Fond“) je otevřeným investičním fondem kvalifikovaných investorů, který byl dne 18. 10. 2017 zařazen do seznamu investičních fondů podle zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech (dále „ZISIF“) v České republice. Fond je zapsán v seznamu investičních fondů vedených Českou národní bankou podle § 597 písm. b).

Obchodní firma:	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. října 2017
IČO:	065 61 705
DIČ:	CZ06561705
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 22940
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023

#### Orgány společnosti k datu 31. 12. 2023:

##### Statutární orgán – představenstvo:

Člen představenstva AVANT investiční společnost, a.s., IČ: 275 90 241  
Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle  
den vzniku členství: 17. 12. 2018

při výkonu funkce zastupuje:  
Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  
pověřený zmocněnec  
den vzniku členství: 21. ledna 2023

Způsob jednání:  
Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

Je-li členem představenstva právnická osoba, zmocní bez zbytečného odkladu jedinou fyzickou osobu, aby ji v orgánu zastupovala. Zástupce právnické osoby musí splňovat podmínky stanovené ZISIF a ZOK pro funkci člena představenstva a nemůže být současně členem dozorčí rady.

**ČSNF SICAV, a.s.**  
**Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023**  
(v tisících Kč)

**Dozorčí rada:**

**Předseda dozorčí rady** Daniel Římal  
Den vzniku členství: 17. prosince 2018

**Člen dozorčí rady** Lukáš Hrma  
Den vzniku členství: 1. května 2023

**Změny v Obchodním rejstříku**

V průběhu rozhodného období došlo u Fondu k následujícím změnám v obchodním rejstříku.

Změna pověřeného zmocněnce:

Mgr. Robert Robek vymazáno ke dni 20. ledna 2023

Ing. Vladimír Bezděk, M.A. zapsáno ke dni 21. ledna 2023

Změna člena dozorčí rady:

Ing. Pavlína Římalová Aksamítová vymazáno ke dni 30. dubna 2023

Lukáš Hrma zapsáno ke dni 1. května 2023

**Vlastníci Fondu k 31. 12. 2023:**

Ovládající osobou je pan Daniel Římal, nar. dne 21. března 1988, bytem U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8.

**Údaje o investiční společnosti, která byla administrátorem a obhospodařovatelem Fondu v rozhodném období**

V rozhodném období administrovala a obhospodařovala ČSNF SICAV, a.s. tato investiční společnost:

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

**Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu**

V rozhodném období od 1.6.2023 byla depozitářem Fondu ČSNF SICAV, a.s. tato společnost:

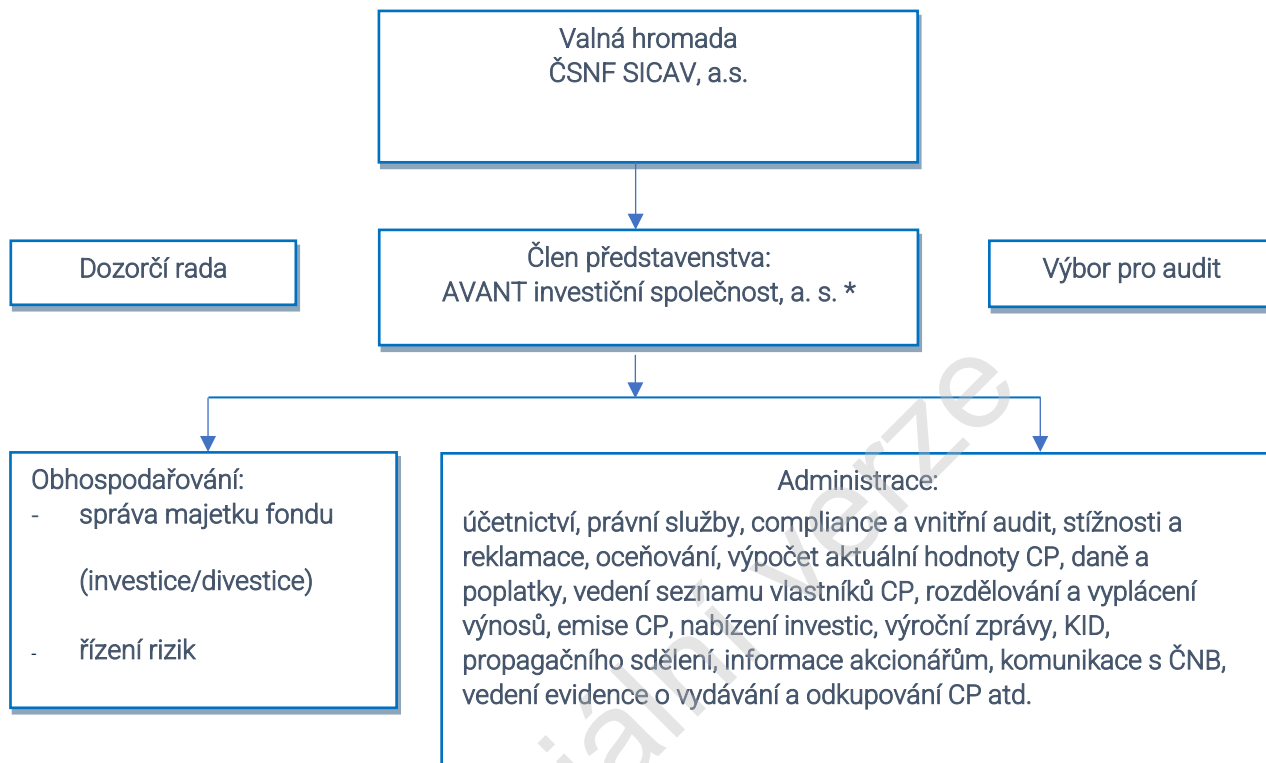
**Cyrrus, a.s.**  
Veveří 3163/111, 616 00 Brno, Žabovřesky  
IČO: 639 07 020

V rozhodném období od 1.1.2023 do 31.5.2023 byla depozitářem Fondu ČSNF SICAV, a.s. tato společnost:

**Československá obchodní banka a.s.**  
Radlická 333/150, 150 57 Praha 5  
IČO: 000 01 350

## Organizační struktura účetní jednotky a její zásadní změny v uplynulém účetním období

Společnost, jako nesamosprávný investiční fond je plně obhospodařována investiční společností, která realizuje veškeré činnosti Fondu svými pracovníky. Organizační strukturu principu obhospodařování lze tedy naznačit následujícím způsobem:



\* na základě smlouvy o výkonu funkce ze dne 17.12.2018

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

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

Přehled použitých významných účetních zásad je uveden v poznámce 4.

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

Investičním cílem Fondu je trvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Fondu, a to na základě investic do Účástí, zejména Účástí v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů nebo zápůjček do těchto Účástí, jakožto aktiv dlouhodobě zachovávajících svou hodnotu s tím, že výnosy investic Fondu budou převážně opatřovány z kapitálových zisků, z dividend a z úroků.

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

## 2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

## 2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

### 2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

- ***IFRS 17 Pojistné smlouvy*** (vydaný v květnu 2017) včetně dodatků k IFRS 17 (vydané v červnu 2020 a prosinci 2021, platný od 1. 1. 2023)

Standard IFRS 17 Pojistné smlouvy má nahradit standard IFRS 4 Pojistné smlouvy. Standard stanovuje komplexní metodiku vztahující se na všechny pojistné smlouvy a zajistné smlouvy a také na investiční smlouvy s prvky dobrovolné účasti. Dodatky k IFRS 17 pak řeší obavy a problémy s implementací standardu.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neevduje 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)

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

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)

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- ***Úpravy IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům plynoucím z jediné transakce*** (vydané v květnu 2021, platné od 1. 1. 2023)

Úpravy zavádějí další výjimku při prvotním vykázání. Podle úprav účetní jednotka výjimku při prvotním vykázání neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům.

V závislosti na příslušných právních předpisech mohou stejné zdanitelné a odečitatelné přechodné rozdíly vzniknout při prvotním vykázání aktiva nebo závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a neovlivňují účetní ani zdanitelný zisk.

Na základě úprav standardu IAS 12 účetní jednotka související odloženou daňovou pohledávkou nebo závazek vykázat musí, přičemž na vykázání případné odložené daňové pohledávky se vztahují kritéria zpětné ziskatelnosti dle IAS 12.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

- *Úpravy IAS 12 Daně z příjmů – Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře (vydané v květnu 2023, platné od 1. 1. 2023)*

Tato modelová pravidla stanoví koordinovaný systém zajišťující, aby nadnárodní podniky s výnosy nad 750 milionů eur platily daň ve výši nejméně 15 % ze zisku realizovaného v každé z jurisdikcí, kde působí.

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 účetní období počínající 1.1.2023.

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

- *Úpravy IFRS 16 Leasingy – závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydané v září 2022, platné od 1.1. 2024)*

Úpravy týkající se leasingového závazku při prodeji a zpětném leasingu upřesňují, jak prodejce-nájemce následně zachycuje prodej a zpětný leasing tak, aby splnil požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva.

Úpravy požadují, aby prodávající-nájemce určil leasingové splátky v takové výši, aby po počátku leasingu nevykázal zisk nebo ztrátu v souvislosti s právem užívání, které si ponechal. Nové požadavky nijak nebrání prodejci-nájemci vykázat zisk nebo ztrátu vztahující se k částečnému nebo úplnému ukončení leasingu.

