



Pololetní finanční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

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

Obsah

Použité zkratky	3
1. Základní údaje o Fondu	5
a) Základní kapitál Fondu	5
b) Údaje o cenných papírech	5
c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával	7
2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu	8
a) Přehled investiční činnosti	8
b) Investiční cíle a strategie Fondu	8
c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu	9
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí	11
e) Alternativní výkonnostní ukazatele	11
f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu	12
g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka	12
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou	13
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023	15
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu	16
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu	17

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, Praha 4 - Nusle, PSČ 140 00, Doručovací číslo: 14078
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
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 (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu 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 transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 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

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

Fond je emitentem mj. prioritních investičních akcií, ISIN CZ0008043700, tyto účastnické cenné papíry byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením ČSNF SICAV – PIA.

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

Srovnávacím obdobím ve zkráceném výkazu o finanční situaci je období končící k 31. 12. 2022 a ve zkráceném výkazu výsledku hospodaření a ostatního úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích je období končící k 30. 6. 2022.

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

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

Protože Fond nevytváří podfondy, 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:	1.052.342.191 Kč (k 30. 6. 2023)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	47 726 Kč
(z toho 99.000 Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	1.052.294.465 Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2023	99 000 ks

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele 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 k 30. 6. 2023	86 960 791 ks

Prioritní investiční akcie CZK (PIAC)

Podoba	Zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Od 31.10.2022 přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením ČSNF SICAV - PIA
Převoditelnost	Volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií k 30. 6. 2023	340 632 652 ks

Prioritní investiční akcie EUR (PIAE)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele 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 k 30. 6. 2023	0 ks

Prémiové investiční akcie (PrIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele 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 k 30. 6. 2023	71 920 745 ks

Manažerské akcie („MIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci obhospodařovatele AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	Převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050697
Počet akcií k 30. 6. 2023	0 ks

c) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Název	Československá obchodní banka a.s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Radlická 333/150, PSČ 150 57 Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	01.01.2023-31.05.2023

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Brno -Žabovřesky, Veverí 3163/111, PSČ 616 00
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	01.06.2023-30.06.2023

2. Informace o podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu

a) Přehled investiční činnosti

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v uplynulém pololetí vykázaným nulovým hospodářským výsledkem.

Předmětem podnikatelské činnosti Fondu je a nadále bude kolektivní investování peněžních prostředků vložených kvalifikovanými investory. V průběhu uplynulého pololetí 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.

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. Fond poskytoval nové úvěry a navyšoval vlastní kapitál svým dceřiným společnostem. Fond v prvním pololetí narovnával a zpráhledňoval vztahy ve skupině. Na projektech fondu došlo v prvním pololetí k významnému posunu.

V prvním kvartálu roku byla dokončena kolaudace projektu na Břevnově, kde proběhla rekonstrukce a nástavba čtyř mezonetových bytů, které se podařilo ihned prodat. Fond rozšířil portfolio dluhopisových emisí také o emisi v měně EUR. V druhém kvartálu pak byla dokončena kolaudace bytového domu v Lazecké ulici v Olomouci. Významně se přiblížil dokončení 1. etapy také projekt Rodinné domy v Kolovratech, který zahrnuje 25 rodinných domů a projekt Rezidence u Mlýna v Městské části Praha – Královice, kde je 19 bytových jednotek.

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 neeviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

b) Investiční cíle a strategie Fondu

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

Investičním cílem Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí s nemovitostním podkladovým aktivem a také dluhové nástroje. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

c) Přehled investičních činností a popis událostí a rizik, které měly podíl na výsledcích Fondu

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu developerské projekty. Všechny projekty jsou řešeny prostřednictvím účelových projektových společností (SPV) s majetkovou účastí fondu. Projekty jsou v různých fázích vývoje:

- ve fázi stavebních prací a současného prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace, stavebního povolení a prodeje bytových a nebytových jednotek,
- ve fázi přípravy projektové dokumentace a stavebního povolení,
- projekty, které byly v roce 2023 dokončeny.

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. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

Investiční strategií Fondu jsou zejména investice do majetkových účastí s nemovitostním podkladovým aktivem. Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice České republiky.

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

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

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

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

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

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Fondu.

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z 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 až 3 měsíců.

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

Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Fond řádně zajistili veškeré potřebné činnosti.

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. 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, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice a geografické blízkosti k Ukrajině pod silným vlivem externích událostí.