Dopad na účetní jednotku:

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

- *Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – klasifikace závazků krátkodobých a dlouhodobých (vydané v lednu 2020, aktualizované v červenci 2020, platné od 1.1.2024) a dlouhodobé závazky s kovenanty (vydané v říjnu 2022, platné od 1.1.2024)*

Upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla vycházet z práv, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech dotčených odstavců tak, aby odkazovaly na právo odložit vypořádání závazku o nejméně 12 měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují ke konci účetního období.

Úpravy IAS 1 dlouhodobé závazky s kovenanty zpřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň 12 měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý. Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocují až po rozvahovém dni).



Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do 12 měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné 12 měsíců po skončení účetního období. To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinná je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

#### Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

K datu schválení účetní závěrky nebyly schváleny k používání v EU následující standardy, úpravy stávajících standardů a nové interpretace a nemohou být tedy použity společnostmi sestavujícími svou účetní závěrku dle IFRS ve znění přijatém EU:

- Standard IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydaná v květnu 2023)
- Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost (vydaná v srpnu 2023)

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

### **3. Sezónnost**

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

### **4. Používané účetní metody**

#### **4.1. Přepočtení cizí měny**

##### **4.1.1. Funkční a prezentační měna**

Investoři Fondu jsou převážně z České republiky. Primární činností Fondu je investování do nemovitostí, účastí v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů v rámci České republiky. Cílem je nabídnout Investorům vyšší výnos ve srovnání s ostatními produkty dostupnými v ČR.

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

##### **4.1.2. Transakce a zůstatky**

Transakce v cizích měnách jsou přepočítávány do funkční měny s použitím devizových kurzů platných k datu transakce. Peněžní 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“.

## 4.2. 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 závazcích.

## 4.3. Finanční nástroje

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

<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2023</b>				
Investice do majetkových účastí	-	452 584	-	452 584
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 289	-	1 289
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	473 443	-	473 443
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	-	46 550	-	46 550
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	107 099	-	107 099
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 468	-	-	31 468
Přijaté půjčky	-	5 198	-	5 198
Vydané dluhové cenné papíry	-	436 895	-	436 895
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	61 250	-	61 250
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	-	14 034	-	14 034
<i>v tis. Kč</i>	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
<b>K 31.12.2022</b>				
Investice do majetkových účastí	-	600 198	-	600 198
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	31 281	-	31 281
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	354 558	-	354 558
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	42 488	-	-	42 488
Přijaté půjčky	-	5 049	-	5 049
Emitované dluhopisy	-	196 348	-	196 348
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	109 328	-	109 328
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	-	51 036	-	51 036

## 4.4. Finanční aktiva

### 4.4.1. Klasifikace

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

Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

- bylo získáno primárně za účelem jeho prodeje v nejbližší době; nebo
- při prvotním 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.

#### 4.4.2. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

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

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum Fondu dodáno. 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 užítka z vlastnictví.

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

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

#### 4.4.3. 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 sledovaného období nedošlo k žádným přesunům.

#### 4.5. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

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

#### 4.6. Započtení finančních nástrojů

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

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

#### 4.7. Zásoby

Zásobami jsou nemovitosti ve výstavbě a dokončené nemovitosti určené k prodeji, které jsou oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Pořizovací náklady zahrnují výdaje spojené s pořízením pozemku určeného k výstavbě a vlastních nákladů na výstavbu bytových jednotek, rodinných domů aj. nemovitostí určených k prodeji. Náklady pořízení zásob zahrnují také náklady na nákup, zpracování, výpůjční náklady a ostatní náklady vynaložené v souvislosti s uvedením zásob na jejich současné místo a do současného stavu. Tyto náklady zahrnují režijní náklady, přičemž režijní náklady nezahrnují správní režii a fixní výrobní režie je rozvrhována na základě běžného využití kapacity.

Nedokončená výroba je oceňována vlastními náklady, které zahrnují cenu materiálu, práce a proporcionalní část výrobních režijních nákladů podle stavu rozpracovanosti.

Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií),

proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

#### 4.8. Vlastní kapitál

Finanční nástroje emitované Fondem jsou uváděny jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Fond jako základní kapitál vydává pouze zakladatelské akcie.

Zakladatelské akcie Fondu jsou vydávány jako kusové akcie v listinné podobě na jméno. Akcie jsou denominované v českých korunách.

#### 4.9. Investiční akcie

Fond vydává 4 třídy investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou denominované v korunách českých. Tyto investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, jelikož splňují podmínky finančního závazku dle IAS 32 odst. 11. Investiční akcie zároveň nejsou podřízeny zakladatelským akciím emitovaných Fondem (v případě likvidace Fondu budou nároky držitelů zakladatelských akcií uspokojeny jako poslední) a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu. Na základě výše uvedeného nesplňují investiční akcie podmínky pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32.16A-16D. Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o zpětný odkup.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazek a ve Výkazu o finanční pozici vykazované jako „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“. Hodnota řádku „Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF“ představuje Fondový kapitál v souladu se ZISIF, který je základem pro výpočet hodnoty investiční akcie.

Investiční akce jsou vykazovány v částce hrazené za odkup investičních akcií, která je splatná k rozvahovému dni, pokud držitel uplatní právo vrátit investiční akcii zpět do Fondu.

Investiční akcie jsou vydávány a odkupovány na základě práva držitele na vypořádání na reálnou hodnotu čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcie. Hodnota čistých aktiv Fondu připadajících na investiční akcii je spočítaná v souladu s alokačním mechanismem stanoveným statutem Fondu. V souladu s ustanovením statutu Fondu jsou investiční pozice přeceňovány měsíčně za účelem stanovení čisté hodnoty aktiv na akcii pro úpis a zpětný odkup.

Přijaté úpisy, ke kterým dosud nebyly emitovány investiční akcie, jsou vykazovány a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk/ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií.

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

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

#### 4.11. Výnosy z dividend

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

#### 4.12. Výnosy z prodeje zásob

Výnosy z prodeje zásob (nemovitostí), jsou uznány ve výkazu úplného výsledku v okamžiku, kdy fond převedl významná rizika a prospěch z vlastnictví na kupujícího a fond si neponechává další manažerskou angažovanost v míře obvykle spojované s vlastnictvím, ani skutečnou kontrolu nad prodaným zbožím/výrobkem. Do té doby jsou všechny peněžní prostředky uhrazené kupujícím (klientem) zachyceny jako závazek.

#### 4.13. Transakční náklady

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

#### 4.14. Výpůjční náklady

Výpůjční náklady přímo přiřaditelné pořízení, výstavbě nebo výrobě způsobilého aktiva, což jsou aktiva, která nezbytně vyžadují značné časové období k tomu, aby se stala způsobilými pro jejich zamýšlené použití nebo prodej, jsou zahrnuty do pořizovacích nákladů takových aktiv, dokud příslušná aktiva nejsou z podstatné části připravena pro jejich zamýšlené použití nebo prodej. Případný výnos realizovaný z dočasné investice vypůjčených si prostředků je odečten od výpůjčních nákladů určených k aktivaci.

Výpůjční náklady vztahující se k výpůjčkám učiněným specificky za účelem pořízení aktiva jsou aktivována pouze do hodnoty daného aktiva. Výpůjční náklady přímo nepřidatelné jsou rozpočítány váženým průměrem na výdaje na tato aktiva.

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

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

#### 4.16. Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

##### *Splatná daň*

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2022 a 2023 byla 5 % a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici Základního investičního fondu v souladu s § 17b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

##### *Odložená daň*

Odložená daň se vypočte na základě závazkové metody ze všech dočasných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Odložené daňové závazky jsou vykazovány v případě odečitatelných dočasných rozdílů. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy je pravděpodobné, že budou v budoucnosti realizovány zdanitelné zisky, proti nimž může být odložená daňová pohledávka uplatněna. Odložená daňová pohledávka je snížena o hodnotu, pro kterou je pravděpodobné, že příslušné daňové využití nebude v budoucnu realizovatelné. Pro výpočet odložené daně z příjmů jsou používány aktuálně platné daňové sazby.



Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně kompenzovány, pokud existuje ze zákona vymahatelné právo kompenzace krátkodobých daňových pohledávek proti krátkodobým daňovým závazkům a pokud se tyto odložené daňové pohledávky a závazky týkají daně z příjmů vyměřené stejným finančním úřadem v případě, že existuje záměr čisté úhrady zůstatků.

#### 4.17. Výkaz o peněžních tocích

Jelikož hlavní činnost Fondu spočívá v investiční činnosti – přímé či nepřímé investice do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, ale i investice do cenných papírů, obchodních podílů společností, pohledávek a jiných doplňkových aktiv, jsou peněžní toky související s těmito aktivitami prezentovány ve výkazu peněžních toků jako peněžní toky z provozních činností. Fond neprezentuje žádnou část celkového peněžního toku jako peněžní tok z investiční činnosti ve svém výkazu o peněžních tocích.

V rámci peněžních toků z financování jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investičními akciemi, přijatými úvěry a jinými zdroji financování činnosti Fondu.

V části peněžního toku z provozních činností je výkaz sestaven za použití přímé metody. V rámci provozní části jsou prezentovány peněžní toky realizované v souvislosti s investicemi do majetkových účastí, poskytnutých úvěrů a jiných cenných papírů přímou metodou. Výkaz o peněžních tocích v části financování byl sestaven za použití přímé metody.