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

Recese v ČR souvisí s velmi slabou spotřebitelskou poptávkou, což dokládají maloobchodní tržby, které v roce 2022 meziročně klesaly po nadpoloviční část roku. Slabost spotřebitelské poptávky je způsobena zejména poklesem reálných mezd a vysokými cenami energií v zimní topné sezóně. Údaje tak celkově nadále nasvědčují tomu, že spotřebitelé jsou ve svých výdajích velmi obezřetní a stále šetří na horší časy, resp. nemají rezervy na rostoucí náklady. Růst úrokových sazeb s mírným zpožděním vedl k růstu sazeb depozitních, což dále podporuje domácnosti v opatrném chování, byť reálné úrokové sazby vlivem vysoké inflace zůstávají záporné. Přesto depozita a kvalitní dluhopisy začínají být investiční alternativou a růst „bezrizikové“ úrokové sazby vede k růstu požadovaných výnosů investic do aktiv rizikových. Banky zvýšily

i úrokové sazby hypotečních úvěrů a z druhé strany vzrostlé ceny stavebních materiálů a prací developerům brání ve výraznějším snížení ceny nových bytů. Všechny tyto aspekty vedly k velkému snížení objemu nově poskytnutých hypoték a následně i prodeji a výstavbě bytů, resp. dalších typů nemovitostí. Tyto faktory mají negativní vliv obecně na podniky a ekonomickou aktivitu v ČR, je však předpoklad, že zpomalení bude mírné a nebude dlouhé a ve svém důsledku pomůže stabilizovat a následně snížit inflaci a poté i úrokové sazby, což posléze povede k oživení investiční aktivity. V souhrnu však v roce 2022 a první polovině roku 2023 vzrostl důraz na dostatečnou finanční sílu ekonomických hráčů a jejich rezerv – domácností i firem – a na potřebu obezřetného nakládání s rizikem.

Vliv na hospodaření Fondu je především prostřednictvím změny reálné hodnoty majetku a závazků Fondu.

d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí

V průběhu uplynulého pololetí došlo k následujícím podstatným změnám statutu Fondu:

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

- změna čl. 15.22 - doplněny třídy akcií - výkonnostní investiční akcie (dále také jako „VIA“), prioritní investiční akcie CZK (dále také jako „PIAC“), prémiové investiční akcie (dále také jako „PrIA“), prioritní investiční akcie EUR (dále také jako „PIA EUR“) a manažerské investiční akcie (dále také jako „MIA“)
- doplněno určení aktuální hodnoty pro třídy akcií
- doplněna jednorázová úplata administrátora za administraci majetku fondu
- upravena Příloha č. 1 - Pravidla pro distribuci fondového kapitálu ČSNF SICAV, a.s.

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

- změna depozitáře - Cyrrus, a.s.,
- odstranění limitu pro doplňková aktiva, do nichž fond mohl investovat v souhrnu maximálně 10 % hodnoty majetku fondu,
- odstranění rozdělení základních investičních limitů pro skladbu majetku fondu,
- doplnění čl. 15.22 - manažerské investiční akcie.

e) 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. V příloze mezitímní účetní závěrky Fondu se jedná o položku Fondový kapitál na str. 6.

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.

f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu

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

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

Za cca 1 rok od zahájení konfliktu již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity a teplá zima 2022/2023 pomohly vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiím nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny jsou i po cca roce trvání konfliktu zejména:

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

g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka

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

3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou

Ovládaná osoba:	ČSNF SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

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. Při posuzování možného vztahu spřízněnosti je nutné v souladu s bodem 10 mezinárodního účetního standardu IAS 24 akcentovat materiální rovinu vztahu AVANT IS s Fondem oproti rovině formálně-právní. Ačkoliv je tedy AVANT IS jediným členem statutárního orgánu Fondu, má tento vztah především regulační podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Kapitálově spřízněné strany

Daniel Římal

Dat. nar.: 21. března 1988

Bytem: U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8

Jinak spřízněné strany

Osoba:	ČSNF Private Equity s.r.o.
IČO:	043 85 187
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	ČSNF Asset & Investment management s.r.o.
IČO:	071 54 453
Sídlo:	Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	Follonica s.r.o.
IČO:	094 46 052
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	50 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	ČSNF Real Estate 3 s.r.o.
IČO:	095 98 979
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob
Osoba:	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.
IČO:	059 37 248
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	100 % přímý podíl ovládané osob