### 5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Fondu odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazů provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů. Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Fondu své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku:

- účetního období, ve kterém ke změně došlo;
- účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

#### 5.1. Fond jako investiční jednotka

Fond je Investiční jednotkou ve smyslu mezinárodních účetních standardů (IFRS 10) a není tedy povinen sestavovat konsolidovanou účetní závěrku. Fond investice do majetkových účastí oceňuje jako finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Žádná z majetkových účastí Fondu nebo jeho obhospodařovateli neposkytuje služby související s investiční činností Fondu.

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

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

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

### *Exit strategie*

Fond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích Fondu nerozhodují.

Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos nebo zisk z prodeje.

Fond má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jím vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

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

### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

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

## **5.2. Struktura účetních výkazů**

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

## **5.3. Ukazatel zisku na akcii**

Fond neprezentuje ve výkazu výsledku a ostatního úplného výsledku ukazatel zisku na akcii (základní a zředěný) a v komentářích není obsaženo související zveřejnění. Se zakladatelskými (ve své podstatě v kontextu IAS 33 kmenovými) akciemi není obchodováno. S investičními akciemi je obchodováno, ale jsou klasifikovány jako finanční závazek a současně výsledek za období je vnímám jako přírůstek (úbytek) čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií.

## **5.4. Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů**

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



na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

Více informací o reálné hodnotě je uvedeno v poznámce č. 14.

## 6. Fond ve smyslu ZISIF

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

### Zásoby a jejich dopad na hodnotu fondového kapitálu ve smyslu ZISIF

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnou i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením. Investice do dosud neprodaných nemovitostí se v souladu se statutem Fondu přecení na reálnou hodnotu, a to vždy ke konci každého kalendářního roku, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu nemovitostí pro období

od posledního dne kalendářního roku do dne předcházejícímu dni dalšího stanovení reálné hodnoty nemovitostí, tj. do dne předcházejícího datu:

- a) mimořádného ocenění, anebo
- b) ocenění ke konci následujícího kalendářního roku.

Na výše uvedený majetek Fondu jakožto rozpracovaného projektu účetní jednotka aplikovala standard IAS 2 Zásoby, neboť se již od samého počátku jedná o aktiva držaná za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečnostech, podle nějž se majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti oceňují reálnou hodnotou.

Ocenění na reálnou hodnotu bylo provedeno Obhospodařovatelem za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF pomocí metody tržního porovnání. Principem této metody je porovnání oceňovaného předmětu se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Jde tedy o to, že racionální kupující je ochoten zaplatit za daný předmět pouze tolik, za kolik se běžně prodává na trhu. Tento metodický předpoklad splňují aktualizované cenové mapy vycházející z realizovaných prodejů.

## 7. První přijetí IFRS

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

Účetní zásady uvedené v poznámce 4 byly použity při přípravě účetní závěrky za období končící 31. prosince 2023, při přípravě údajů za srovnávací období uvedených v této účetní závěrce za rok končící 31. prosince 2022 a při přípravě počátečního Výkazu o finanční pozici podle IFRS k 1. lednu 2022, datu přechodu Fondu na IFRS.

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

- a) **Výjimka odhadů.** Odhady podle IFRS k 1. lednu 2022 a 31. prosinci 2022 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. Fond tuto výjimku neuplatnil, neboť v předcházejících účetních obdobích odúčtování finančních aktiv a závazků probíhalo v ocenění reálnou hodnotou v souladu s § 196 ZISIF podle IFRS, konkrétně pro definování reálné hodnoty byl použit standard IFRS 13. Tedy toto neuplatnění nemá žádný dopad na vykazované hodnoty.
- c) **Výjimka zajišťovacího účetnictví.** Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) **Nekontrolní podíly.** Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) **Vládní úvěry.** Fond nedrží vládní úvěry.
- f) **Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS. Fond tuto výjimku uplatnil u zásob, blíže popsáno níže v odstavci o zásobách, tj. v částech 4.7 a 6.. Neuplatnění této výjimky během roku 2022 by mělo dopad na zvýšení sumy aktiv a celkové bilanční sumy o 64 309 tis. Kč ke konci srovnatelného období, tedy k 31.12.2022
- g) **Vložené deriváty.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS. Fond nevlastní vložené deriváty, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.

h) **Opravné položky k finančním aktivům.** Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při prvním přijetí IFRS nebyly použity žádné volitelné výjimky.

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

## Zásoby

Fond podle CZ GAAP vykazoval developerské projekty jako dlouhodobý hmotný majetek. Dle § 196 odst. 1 ZISIF se majetek a dluhy z investiční činnosti oceňují vždy reálnou hodnotou. Hodnota fondového kapitálu z investiční činnosti je pro investory Fondu dle § 191 odst. 1 ZISIF určující pro účely stanovení aktuální hodnoty investičních akcií (zejména při upisování a odkupování investičních akcií), proto je její stanovení k rozvahovému dni za podmínek ocenění veškerého majetku a dluhů reálnou hodnotou nezbytné.

Z tohoto důvodu Fond v CZ GAAP oceňoval dlouhodobý hmotný majetek v souladu se statutem ke konci účetního období na reálnou hodnotu, nikoliv v pořizovacích cenách.

V rámci IFRS jsou však developerské projekty klasifikovány jako zásoby, kdy zásoby jsou vždy oceňovány na nižší úrovni nákladů na pořízení a čisté realizovatelné hodnoty.

Fond pořídil první developerský projekt v průběhu 2. pololetí 2022 a z tohoto důvodu došlo k 31.12.2022 k následujícím úpravám:

- Zrušení přecenění související se zásobami, tj. zásoby jsou evidovány v pořizovacích cenách. snížení hodnoty zásob o -69 324 tis. Kč
- Aktivace výpůjčních nákladů do hodnoty zásob.
  - o Zvýšení hodnoty zásob o +5 015 tis. Kč
- Zrušení odložené daně z přecenění zásob (ve výši -3 466 tis. Kč) a vykázání odložené daně z aktivovaných výpůjčních nákladů (251 tis. Kč).

tis. Kč	31. prosince 2022
<b>Aktiva dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>1 408 006</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-69 324
Aktivace výpůjčních nákladů do hodnoty zásob	5 015
<b>Aktiva podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>1 343 697</b>
<b>Závazky dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>365 175</b>
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	-3 466
Vykázání odložené daně z výpůjčních nákladů	251
<b>Závazky podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>361 960</b>
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál) dle CZ GAAP z investiční činnosti</b>	<b>1 042 783</b>
Eliminace oceňovacích rozdílů k zásobám	-69 324
Aktivace výpůjčních nákladů do hodnoty zásob	5 015
Vykázání odložené daně z výpůjčních nákladů	-251
Zrušení odložené daně z přecenění zásob	3 466
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií podle IFRS z investiční činnosti</b>	<b>981 689</b>

## Sesouhlasení zisku (ztráty) po zdanění a úplného výsledku hospodaření celkem za období 1-12/2022

První developerský projekt Fond pořídil v průběhu 2. pololetí roku 2022, první přijetí IFRS má vliv na hodnotu výsledku hospodaření za období 2022, tj. Fond dle CZ GAAP a IFRS vykazuje za období od 01. ledna do 31. prosince 2022 rozdílnou výši zisku, a to dle CZ GAAP ve výši 10 478 tis. Kč po zdanění a dle IFRS 18 462 tis. Kč.

## 8. Vykazování podle segmentů

Provozní segmenty jsou vykazovány způsobem konzistentním s interním výkaznictvím předkládaným vedoucí osobě s rozhodovací pravomocí. Za vedoucí osobu s rozhodovací pravomocí, která odpovídá za alokaci zdrojů a hodnocení výkonnosti provozních segmentů, je považován statutární orgán Společnosti, který přijímá strategická rozhodnutí.

Definice provozních segmentů:

- Zásoby – jedná se segment spojený s výstavbou a prodejem bytových a nebytových prostor, tj. zásob.
- Finanční nástroje – jedná se o segment spojený s investicemi do finančních aktiv, tj. poskytnutých úvěrů a majetkových účastí.

Náklady, které nejsou přímo přiřaditelné jednomu ze segmentů jsou alokovány do provozních segmentů ve stejném poměru.

Informace o segmentech je možné k 31. prosinci 2023 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<b><u>Výkaz zisku a ztráty</u></b>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	-77 888	-77 888
Výnosy z poplatků a provizí	468	1 472	1 940
Poplatky depozitářů	-449	-1 410	-1 859
Obhospodařování a administrace	-3 505	-11 021	-14 526
Náklady na poplatky provize	-	-16 045	-16 045
Ostatní správní náklady	-733	-2 644	-3 377
Ostatní náklady	-84	-	-84
Osobní náklady na zaměstnance	-26	-26	-52
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>-4 329</b>	<b>-107 562</b>	<b>-111 891</b>
Daň z příjmů	-444	-	-444
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>	<b>-4 773</b>	<b>-107 562</b>	<b>-112 335</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	5 039	5 039
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-4 773</b>	<b>-102 523</b>	<b>-107 297</b>
<b><u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u></b>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek	-	-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	-	-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>	<b>-4 774</b>	<b>-102 523</b>	<b>-107 297</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

### 9.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	8 352	12 596	41 546
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	48	48	48
Peněžní ekvivalenty – majetkový účet u depozitáře	23 068	29 892	-
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>31 468</b>	<b>42 536</b>	<b>41 594</b>

Peněžní prostředky na běžných účtech obsahují peníze v bankách splatné na požádání. Peněžní ekvivalenty ve sledovaném i srovnávacím období byly tvořeny zůstatkem na majetkovém účtu vedeným u společnosti Cyrrus, a.s., který je administrátorem emise dluhopisů.