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
ČSNF Group a.s.	Smlouva o zápůjčce	9.2.2023	Zápůjčka	Úrok
ČSNF Group a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.2.2023	Zápůjčka	Úrok
Zestmoliten s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	31.3.2023	Zápůjčka	Úrok
D. Římal	Smlouva o úplatném převodu CP Stark distribution SE	31.3.2023	Obchodní podíl	Finanční prostředky
ČSNF Real Estate s.r.o.	Smlouva o úvěru	3.4.2023	Úvěr	Úrok
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	Smlouva o úvěru	28.4.2023	Úvěr	Úrok
Marittima s.r.o.	Smlouva o převodu OP	28.4.2023	Obchodní podíl	Finanční prostředky
Venarotta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	10.5.2023	Zápůjčka	Úrok
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	21.6.2023	Zápůjčka	Úrok
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	25.5.2023	Úvěr	Úrok

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Cavallino s.r.o.	Smlouva o příplatku mimo základní kapitál	3.2.2022	Peněžní prostředky	n/a
Lukáš Hrma	Smlouva o postoupení pohledávek E.B.S. consulting, spol. s.r.o..	1.4.2022	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
Roman Boháček	Smlouva o postoupení pohledávek E.B.S. consulting, spol. s.r.o..	1.4.2022	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	16.3.2022	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek Trastevere s.r.o.	21.4.2022	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
Lukáš Hrma	Smlouva o postoupení pohledávek STARK DEVELOPMENT s.r.o.	10.4.2022	Peněžní prostředky	pohledávka (úroky)
Parioli s.r.o.	Smlouva o přednostním splacení peněžitých dluhů	7.6.2022	n/a	n/a
Collatino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2201171271	17.1.2022	peněžní prostředky (úroky)	peněžní prostředky (úvěr)

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2023



Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě

ČSNF SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2023 do 30. 06. 2023

Obsah	
Výkaz o finanční pozici – neauditovaný	4
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku – NEAUDITOVANÝ	6
Výkaz o peněžních tocích – NEAUDITOVANÝ	7
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ	8
Komentář k účetním výkazům - NEAUDITOVANÝ	9
1. Všeobecné informace	9
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky	11
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	12
2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu	12
2.2.1. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla Fondem použita	12
3. Sezónnost	12
4. Používané účetní metody	12
4.1. Přepočtení cizí měny	12
4.1.1. Funkční a prezentační měna	12
4.1.2. Transakce a zůstatky	13
4.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	13
4.3. Finanční aktiva	13
4.3.1. Klasifikace	13
4.4. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	14
4.5. Započtení finančních nástrojů	14
4.6. Zásoby	15
4.7. Vlastní kapitál	15
4.8. Investiční akcie	15
4.9. Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	16
4.10. Výnosy z dividend	16
4.11. Výnosy z prodeje zásob	16
4.12. Transakční náklady	16
4.13. Výpůjční náklady	16
4.14. Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti	16
4.15. Daň	17
4.16. Výkaz o peněžních tocích	17
5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	17
5.1. Fond jako investiční jednotka	18
5.2. Struktura účetních výkazů	19
5.3. Ukazatel zisku na akcii	19
5.4. Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů	19

6.	Fond ve smyslu ZISIF	20
7.	První přijetí IFRS	20
8.	Vykazování podle segmentů	22
9.	Komentáře k Výkazu o finanční pozici	23
9.1.	Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23
9.2.	Poskytnuté půjčky	23
9.3.	Majetkové účasti	25
9.4.	Ostatní pohledávky	28
9.5.	Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	28
9.6.	Zásoby	28
9.7.	Přijaté půjčky	28
9.8.	Emitované dluhopisy	29
9.9.	Obchodní závazky a jiné závazky	30
9.10.	Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	30
9.11.	Zakladatelské a investiční akcie	30
10.	Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku	32
10.1.	Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	32
10.2.	Výnosy z poplatků a provizí	32
10.3.	Správní a ostatní náklady	33
10.4.	Daně z příjmů	33
11.	Transakce se spřízněnými osobami	34
12.	Odměny klíčového vedení	36
13.	Řízení rizik	36
13.1.	Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	37
13.2.	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu	37
13.2.1.	Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	37
13.2.2.	Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)	38
13.2.3.	Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	39
13.2.4.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	40
13.2.5.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) ...	40
14.	Reálná hodnota	40
15.	Podmíněná aktiva a závazky	43
16.	Události po rozvahovém dni	43