### 9.2. Poskytnuté půjčky

Pohledávky z titulu poskytnutých půjček představují jistinu, naběhlý úrok k jistině a přecenění na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	185 878	-	-
splatné od 1 roku do 5 let	166 867	237 817	165 003
splatné nad 5 let	128 484	116 741	77 486
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>481 229</b>	<b>354 558</b>	<b>242 489</b>
z toho jistina	414 896	315 948	234 559
z toho úroky	66 333	38 610	7 930
Přecenění na reálnou hodnotu	-7 786	-	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>473 443</b>	<b>354 558</b>	<b>242 489</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	354 558	-7 786	210 367	54 864	50 295	-	-188 855	473 443
<b>CELKEM</b>	<b>354 558</b>	<b>-7 786</b>	<b>210 367</b>	<b>54 864</b>	<b>50 295</b>	<b>-</b>	<b>-188 855</b>	<b>473 443</b>

### 9.3. Majetkové účasti

Fond klasifikuje své investice do dceřiných společností jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty. Po prvotním zaúčtování jsou finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty oceněna reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou vykazovány ve Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou. Finanční investice do obchodních společností jsou v souladu se statutem Fondu přeceňovány na reálnou hodnotu ke konci kalendářního roku, tj. poslední ocenění na reálnou hodnotu bylo stanoveno k datu řádné účetní závěrky, tj. 31. 12. 2023.

31. 12. 2023				Investice v tis. Kč		
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	ČR	100 %	9 398	18 962	9 564
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	41 428	84 359	42 931
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	ČR	100 %	1 794	4 347	2 553
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	ČR	100 %	8 423	0	-8 423
Domy Galanta II s.r.o.	077 54 906	ČR	100 %	528	0	-528
Trastevere s.r.o.	081 39 032	ČR	100 %	1 300	61 458	60 158
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	2 600	9 885	7 285
Bloissox, s.r.o.	079 88 486	ČR	100 %	200	1 741	1 541
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	ČR	100 %	200	0	-200
Bernalda s.r.o.	086 28 751	ČR	100 %	5 237	12 440	7 203
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	ČR	100 %	1	0	-1
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	ČR	100 %	10 581	8 871	-1 711
Collatino s.r.o.	107 70 429	ČR	100 %	1	20 607	20 606
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	ČR	100 %	1	0	-1
Manciano s.r.o.	108 36 152	ČR	100 %	4 801	70 708	65 907
Parioli s.r.o.	107 70 381	ČR	50 %	14 076	37 093	23 017
Cavallino s.r.o.	257 32 820	ČR	100 %	41 994	94 795	52 801
E.B.S. Consulting s.r.o.	256 44 475	ČR	100 %	29 638	0	-29 638
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	ČR	100 %	30	15	-15
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	ČR	100 %	30	1 286	1 256
Favala s.r.o.	097 15 312	ČR	50 %	1	606	605
Green Point Živohošť s.r.o.	278 39 818	ČR	100 %	23 877	20 185	-3 692
Venarotta s.r.o.	097 43 561	ČR	50 %	1	5 226	5 225
<b>CELKEM</b>				<b>196 140</b>	<b>452 584</b>	<b>256 443</b>

31. 12. 2022			Investice v tis. Kč			
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	ČR	100 %	9 398	13 715	4 317
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	41 428	118 141	76 713
Stark Distribution SE	242 22 828	ČR	100 %	28 950	61 910	32 960
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	ČR	100 %	1 794	4 421	2 627
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	ČR	100 %	8 423	0	-8 423
Domy Galanta II s.r.o.	077 54 906	ČR	100 %	528	0	-528
Trastevere s.r.o.	081 39 032	ČR	100 %	200	189	-11
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	200	13 380	13 180
Bloissox, s.r.o.	079 88 486	ČR	100 %	200	1 706	1 506
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	ČR	100 %	200	0	-200
Bernalda s.r.o.	086 28 751	ČR	100 %	5 237	12 191	6 954
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	ČR	100 %	1	0	-1
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	ČR	100 %	8 381	17 984	9 603
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	089 24 244	ČR	100 %	6 513	16 990	10 477
Marittima s.r.o.	094 26 396	ČR	100 %	7 577	20 241	12 664
Collatino s.r.o.	107 70 429	ČR	100 %	1	28 180	28 179
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	ČR	100 %	1	0	-1
Manciano s.r.o.	108 36 152	ČR	100 %	1	41 979	41 978
Parioli s.r.o.	107 70 381	ČR	100 %	28 151	90 764	62 613
Cavallino s.r.o.	257 32 820	ČR	100 %	41 994	147 981	105 987
E.B.S. Consulting s.r.o.	256 44 475	ČR	100 %	29 638	0	-29 638
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	ČR	100 %	30	20	-10
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	ČR	100 %	30	20	-10
Favala s.r.o.	097 15 312	ČR	50 %	1	3 535	3 534
Venarotta s.r.o.	097 43 561	ČR	50 %	1	6 851	6 850
<b>CELKEM</b>				<b>218 878</b>	<b>600 198</b>	<b>381 320</b>



1. 1. 2022		Investice v tis. Kč				
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	ČR	100 %	9 398	22 698	13 300
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	41 428	116 077	74 649
Stark Distribution SE	242 22 828	ČR	100 %	28 950	53 916	24 966
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	ČR	100 %	1 794	4 951	3 157
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	ČR	100 %	8 423	0	-8 423
Domy Galanta II s.r.o.	077 54 906	ČR	100 %	528	0	-528
Trastevere s.r.o.	081 39 032	ČR	100 %	200	6 112	5 912
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	200	8 376	8 176
Bloissox, s.r.o.	079 88 486	ČR	100 %	200	2 099	1 899
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	ČR	100 %	200	0	-200
Bernalda s.r.o.	086 28 751	ČR	100 %	5 237	13 504	8 267
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	ČR	100 %	1	0	-1
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	ČR	100 %	8 381	18 100	9 719
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	089 24 244	ČR	100 %	6 513	12 428	5 915
Marittima s.r.o.	094 26 396	ČR	100 %	7 577	17 061	9 484
Collatino s.r.o.	107 70 429	ČR	100 %	1	24 490	24 489
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	ČR	100 %	1	0	-1
Manciano s.r.o.	108 36 152	ČR	100 %	1	0	-1
Parioli s.r.o.	107 70 381	ČR	100 %	1	88 255	88 254
Cavallino s.r.o.	257 32 820	ČR	100 %	854	67 709	66 855
E.B.S. Consulting s.r.o.	256 44 475	ČR	100 %	29 638	43 999	14 361
Favala s.r.o.	097 15 312	ČR	50 %	1	5 506	5 505
Venarotta s.r.o.	097 43 561	ČR	50 %	1	10 981	10 980
<b>CELKEM</b>				<b>149 528</b>	<b>516 262</b>	<b>366 734</b>

V průběhu běžného období došlo k prodeji společností Stark Distribution SE, BD Dobrovského 706/21 s.r.o. a Marittima s.r.o. a dále k nákupu společnosti Green Point Živohošť s.r.o. Dále byli poskytnuty příplatky mimo základní kapitál ve výši 15 300 tis. Kč. Během období došlo k prodeji a opětovnému nákupu společnosti Manciano s.r.o.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-12/2023	1/2022-12/2022
Počáteční stav	600 198	516 262
Pořízení finanční aktiv	53 296	69 350
Prodej finančních aktiv	-132 136	-
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-68 775	14 586
<b>Konečný stav</b>	<b>452 584</b>	<b>600 198</b>



#### 9.4. Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů

Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů představují reálnou hodnotu pohledávky z prodeje majetkových účastí ve výši 46 550 tis. Kč. Část pohledávky ve výši 41 910 tis. Kč je splatná nejpozději do roku 2026 a je do data splatnosti úročena. Naběhlé úroky k této pohledávce jsou k 31.12.2023 ve výši 4 754 tis. Kč.

#### 9.5. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Odběratelé	12	11	12
Jiné pohledávky	1 266	1 110	-
Pohledávky z daně z příjmů	536	268	-
Náklady příštích období	11	-	-
<b>Celkem</b>	<b>1 825</b>	<b>1 389</b>	<b>12</b>

Ve sledovaném i minulém účetním období byly jiné pohledávky tvořeny poskytnutou bankovní zárukou a přefakturovanými závazkovými odměnami ve výši 1 266 tis. Kč (2022: 1 110 tis. Kč).

Pohledávky z daně z příjmů představují zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 536 tis. Kč (2022: 268 tis. Kč).

Náklady příštích období byly tvořeny k 31.12.2023 ve výši 11 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) časově rozlišenými poplatky za obchodování na BCPP.

V rámci přechodu na IFRS od 1.1.2023 došlo k reklasifikaci ostatních pohledávek za srovnatelné období, z titulu zůstatku na majetkových účtech vedených u společnosti Cyrrus, a.s., který je administrátorem emise dluhopisů. Tyto zůstatky činily k 31.12.2022 23 068 tis. Kč (k 1.1.2023 ve výši 29 892 tis. Kč) byly reklasifikovány na peněžní ekvivalenty, které jsou více popsány v kapitole 9.1.

#### 9.6. Zásoby

Fond investuje do nemovitostních projektů s následným rozprodejem na koncové zákazníky. Tato investice se v momentu pořízení oceňuje na úrovni svých pořizovacích nákladů. Do počátečního ocenění se zahrnují i vedlejší náklady spojené s jejím pořízením a výpůjční náklady vynaložené na výstavbu nemovitostí.

K datu řádné účetní závěrky byly zásoby testovány na čistou realizovatelnou hodnotu a u žádné nemovitosti nebylo shledáno snížení hodnoty. Zásoby jsou testovány na čistou realizovatelnou hodnotu vždy ke konci kalendářního období.

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Pořizovací hodnota zásob – projekt Chýně	340 000	340 000	-
Snížení hodnoty zásob	-	-	-
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	13 906	5 015	-
<b>Celkem</b>	<b>353 906</b>	<b>345 015</b>	<b>-</b>

## 9.7. Přijaté půjčky

Závazky z titulu přijatých půjček představují jistinu, naběhlý úrok k jistině a přecenění na reálnou hodnotu.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	242	242	5 000
splatné od 1 roku do 5 let	5 000	5 000	5 000
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>5 242</b>	<b>5 242</b>	<b>10 000</b>
z toho jistina	5 000	5 000	10 000
z toho úroky	242	242	-
Přecenění na reálnou hodnotu	-44	-193	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>5 198</b>	<b>5 049</b>	<b>10 000</b>

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpání a splátkám přijatých půjček:

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Přijaté půjčky od třetích stran	5 049	149	-	700	480	-480	-700	5 198
<b>CELKEM</b>	<b>5 049</b>	<b>149</b>	<b>-</b>	<b>700</b>	<b>480</b>	<b>-480</b>	<b>-700</b>	<b>5 198</b>

## 9.8. Nakoupené dluhopisy

Fond ve sledovaném účetním období nabyl 50 ks dluhopisů ČSNF Real Estate 2 7,00/24 emitované společností ČSNF Real Estate 2 s.r.o. v roce 2020 a 7 ks dluhopisů STARK 0,00/26 emitované společností STARK DEVELOPMENT s.r.o. v roce 2022.

Dluhopisy ČSNF Real Estate 2 7,00/24 jsou vydány jako listinný cenný papír s datem emise 1.11.2020 v 100% jmenovité hodnotě za 1 ks je tato hodnota 1 000 tis. Kč. Celkový počet vydaný a nabytých dluhopisů fondem byl 50 ks. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003528549. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7 % p.a. Výplata kupónu je prováděna ročně vždy k 1.11. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Dluhopisy STARK 0,00/26 jsou vydány jako listinné cenné papíry s datem emise 31.3.2022 v 71,429 % jejich jmenovité hodnoty za 1 ks je tato hodnota 7 143 tis. Kč. Celkový počet vydaný a nabytých dluhopisů fondem byl 7 ks. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003539298. Dluhopisy nejsou úročeny. Výnos dluhopisů je představován rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho nižší emisním kurzem. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026 v hodnotě 10 000 tis. Kč za ks.

Ve sledovaném období došlo k nákupu dluhopisů v celkovém objemu 109 849 tis. Kč.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	3 182	-	-
splatné od 1 roku do 5 let	106 667	-	-
<b>Celkem nakoupené dluhopisy</b>	<b>109 849</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
z toho jistina	106 667	-	-
z toho úroky	3 182	-	-
Přecenění na reálnou hodnotu	-2 750	-	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>107 099</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Nákup – peněžní	Nákup – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Nakoupené dluhopisy	-	-2 750	-	106 667	3 182	-	-	107 099
<b>CELKEM</b>	-	<b>-2 750</b>	-	<b>106 667</b>	<b>3 182</b>	-	-	<b>107 099</b>

## 9.9. Emitované dluhopisy

Fond je emitentem dluhopisů ČSNF 6,80 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 1. března 2022. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003538258. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6,80 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 7,80 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 10. srpna 2022. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003542466. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7,80 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 3M PRIBOR + 1,50 %/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 10. srpna 2022. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003542458. Dluhopisy jsou úročeny variabilní úrokovou sazbou 3M PRIBOR + 1,50 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 8,10%/26 v celkové jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 15. prosince 2022. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 10 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003707689. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,10 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je emitentem dluhopisů ČSNF 8,30/2027 v celkové jmenovité hodnotě 70 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 8. března 2023. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 7 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003548893. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 8,3 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna čtvrtletně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2027.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 9,00/2026 v celkové jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 8. března 2023. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 5 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003548901. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 9 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna pololetně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2026.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 9,00/2025 v celkové jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 8. března 2023. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 5 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 tis. Kč. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003548927. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 9 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna pololetně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2025.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF 6,90/2027 EUR v celkové jmenovité hodnotě 1 500 tis. EUR. Datum emise bylo stanoveno na 8. března 2023. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 3 000 ks, každý ve jmenovité hodnotě 500 EUR. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003548919. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 6,9 % p. a. Výplata úrokového výnosu je prováděna pololetně. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2027.

Ve sledovaném období došlo k emisi dluhopisů v celkovém objemu 225 379 tis. Kč.

v tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	5 287	1 810	-
splatné od 1 roku do 5 let	424 429	199 050	-
<b>Celkem emitované dluhopisy</b>	<b>429 716</b>	<b>200 860</b>	-
z toho jistina	424 429	199 050	-
z toho úroky	5 287	1 810	-
Přecenění na reálnou hodnotu	7 179	-4 512	-
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>436 895</b>	<b>196 348</b>	-

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2023	Změna reálné hodnoty	Emise – peněžní	Emise – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2023
Emitované dluhopisy	196 348	11 691	225 379	-	30 549	-27 072	-	436 895
<b>CELKEM</b>	<b>196 348</b>	<b>11 691</b>	<b>225 379</b>	<b>-</b>	<b>30 549</b>	<b>-27 072</b>	<b>-</b>	<b>436 895</b>

## 9.10. Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Dodavatelé	3 060	4 699	538
Dohadné účty pasivní	692	1 705	1 344
Závazek z titulu koupě pozemků Chýně	51 890	100 000	-
Závazky za zaměstnanci	52	-	-
Jiné závazky	5 556	2 924	-
<b>Celkem</b>	<b>61 250</b>	<b>109 328</b>	<b>1 882</b>

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadem na služby depozitáře ve výši 242 tis. Kč, na audit ve výši 242 tis. Kč a služby obhospodařovatele/administrátora ve výši 208 tis. Kč.

Závazek z titulu koupě pozemků Chýně byl tvořen z neuhrazené části kupní ceny, jistina ve výši 50 000 tis. Kč (2022: 100 000 tis. Kč) a naběhlé úroky k tomuto závazku ve výši 1 890 (2022: 2 667 tis. Kč). Závazek je splatný do 1 roku.

Závazky za zaměstnanci ve sledovaném období jsou tvořeny odměnou členům výboru pro audit splatnou v lednu 2024.

Jiné závazky ve sledovaném období jsou tvořeny závazky z nevypořádaných odkupů investičních akcií PIAC.

## 9.11. Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů

tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Závazky z úpisu investičních akcií	18 666	50 570	54 863
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-4 624	414	168
Závazky z úpisu dluhopisů	-8	-	-
<b>Celkem</b>	<b>14 034</b>	<b>50 984</b>	<b>55 031</b>

Závazky z úpisu investičních akcií představují závazek Fondu za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 31. 12. 2023. K vyrovnání závazku dojde emisí investičních akcií.

## 9.12. Zakladatelské a investiční akcie

Základní kapitál je tvořen 99 000 ks kusových zakladatelských akcií ve formě na řad, tj. akcie na jméno, které dávají jejich vlastníkům zejména:

- právo na podíl na zisku Fondu z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti (dividenda), schváleného 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, pokud zákon nestanoví jinak, požadovat a dostat vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a právo uplatňovat na valné hromadě Fondu návrhy a protinávrhy;
- pokud se jedná o kvalifikovaného akcionáře podle § 365 Zákona o obchodních korporacích, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku z ostatního jmění, tj. z hospodaření Fondu s majetkem, který není součástí majetku z investiční činnosti, při zrušení Fondu s likvidací;
- v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem zakladatelské akcie Fondu nebo v případě exekučního příkazu k prodeji zakladatelské akcie Fondu právo uplatnit předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 2 Zákona;
- předkupní právo akcionáře k zakladatelským akciím jiného akcionáře za podmínek § 160 ZISIF;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění statutu a poslední výroční zprávy.

Fond vydává kusové výkonnostní investiční akcie (VIA), prioritní investiční akcie (PIAC), prioritní investiční akcie EUR (PIAE) a prémiové investiční akcie (PrIA) 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 Fondu zřízený pro tento účel.

Investičním akciím PIAC byl přidělen ISIN: CZ0008043700, investičním akciím PrIA byl přidělen ISIN: CZ0008043726, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008043718 a PIAE byl přidělen ISIN: CZ0008050689.

Investiční akcie Fondu mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Hodnota těchto akcií je vyjádřena v českých korunách.

Investiční akcie PIAC jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s.