Výkaz o finanční pozici – neauditovaný

k 30. červnu 2023

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2023	31/12/2022	1/1/2022
AKTIVA – neinvestiční				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	48	48	48
Aktiva neinvestiční celkem		48	48	48
AKTIVA – investiční				
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	91 767	42 489	41 546
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		1 114 525	954 756	758 751
Poskytnuté půjčky	9.2	523 918	354 558	242 489
Majetkové účasti	9.3	490 860	600 198	516 262
Ostatní pohledávky	9.4	99 747	-	-
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		1 777	1 389	12
Obchodní pohledávky	9.5	11	11	12
Ostatní pohledávky	9.5	1 230	1 110	-
Pohledávka z daně z příjmů	9.5	536	268	-
Náklady a příjmy příštích období		84	-	-
Zásoby	9.6	349 974	345 015	-
Aktiva investiční celkem		1 558 127	1 343 649	800 309
Aktiva celkem		1 558 175	1 343 697	800 357
VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční				
Vlastní kapitál		48	48	48
Základní kapitál		99	99	99
Nerozdělené výsledky minulých let		-51	-51	-51
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		48	48	48
ZÁVAZKY – investiční				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		398 099	201 397	10 000
Přijaté půjčky	9.7	4 998	5 049	10 000
Emitované dluhopisy	9.8	393 101	196 348	-
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		163 618	160 312	57 444
Obchodní závazky a jiné závazky	9.9	109 887	109 328	1 882
Závazek z daně z příjmů/z odložené daně		-	-	531
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	9.10	53 731	50 984	55 031
Závazek z odložené daně	10.4	499	251	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	9.11	995 911	981 689	732 865
Závazky investiční celkem		1 558 127	1 343 649	800 309
Pasiva celkem		1 558 175	1 343 697	800 357

ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) - NEAUDITOVANÉ
k 30. červnu 2023

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2023	31/12/2022	1/1/2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		995 911	981 689	732 865
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	9.6	69 324	69 324	-
Odložená daň	9.6	-2 967	-3 215	-
Výpůjční náklady	9.6	-9 974	-5 015	
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		1 052 294	1 042 783	732 865

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku – NEAUDITOVANÝ
za období končící 30. června 2023

tis. Kč	Pozn.	1-6/2023	1-6/2022
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	10.1	-11 476	23 447
Výnosy z poplatků a provizí	10.2	455	572
Poplatky depozitářů	10.3	-1 155	-810
Obhospodařování a administrace	10.3	-5 868	-3 466
Náklady na poplatky provize	10.3	-13 299	-3 953
Náklady na audit	10.3	-127	-54
Ostatní správní náklady	10.3	-1 038	-304
Ostatní náklady	10.3	-84	-
Zisk (ztráta) před zdaněním		-32 592	15 432
Daň z příjmů	10.4	-248	-287
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-32 840	15 145
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	9.10	-4 207	-846
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-37 047	14 299
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<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		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění		-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-37 047	14 299
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

Výkaz o peněžních tocích – NEAUDITOVANÝ

za období končící 30. června 2023

tis. Kč	Poznámka	1-6/2023	1-6/2022
Peněžní toky z provozních činností			
Změna hodnoty Čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií		-37 047	14 299
<i>Úpravy výsledku o položky související s provozní činností:</i>			
Daňový náklad	10.4	248	287
Úrokové výnosy	10.1	-24 378	-13 375
Úrokové náklady	10.1	12 622	1 511
Změny z přecenění finančních nástrojů na reálnou hodnotu	10.1	23 110	-11 173
<i>Změna stavu pohledávek a závazků</i>			
Snížení (zvýšení) obchodních a jiných pohledávek	9.5	-204	572
Zvýšení (snížení) obchodních a jiných závazků	9.9	-37 205	15 955
Změna stavu zásob	9.6	-	-
Zaplacené daně ze zisku		-268	-
		-26 075	-6 223
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu majetkových účastí	9.3	-9 522	-41 601
Změna stavu poskytnutých půjček	9.2	-146 447	-22 127
Přijaté úroky	9.2	-	-
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-182 044	-69 951
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úpisu investičních akcií	9.10, 9.11	63 114	81 433
Výdaje z odkupu investičních akcií	9.10, 9.11	-13 337	-2 277
Příjmy z úpisu dluhopisů	9.8, 9.10	191 947	57 686
Zaplacené úroky z dluhopisů	9.8, 9.10	-10 160	-
Změna stavu přijatých půjček	9.7	-	--
Zaplacené úroky z přijatých úvěrů	9.7	-242	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		231 332	136 306
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		49 278	66 355
Peněžní prostředky na začátku roku	9.1	42 537	41 594
Peněžní prostředky na konci roku	9.1	91 815	107 949

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ

za období končící 30. června 2023

tis. Kč		1-6/2023		1-6/2022	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu	9.11	-	48	-	48
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 30. červnu	9.11	-	48	-	48
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		981 689	-	732 865	-
Příjem z investičních akcií	9.11	64 870	-	64 973	-
Splacení investičních akcií	9.11	-13 601	-	-1 317	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		51 269	-	63 656	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-37 047	-	14 299	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu	9.11	995 911	-	810 820	-

Komentář k účetním výkazům - NEAUDITOVANÝ

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 – 30. 06. 2023

Orgány společnosti k datu 30. 06. 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.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023
(v tisících Kč)

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady

Daniel Římal

Den vzniku členství: 19. 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 30. 06. 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 Fondu v rozhodném období

V rozhodném období 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:

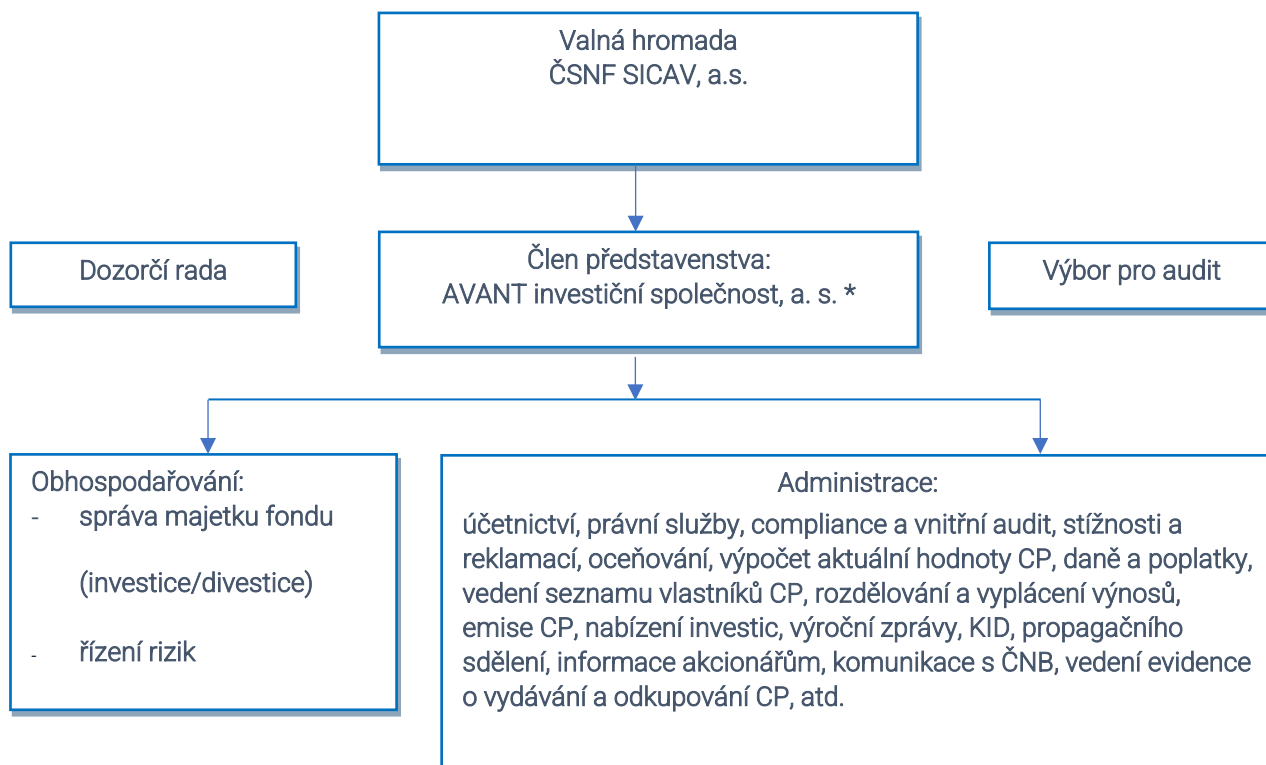
Československá obchodní banka a.s.

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 mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2023 a končící 30. června 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, zjm. 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

Mezitímní účetní závěrka Fondu byla sestavena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC), (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro rok končící 30. června 2023, ale mohou být použity dříve

K datu sestavení mezitímní účetní závěrky nebyli žádné nové a novelizované standardy IFRS, které by byli přijaté pro použití v EU.