S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li obecně závazný právní předpis, statut nebo stanovy Fondu něco jiného. S investiční akcií není spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, statutu a stanov Fondu na jeho řízení, avšak je s ní spojeno právo akcionáře podílet se podle ZISIF, statutu a stanov Fondu na jeho zisku a na likvidačním zůstatku při zrušení Fondu s likvidací. Toto právo na podíl na zisku a na likvidačním zůstatku vzniká pouze z hospodaření Fondu s majetkem, který vznikl z investiční činnosti (z fondového kapitálu, který připadá na investiční akcie).

Za účelem prezentace výpočtu fondového kapitálu z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF je zaveden „Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF“, který je uváděn pod Výkazem o finanční pozici, který je také základem pro výpočet hodnoty investičních akcií.

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty investičních akcií a vývoj jejich počtu za sledované období. Hodnoty jednotlivých tříd investičních akcií byly odvozeny od hodnoty Fondového kapitálu dle požadavku

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

§ 196 ZISIF, který požaduje, aby veškerý majetek a závazky fondu byly oceňovány v jejich reálné hodnotě.

V celých jednotkách	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnota investiční akcie PrIA	1,2651	1,1730
Hodnota investiční akcie PIAC	1,3400	1,2508
Hodnota investiční akcie PIAE	1,0303	-
Hodnota investiční akcie VIA	5,9847	6,7193
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	69 569 698	58 168 798
Počet emitovaných investičních akcií PrIA v období	10 717 147	11 400 900
Z toho konvertovaných z PrIA v období:	2 351 047	-
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií PrIA na konci období</b>	<b>80 286 845</b>	<b>69 569 698</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	301 300 087	166 761 228
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	119 833 207	138 314 954
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-28 621 560	-3 776 095
Z toho konvertovaných do PrIA v období:	-2 201 091	-
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>392 511 734</b>	<b>301 300 087</b>
Počet investičních akcií PIA EUR na začátku období	-	-
Počet emitovaných investičních akcií PIA EUR v období	70 167	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA EUR v období	-	-
<b>Počet investičních akcií PIA EUR na konci období</b>	<b>70 167</b>	<b>-</b>
Počet investičních akcií VIA na začátku období	86 960 791	77 192 305
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	9 768 486
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-8 661 015	-
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>78 299 776</b>	<b>86 960 791</b>

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

### 10.1. Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
<b>Změny z přecenění finančních nástrojů</b>	<b>-71 095</b>	<b>19 291</b>
Poskytnuté půjčky	-7 786	-
Majetkové účasti	-47 807	14 586
Přijaté půjčky	-148	193
Emitované dluhopisy	-14 542	4 512
Ostatní finanční nástroje	-812	-
<b>Výnosové úroky z toho:</b>	<b>57 840</b>	<b>32 038</b>
Poskytnuté půjčky	50 295	31 006
Nabyté dluhopisy	574	-
Ostatní pohledávky	4 754	-
Peněžní ekvivalenty (vklady)	2 217	1 032
<b>Nákladové úroky z toho:</b>	<b>-28 474</b>	<b>-6 452</b>
Přijaté půjčky	-483	-926
Emitované dluhopisy	-27 991	-5 526
<b>Zisk/ztráta z odúčtování z toho:</b>	<b>-36 159</b>	<b>-</b>
Majetkové účasti	-988	-
Postoupených pohledávek	-35 171	-
<b>Celkem</b>	<b>-77 888</b>	<b>44 877</b>



ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

Přecenění ostatních finančních nástrojů v sobě zahrnuje přecenění bankovních účtů v cizích měnách, ostatních pohledávek a závazků, zejména majetkových účtů u společnosti Cyrrus, a. s., administrátora emise dluhopisů v EUR. Dále je součástí i přecenění pohledávky z prodeje Stark Distribution a závazku z koupě pozemků v Chýni.

## 10.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí ve výši 1 940 tis. Kč (1-12/2022: 993 tis. Kč) představují ve sledovaném i minulém účetním období vstupní a výstupní poplatky investorů vyplývající z úpisu/odkupu investičních akcií.

## 10.3. Správní a ostatní náklady

v tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Služby depozitáře	-1 859	-1 859
Odměna za obhospodařování a administraci	-14 526	-8 080
Náklady na poplatky a provize	-16 045	-15 326
Náklady na audit	-339	-254
Právní a notářské služby	-258	-626
Poradenské a konzultační služby	-213	-349
Ostatní správní náklady	-2 566	-390
Osobní náklady na zaměstnance	-52	-
Ostatní náklady	-84	-22
<b>Celkem</b>	<b>-35 943</b>	<b>-26 906</b>

Náklady na poplatky a provize představují náklady za administraci dluhopisů ve výši 14 934 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 229 tis. Kč a ostatní daně a poplatky.

Ostatní správní náklady jsou tvořeny v běžném období zejména správou a úschovou cenných papírů.

Úplata za výkon činnosti Obhospodařovatele, kterou vykonává společnost AVANT investiční společnost, a.s., její výše, způsob výpočtu a splatnost jsou uvedeny ve smlouvě o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu akciové společnosti.

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, kterou v daném účetním období vykonávala ČSOB a.s. do 31.5.2023 a od 1.6.2023 Cyrrus a.s.

Ostatní náklady Fondu jsou tvořeny především náklady na propagaci a reklamu, překlady a znalecké posudky.

## 10.4. Daně z příjmů

Splatná daň je kalkulována z daňového zisku Fondu, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 %, jelikož fond splňuje definici základního investičního fondu ve smyslu § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Odložená daň vychází z rozdílů mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na předpoklad, že Fond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

#### Splatná daň běžného roku

v tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Zisk před zdanění dle IFRS	-111 891	18 964
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-8 891	-5 015
Zisk před zdaněním dle CAS	-120 782	13 949
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	167 130	103 708
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-95 008	-118 423
Daňový základ	-48 660	-766
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-48 660	-766
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	-
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	13 906	5 015
Základ pro výpočet odložené daně	13 906	5 015
Odložená daň 5 %	695	251
<b>Celkem odložená daň</b>	<b>695</b>	<b>251</b>
Zůstatek odložené daně z minulého roku	251	0
<b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b>	<b>-444</b>	<b>-251</b>

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odložený daňový závazek ve výši 695 tis. Kč (2022: 251 tis. Kč).

#### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-12/2023	1-12/2022
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	-
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů (rozdíl mezi splatnou daní a vytvořenou rezervou)	-	-5
Odložená daň zúčtovaná do nákladů v běžném roce	-444	-251
<b>Celkem</b>	<b>-444</b>	<b>-256</b>

#### 11. Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2023 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
STARK DEVELOPMEN T s.r.o., IČO: 059 64 091	112 831	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 2. 2020	STARK DEVELOPMENT s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
Bytový dům Lazecká s.r.o., IČO: 044 49 509	4 468	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Dohoda o novaci závazku ze dne 10. 11. 2020	Bytový dům Lazecká s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 3.242.000 Kč.
OAKS GARDEN	13 500	-	dceřiný podnik	Smlouva o úvěru ze	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. jako



Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2023 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
VILLAS s. r. o., IČO: 086 28 637			účetní jednotky	dne 26.2.2021	úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.000.000 Kč.
Green Point Živohošť s.r.o., IČO: 278 39 818	27 474	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 28. 6. 2021	Green Point Živohošť s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 21.000.000 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	21 391	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 1. 10. 2021	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.620.849 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	84 487	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 15. 11. 2021	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 82.380.000 Kč.
Manciano s.r.o., IČO: 108 36 152	24 569	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 9. 11. 2021	Manciano s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 19.000.000 Kč.
ČSNF Real Estate s.r.o., IČO: 089 10 197	28 361	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 3. 4. 2023	ČSNF Real Estate s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 25.500.000 Kč.
ČSNF Real Estate 4 s.r.o., IČO: 107 31 474	1 593	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 28. 4. 2023	ČSNF Real Estate 4 s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 1.446.000 Kč.
Zestmoliten s.r.o., IČO: 173 52 274	3 953	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 31. 3. 2023	Zestmoliten s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 3.550.000 Kč.
Bytový dům Lazecká s.r.o., IČO: 044 49 509	5 452	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 25.5.2023	Bytový dům Lazecká s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.000.000 Kč.
Venarotta s.r.o., IČO: 097 43 561	8 864	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 5. 2023	Venarotta s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2023 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
					úvěrový rámec do výše 3.086.000 Kč.
Cavallino s.r.o. IČO: 257 32 820	1 926	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 27. 10. 2023	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.021.100 Kč.
Collatino s.r.o., IČO: 107 70 429	21 698	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 17. 01. 2022	Collation s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.000.000 Kč.
Trastevere s.r.o., IČO: 081 39 032	6 270	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21.04.2022	Trastevere s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.003.500 Kč
STARK DEVELOPMEN Ts.r.o. IČO: 059 64 091	2 426	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek k Lukáš Hřma ze dne 10.04.2022	STARK DEVELOPMENs.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 2.500.000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	40 914	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 09.02.2023	ČSNF Group a.s.jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 37.840.000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	21 610	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 15.02.2023	ČSNF Group a.s.jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 37.840.000 Kč

## 12. Odměny klíčového vedení

Fond nemá žádné kmenové zaměstnance a osobní náklady prezentované ve výkazu úplného výsledku jsou důsledkem pracovních vztahů uzavřených na základě dohod o provedení práce.

V prezentovaném období byla z Fondu vyplacena odměna členovi představenstva AVANT investiční společnost, a. s. na základě Smlouvy o výkonu funkce individuálního statutárního orgánu ve výši 14 526 tis. Kč (1-12/2022: 8 080 tis. Kč). Žádné další odměny nebyly vyplaceny.