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 následujících 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 standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020 včetně novelizace z července 2020)
- Novelizace standardu IFRS 16 Závazky z leasingu ve zpětném leasingu (vydaná v září 2022)
- Novelizace standardu IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydaná v říjnu 2022)
- Novelizace IAS 7 a IFRS 7 Ujednání financující dodavatele (vydaná v květnu 2023)
- Novelizace IAS 12 Daně ze zisku: Mezinárodní daňová reforma – Pravidla pro pilíř II (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. Přepočet 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 nejvěrněji 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. Přecherpání bankovních účtů se vyazuje ve Výkazu o finanční pozici v závazcích.

4.3. Finanční aktiva

4.3.1. Klasifikace

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

4.3.2. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu 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 užítky z vlastnictví.

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

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

4.3.3. Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

4.4. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty

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

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

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

4.5. Započtení finančních nástrojů

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

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

4.6. 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.

4.7. 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.

4.8. 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 spočítána 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 vykázány a oceňovány v pořizovací ceně, která je upravena o dohadnou položku představující zisk/ztrátu připadající na držitele dosud nevydaných investičních akcií.

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

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

4.10. Výnosy z dividend

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

4.11. 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.

4.12. Transakční náklady

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

4.13. 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.

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

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

4.15. Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

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

4.16. 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 nepřímé 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 závazků 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 jednotou 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 nejnížší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro

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

Určení toho, co představuje „pozorovatelnost“, vyžaduje významný úsudek 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

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 držena 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 skutečností, podle něž 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 30. června 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 30. června 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.
- c) **Výjimka zajišťovacího účetnictví.** Fond neuplatňuje zajišťovací účetnictví.
- d) **Nekontrolní podíly.** Fond nesestavuje konsolidovanou účetní závěrku, tudíž tato výjimka není pro Fond relevantní.
- e) **Vládní úvěry.** Fond nedrží vládní úvěry.
- f) **Klasifikace a oceňování finančních aktiv.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 pro klasifikaci a oceňování finančních aktiv prospektivně od data přechodu na IFRS.
- g) **Vložené deriváty.** Fond aplikuje požadavky IFRS 9 k vloženým derivátům prospektivně od data přechodu na IFRS.
- h) **Opravné položky k finančním aktivům.** Metodika pro výpočet opravných položek podle IFRS 9 se aplikuje retrospektivně. Fond nepoužívá model pro výpočet ECL.

Při 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 závěre.

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.
- Aktivace výpůjčních nákladů do hodnoty zásob.
- Zrušení odložené daně z přecenění zásob a vykázání odložené daně z aktivovaných výpůjčních nákladů.

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

Sesouhlasení zisku (ztráty) po zdanění a úplného výsledku hospodaření celkem za období 1-6/2022

Vzhledem k tomu, že první developerský projekt Fond pořídil v průběhu 2. pololetí roku 2022, nemá první přijetí IFRS vliv na hodnotu výsledku hospodaření za období 1-6/2022, tj. Fond dle CZ GAAP i IFRS vykazuje za období 1.1.-30.6.2022 zisk ve výši 14 229 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 30. červnu 2023 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	-11 476	-11 476
Výnosy z poplatků a provizí	102	353	455
Poplatky depozitářů	-259	-896	-1 155
Obhospodařování a administrace	-1 318	-4 550	-5 868
Náklady na poplatky provize	-	-13 299	-13 299
Náklady na audit	-63	-64	-127
Ostatní správní náklady	-83	-955	-1 038
Ostatní náklady	-84	-	-84
Zisk (ztráta) před zdaněním	-1 705	-30 887	-32 592
Daň z příjmů	-248	-	-248
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění	-1 953	-30 887	-32 840
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-4 207	-4 207
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění	-1 953	-35 094	-37 047
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<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	-	-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	-1 953	-35 094	-37 047
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	-	-	-

9. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

9.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Zůstatky na běžných účtech – investiční	13 932	12 597	41 546
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	48	48	48
Peněžní ekvivalenty -	77 835	29 892	-
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	91 815	42 537	41 594

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	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	69 189	-	-
splatné od 1 roku do 5 let	327 514	237 817	165 003
splatné nad 5 let	127 095	116 741	77 486
Celkem poskytnuté půjčky	523 798	354 558	242 489
z toho jistina	462 395	315 948	234 559
z toho úroky	61 403	38 610	7 930
Přecenění na reálnou hodnotu	120	-	-
Celkem reálná hodnota	523 918	354 558	242 489

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 30. 6. 2023
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	354 558	120	146 447	-	22 793	-	-	523 918
CELKEM	354 558	120	146 447	-	22 793	-	-	523 918

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. 2022.

30. 6. 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	13 715	4 317
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	41 428	118 141	76 713
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 %	1 300	1 289	-11
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	2 600	15 780	13 180
Bloisox, 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 %	10 581	20 184	9 603
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 %	4 801	46 779	41 978
Parioli s.r.o.	107 70 381	ČR	100 %	28 151	70 067	41 916
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
CELKEM				186 338	490 860	304 522

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
CELKEM				218 878	600 198	381 320

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
Bloisox, 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
CELKEM				149 528	516 262	366 734

V průběhu sledovaného období došlo k prodeji společností Stark Distribution SE, BD Dobrovského 706/21 s.r.o. a Marittima s.r.o. Dále byli poskytnuty příplatky mimo základní kapitál ve výši 10 500 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

<i>v tis. Kč</i>	1/2023-6/2023	6/2022-12/2022
Počáteční stav	600 198	582 312
Nákup finanční aktiv	10 500	13 060
Prodej finančních aktiv	-99 141	-
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-20 697	4 826
Konečný stav	490 860	600 198

9.4. Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky představují pohledávky z prodeje majetkových účastí ve výši 98 163 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 30.6.2023 ve výši 1 585 tis. Kč.

9.5. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Odběratelé	11	11	12
Jiné pohledávky	1 230	1 110	-
Pohledávky z daně z příjmů	536	268	-
Celkem	1 777	1 389	12

Ve sledovaném i minulém účetním období byly jiné pohledávky tvořeny poskytnutou bankovní zárukou a přefakturovanými závazkovými odměnami ve výši 1 230 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).

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	30. 6. 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	9 974	5 015	-
Celkem	349 974	345 015	-

9.7. Přijaté půjčky

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

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	238	242	5 000
splatné od 1 roku do 5 let	5 000	5 000	5 000
Celkem poskytnuté půjčky	5 238	5 242	10 000
z toho jistina	5 000	5 000	10 000
z toho úroky	238	242	-
Přecenění na reálnou hodnotu	-240	-193	-
Celkem reálná hodnota	4 998	5 049	10 000

V průběhu sledovaného období došlo k následujícím peněžním a nepeněžním čerpáním 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 30. 6. 2023
Přijaté půjčky od třetích stran	5 049	-47	-	-	238	-242	-	4 998
CELKEM	5 049	-47	-	-	238	-242	-	4 998

9.8. 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 190 062 tis. Kč.

v tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
splatné do 1 roku	5 919	1 810	-
splatné od 1 roku do 5 let	389 112	199 050	-
Celkem emitované dluhopisy	395 031	200 860	-
z toho jistina	389 112	199 050	-
z toho úroky	5 919	1 810	-
Přecenění na reálnou hodnotu	-1 930	-4 512	-
Celkem reálná hodnota	393 101	196 348	-

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 30. 6. 2023
Emitované dluhopisy	196 348	2 582	191 947	-	12 384	-10 160	-	393 101
CELKEM	196 348	2 582	191 947	-	12 384	-10 160	-	393 101

9.9. Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Dodavatelé	4 963	4 699	538
Dohadné účty pasivní	2 314	1 705	1 344
Jiné závazky	102 610	102 924	-
Celkem	109 887	109 328	1 882

Jiné závazky v minulém i sledovaném období byly tvořeny zejména závazkem z neuhrazené části kupní ceny za pozemky Chýně ve výši 100 000 tis. Kč (2022: 100 000 tis. Kč) a naběhlé úroky k tomuto závazku ve výši 2 256 (2022: 2 667 tis. Kč). Závazek je splatný do 1 roku.

9.10. Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů

tis. Kč	30. 6. 2023	31. 12. 2022	1. 1. 2022
Závazky z úpisu investičních akcií	48 360	50 570	54 863
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	4 621	414	168
Závazky z úpisu dluhopisů	750	-	-
Celkem	53 731	50 984	55 031

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 30. 6. 2023. K vyrovnání závazku dojde emisí investičních akcií.

Závazky z úpisu dluhopisů představují závazek Fondu vydat dluhopisy za upsané prostředky. K vyrovnání závazku dojde emisí dluhopisů.

9.11. 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 výkonnosti investiční akcie (VIA), prioritní investiční akcie (PIAC) 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 a investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008043718.