## 13. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku. Podrobněji rozvedeno v kapitole 3., bodu b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu, na str. 24 Výroční finanční zprávy fondu a v kapitole 2., na str. 20-21 v podkapitole Provozní rizika.

### 13.1. 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	ČSOB	8 026	0,55 %
Běžné účty Euro	kreditní	ČSOB	378	0,03 %
Běžné účty	kreditní	CSAS	-3	0,0 %
Peněžní ekvivalenty	kreditní	Cyrrus	23 067	1,57 %
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>		<b>Celkem</b>	<b>31 468</b>	<b>2,15 %</b>
Majetkové účasti	tržní	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	18 962	1,29 %
Majetkové účasti	tržní	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	84 359	5,75 %
Majetkové účasti	tržní	EAGLE CAPITAL s.r.o.	4 347	0,30 %
Majetkové účasti	tržní	Trastevere s.r.o.	61 458	4,19 %
Majetkové účasti	tržní	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	9 885	0,67 %
Majetkové účasti	tržní	Bloissox, s.r.o.	1 741	0,12 %
Majetkové účasti	tržní	Bernalda s.r.o.	12 440	0,85 %
Majetkové účasti	tržní	Bytový dům Lazecká s.r.o.	8 871	0,60 %
Majetkové účasti	tržní	Collatino s.r.o.	20 607	1,40 %
Majetkové účasti	tržní	Manciano s.r.o.	70 708	4,82 %
Majetkové účasti	tržní	Parioli s.r.o.	37 093	2,53 %
Majetkové účasti	tržní	Cavallino s.r.o.	94 795	6,46 %
Majetkové účasti	tržní	Naumniluta s.r.o.	15	0,00 %
Majetkové účasti	tržní	Zestmoliten s.r.o.	1 286	0,09 %
Majetkové účasti	tržní	Favala s.r.o.	606	0,04 %
Majetkové účasti	tržní	Green Point Živohošť s.r.o.	20 185	1,38 %
Majetkové účasti	tržní	Venarotta s.r.o.	5 226	0,36 %
<b>Majetkové účasti</b>		<b>Celkem</b>	<b>452 584</b>	<b>30,85 %</b>
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	112 831	7,69 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Stark Distribution SE	15 388	1,05 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Bytový dům Lazecká s.r.o.	4 468	0,30 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	13 500	0,92 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Green Point Živohošť s.r.o.	27 474	1,87 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Green Point Živohošť s.r.o.	26 210	1,79 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	21 391	1,46 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	84 487	5,76 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Manciano s.r.o.	24 569	1,67 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	ČSNF Real Estate s.r.o.	22 246	1,52 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	147	0,01 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Zestmoliten s.r.o.	3 953	0,27 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Bytový dům Lazecká s.r.o.	5 452	0,37 %

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Venarotta s.r.o.	8 864	0,60 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	1 926	0,13 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Collatino s.r.o.	21 698	1,48 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	Trastevere s.r.o.	6 270	0,43 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	7 640	0,52 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	2 434	0,17 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	ČSNF Group a.s.	40 898	2,79 %
Poskytnuté zápůjčky	kreditní, úrokové	ČSNF Group a.s.	21 597	1,47 %
<b>Poskytnuté zápůjčky</b>		<b>Celkem</b>	<b>473 443</b>	<b>32,3 %</b>
Zásoby	kreditní	k.ú Chýně	353 906	24,13 %
Dluhové cenné papíry	kreditní	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	55 968	3,82 %
Dluhové cenné papíry	kreditní	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	51 131	3,49 %
Ostatní pohledávky	kreditní	Daniel Římal a ostatní (Česká republika)	48 375	3,30 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 466 875</b>	<b>100 %</b>

Položka Ostatní pohledávky zahrnuje Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů 46 550 tis. Kč, Obchodní a jiné pohledávky ve výši 1 278 tis. Kč, Pohledávku z titulu splatné daně ve výši 536 tis. Kč a Náklady a příjmy příštích období ve výši 11 tis. Kč.

## 13.2. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

### 13.2.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny majetkových účastí	452 584 * 1 %	4 526	0
poskytnuté zápůjčky	473 443 * 1 %	4 734	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

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

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

### 13.2.2. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

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	Poskytnuté zápůjčky	Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	Ostatní	Celkem
Standardní	473 443	46 550	31 468	1 278	552 739
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>473 443</b>	<b>46 550</b>	<b>31 468</b>	<b>1 278</b>	<b>552 739</b>

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u ČSOB, a.s., a CS a.s., které je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné.

Položka Ostatní zahrnuje položky Pohledávky z obchodního styku a Ostatní pohledávky.

### 13.2.3. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	18 927	12 541	31 468
Poskytnuté zápůjčky	473 443	0	473 443
Majetkové účasti	452 584	0	452 584
Nakoupené dluhopisy	107 099	0	107 099
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	46 550	0	46 550
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	1 278	0	1 278
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 099 881</b>	<b>12 541</b>	<b>1 112 422</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Přijaté zápůjčky	5 198	0	5 198
Emitované dluhopisy	436 895	0	436 895
Obchodní závazky a jiné závazky	61 250	0	61 250
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	14 034	0	14 034
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	948 755	0	948 755
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>1 466 132</b>	<b>0</b>	<b>1 466 132</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná. Vedení Fondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci 2023. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,725	2 %	629	-2 %	-629
<b>Celkem k 31. prosince</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>629</b>	<b>x</b>	<b>-629</b>

#### 13.2.4. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

#### 13.2.5. 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.



## 14. Reálná hodnota

Žádná finanční aktiva a závazky Fondu nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Fond 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 Fond použít ocenění provedená 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 Fond má. Ocenění se proto případně upravuje tak, aby umožňovalo zahrnutí dalších faktorů, včetně modelového rizika, rizika likvidity a rizika protistrany.

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

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	-	-	<b>1 081 056</b>	<b>1 081 056</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	-	-	473 443	473 443
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	452 584	452 584
<i>Nabyté dluhopisy</i>	-	-	107 099	107 099
<i>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů</i>			46 550	46 550
<i>Ostatní pohledávky</i>			1 266	1 266
<b>Finanční aktiva</b>	-	-	<b>1 080 942</b>	<b>1 080 942</b>
<b>Závazky</b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>			<b>517 377</b>	<b>517 377</b>
<i>Přijaté půjčky</i>	-	-	5 198	5 198
<i>Emitované dluhopisy</i>	-	-	436 895	436 895
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>			61 250	61 250
<i>Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů</i>			14 034	14 034
<b>Finanční závazky</b>	-	-	<b>517 377</b>	<b>517 377</b>



ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	-	-	<b>955 858</b>	<b>955 858</b>
Poskytnuté půjčky	-	-	354 558	354 558
Majetkové účasti	-	-	600 198	600 198
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů			0	0
Ostatní pohledávky			1 102	1 102
<b>Finanční aktiva</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>955 858</b>	<b>955 858</b>
<b>Závazky</b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>			<b>361 709</b>	<b>361 709</b>
Přijaté půjčky	-	-	5 049	5 049
Emitované dluhopisy	-	-	196 348	196 348
Obchodní závazky a jiné závazky			109 328	109 328
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů			50 984	50 984
<b>Finanční závazky</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>361 709</b>	<b>361 709</b>

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

Ocenění na úrovni 3 jsou přezkoumávána minimálně jednou ročně nezávislým znaleckým posudkem nebo interním oceněním administrátorem Fondu. Metoda určení reálné hodnoty ostatních aktiv a závazků Fondu a způsob stanovení skutečné hodnoty investiční akcie Fondu jsou obsaženy v prováděcích právních předpisech a statutu Fondu.

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b>Aktiva</b>			
Poskytnuté půjčky	473 443	DCF Model	ARAD
Majetkové účasti	452 584	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Nabyté dluhopisy	107 099	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	46 550	DCF Model	ARAD
<b>Pasiva</b>			
Přijaté půjčky	5 198	DCF Model	ARAD
Emitované dluhopisy	436 895	DCF Model	Pribor, Euribor, IRS CZ, IRS EUR
Obchodní a jiné závazky	61 250	DCF Model	Tržní data, IRS CZ

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

Poskytnuté a přijaté půjčky jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě časových ARAD a kreditní přírážky z DRSK. Vážený průměr diskontních sazeb odpovídá 11,53 %.

Nabyté a emitované dluhopisy jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazba je složena z tržního rizika v podobě Priboru, IRS CZ, případně Euriboru, IRS EUR a kreditního přírážky z DRSK, Vážený průměr diskontních sazeb odpovídá 10,08 %.

Majetkové účasti jsou oceněny pomocí substanční metody.

## Ocenění majetkových účastí

### *substančním způsobem*

Model ocenění stanovuje reálnou hodnotu všech položek aktiv finančního aktiva a následně se odečtou cizí zdroje. Tato hodnota se používá zejména tam, kde není předpoklad going concern. Například u developerských projektů ve výstavbě

## Ocenění poskytnutých půjček

### *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.

## Ocenění přijatých půjček

### *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.

## Ocenění nakoupených dluhopisů

### *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.

## Ocenění emitovaných dluhopisů

### *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.

### Ocenění pohledávek z prodeje majetkových cenných papírů

#### *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.

### Ocenění obchodních a jiných závazků

#### *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.

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádaní	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2023
<b>Aktiva</b>								
Poskytnuté půjčky	354 558	-7 786	315 526	-	-	-188 855	-	473 443
Majetkové účasti	600 198	-47 807	81 148	-180 955	-	-	-	452 584
Nabyté dluhopisy	0	-2 750	109 849	-	-	-	-	107 099
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	0	-	46 550	-	-	-	-	46 550
<b>Celkem aktiva</b>	<b>954 756</b>	<b>-58 343</b>	<b>553 073</b>	<b>-180 955</b>	<b>-</b>	<b>-188 855</b>	<b>-</b>	<b>1 079 676</b>
<b>Závazky</b>								
Přijaté půjčky	5 049	149	1 180	-	-	-1 180	-	5 198
Emitované dluhopisy	196 348	11 691	255 928	-	-	-27 072	-	436 895
Obchodní a jiné závazky	109 328	840	409 793	-	-	-458 711	-	61 250
<b>Celkem závazky</b>	<b>310 725</b>	<b>12 680</b>	<b>666 901</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-486 963</b>	<b>-</b>	<b>503 343</b>

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023

(v tisících Kč)

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2022
<b>Aktiva</b>								
Poskytnuté půjčky	242489	-	179 819	-	-	-67 750	-	354 558
Majetkové účasti	516 262	14 586	69 350	-	-	-	-	600 198
<b>Celkem aktiva</b>	<b>758 751</b>	<b>14 586</b>	<b>249 169</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-67 750</b>	<b>-</b>	<b>954 756</b>
<b>Závazky</b>								
Přijaté půjčky	10000	-192	923	-	-	-5 682	-	5 049
Emitované dluhopisy	-	-4 512	205 167	-	-	-4 307	-	196 348
Obchodní a jiné závazky	1 881	-	832 692	-	-	-725 245	-	109 328
<b>Celkem závazky</b>	<b>11 881</b>	<b>-4 704</b>	<b>1 038 782</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-735 234</b>	<b>-</b>	<b>310 725</b>

Fond také zohledňuje další faktory rizika likvidity, úvěrového a tržního rizika a upravuje model oceňování dle potřeby.

Během roku 2023 a 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálných hodnot.

Za sledované období nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty.

## 15. Podmíněná aktiva a závazky

Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

## 16. Události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem.

V Praze dne 6.5.2024

Podpis statutárního zástupce:



Ing. Vladimír Bezděk, M.A.  
pověřený zmocněnec člena představenstva  
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – 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:	ČSNF SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

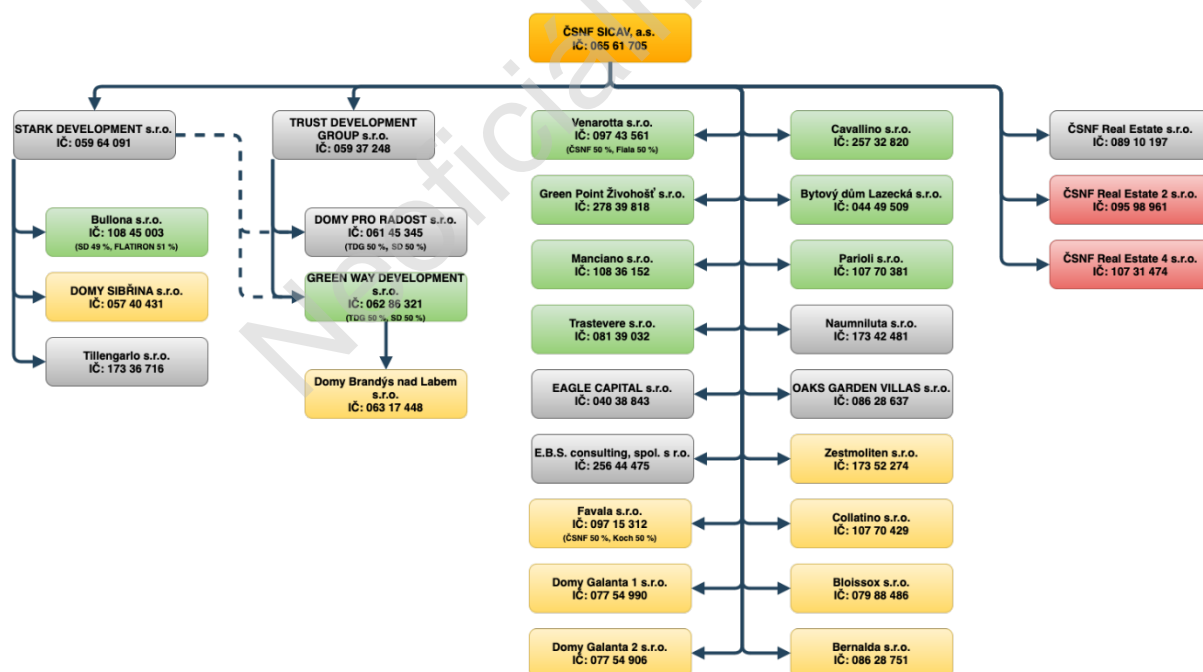
## b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

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 AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

## Osoby ovládající

Jméno: Daniel Římal  
 Dat. nar.: 21. března 1988  
 Bytem: U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na zapisovaném základním kapitálu ovládané osoby

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou



Legenda	
<span style="color: green;">■</span>	Vlastní majetek
<span style="color: red;">■</span>	Výdala dluhopisy
<span style="color: yellow;">■</span>	Ukončený development
<span style="color: grey;">■</span>	Bez majetku

## c) Způsob a prostředky ovládnání

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

## 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 učiněna 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
Stark distribution SE	Smlouva o úvěru ve znění Dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru ve znění dodatku č. 2	17.10.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru číslo 6001071271	11.1.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.5.2023	Zápůjčka	Úrok
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12102261761 ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Green Point Živohošť s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111151761 ve znění dodatku č. 3	13.2.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.10.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o novaci závazků	1.10.2021		
Manciano s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111091761 ve znění dodatku č. 1	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Collatino s.r.o.	Smlouva o úvěru	17.1.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.n	Smlouva o postoupení pohledávek ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Zápůjčka	Úrok
Trastevere s.r.o.	Smlouva o postoupení	1.5.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka



Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ČSNF Group a.s.	pohledávek ve znění dodatku č. 1 Smlouva o zápůjčce	9.2.2023	Zápůjčka	Kmenové akcie společnosti Czech Home Capital, a.s.
ČSNF Group a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.2.2023	Zápůjčka	Kmenové akcie společnosti Czech Home Capital, a.s.
ČSNF Real Estate s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2304031761	3.4.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2304281761	28.4.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Zestmoliten s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2303311761	31.3.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Venarotta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ve znění dodatku č. 2	10.8.2023	Zápůjčka	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o úplatném převodu CP	31.3.2023	Převod CP	Peněžní prostředky
ČSNF Real Estate 2 7,00/24	Držené dluhopisy	01.11.2020	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Domy pro radost s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2402291761 ve znění dodatku č. 1	15.3.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)

**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. Vladimír Bezděk, M.A.  
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 29. 3. 2024

Podpis:



.....

Neoficiální verze

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě 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 (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
100% podíl na základním kapitálu společnosti Trastevere s.r.o.	1 300	61 458
100% podíl na základním kapitálu společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o.	41 428	84 359
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT, a. s.	99 996	112 831
Poskytnutý úvěr Green Point Živohošť s.r.o.	25 948	26 210
Poskytnutý úvěr Green Point Živohošť s.r.o.	21 000	27 474
Poskytnutý úvěr Cavallino s.r.o.	17 621	21 391
Poskytnutý úvěr Cavallino s.r.o.	73 254	84 487
Poskytnutý úvěr Manciano s.r.o.	19 000	24 569
Poskytnutý úvěr Collatino s.r.o.	17 000	21 698
Poskytnutý úvěr ČSNF Real Estate s.r.o.	25 500	22 246
Poskytnutý úvěr Daniel Římal z prodeje Stark Distribution SE	41 910	46 550
Majetkový účet u administrátora dluhopisových emisí Cyrrus a.s.	21 282	21 282
Pozemky k. ú. Chýně	340 000	510 916*)
100% podíl na základním kapitálu společnosti Green Point Živohošť s.r.o.	23 877	20 185
Poskytnutý úvěr ČSNF Group a.s.	37 840	40 899
Poskytnutý úvěr ČSNF Group a.s.	20 000	21 597
100% podíl na základním kapitálu společnosti TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	9 398	18 962
100% podíl na základním kapitálu společnosti Collatino s.r.o.	1	20 607
50% podíl na základním kapitálu společnosti Parioli s.r.o.	14 076	37 093
100% podíl na základním kapitálu společnosti Cavallino s.r.o.	41 994	94 795
100% podíl na základním kapitálu společnosti Manciano s.r.o.	4 801	65 908
Dluhopisy ČSNF Real Estate 2 7,00/24	52 608	51 131
Dluhopisy STARK 0,00/26 emitované společností STARK DEVELOPMENT s.r.o.	56 667	55 968

\*) Reálná hodnota ve smyslu požadavku § 196 ZISIF pro CZ GAAPs. V případě IFRS/IAS je tato majetková položka oceňována ve smyslu IAS 2, tedy nikoli reálnou hodnotou. Detail ocenění položky dle IFRS/IAS je uveden v příloze účetní závěrky.