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

V celých jednotkách	30. 6. 2023	31. 12. 2022
Hodnota investiční akcie PrIA	1,2178	1,1730
Hodnota investiční akcie PIAC	1,2943	1,2508
Hodnota investiční akcie VIA	6,0240	6,7193
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	69 569 698	62 789 870
Počet emitovaných investičních akcií PrIA v období	2 351 047	6 779 828
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	-	-
Počet investičních akcií PrIA na konci období	71 920 745	69 569 698
Počet investičních akcií PIAC na začátku období	301 300 087	218 380 682
Počet emitovaných investičních akcií PIAC v období	50 132 017	85 558 168
Počet odkoupených investičních akcií PIAC v období	-10 799 452	-2 638 763
Počet investičních akcií PIAC na konci období	340 632 652	301 300 087
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	-	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	86 960 791	86 960 791

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	1-6/2023	1-6/2022
Změny z přecenění finančních nástrojů	-23 110	11 173
Poskytnuté půjčky	120	-
Majetkové účasti	-20 697	9 760
Přijaté půjčky	47	88
Emitované dluhopisy	-2 582	1 325
Ostatní finanční nástroje	2	-
Výnosové úroky z toho:	25 234	13 785
Poskytnuté půjčky	22 793	13 375
Ostatní pohledávky	1 585	-
Peněžní ekvivalenty	856	410
Nákladové úroky z toho:	-12 622	-1 511
Přijaté půjčky	-238	-536
Emitované dluhopisy	-12 384	-975
Zisk/ztráta z odúčtování z toho:	-978	-
Majetkové účasti	-978	-
Celkem	-11 476	23 447

10.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí ve výši 455 tis. Kč (1-6/202: 572 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	1-6/2023	1-6/2022
Služby depozitáře	-1 155	-810
Odměna za obhospodařování a administraci	-5 868	-3 466
Náklady na poplatky a provize	-13 299	-3 953
Náklady na audit	-127	-54
Právní a notářské služby	-155	-21
Poradenské a konzultační služby	-11	-21
Ostatní správní náklady	-872	-262
Ostatní náklady	-84	-
Celkem	-21 571	-8 587

Náklady na poplatky a provize představují náklady za administraci dluhopisů ve výši 12 514 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 67 tis. Kč a poplatky za obchodování na burze.

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, správu a úschovu cenných papírů 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.

Splatná daň běžného roku

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zisk před zdanění dle IFRS	-32 592	15 432
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-4 959	-
Zisk před zdaněním dle CAS	-37 551	15 432
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	21 911	75
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-404	-9 859
Daňový základ	-16 044	5 648
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-16 044	5 648
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	282
Daň z příjmů	-	-282

Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	9 974	-
Základ pro výpočet odložené daně	9 974	-
Odložená daň 5 %	499	-
Celkem odložená daň	499	-
Zůstatek odložené daně z minulého roku	251	-
Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku	-248	-

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odložený daňový závazek ve výši 499 tis. Kč (2022: 251 tis. Kč).

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-6/2023	1-6/2022
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	-282
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů (rozdíl mezi splatnou daní a vytvořenou rezervou)	-	-5
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-248	-
Celkem	-248	-287

11. Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2023 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
STARK DEVELOPMEN T s.r.o., IČO: 059 64 091	112 301	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 2. 2020	STARK DEVELOPMENT s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 100.000.000 Kč.
Bytový dům Lazecká s.r.o., IČO: 044 49 509	4 223	-	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 rámeček do výše 3.242.000 Kč.
OAKS GARDEN VILLAS s. r. o., IČO: 086 28 637	12 744	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 26.2.2021	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 10.000.000 Kč.
Parioli s.r.o., IČO: 107 70 381	104 955	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 7. 9. 2021	Parioli s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámeček do výše 111.150.000 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	20 547	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 1. 10. 2021	Cavallino s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2023 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
					úvěrový rámec do výše 17.620.849 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	63 181	-	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	23 132	-	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	26 433	-	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	1 484	-	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	3 684	-	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	5 074	-	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	3 137	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 5. 2023	Venarotta s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 3.086.000 Kč.
STARK DEVELOPMEN Ts.r.o. IČO: 059 64 091	6 020	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21. 6. 2023	STARK DEVELOPMENs.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 6.000.000 Kč.
Collation s.r.o., IČO: 107 70 429	20 412	-	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.

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2023 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2023 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
Trastevere s.r.o., IČO: 081 39 032	5 892	-	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	2 945	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek k Lukáš Hrma ze dne 10.04.2022	STARK DEVELOPMENTs.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 2.500.000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	39 158	-	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	20 678	-	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 5 868 tis. Kč (1-6/2022: 3 466 tis. Kč). Žádné další odměny nebyly vyplaceny.

13. Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

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	12 629	0,81 %
Běžné účty Euro	kreditní	ČSOB	1 351	0,09 %
Peněžní ekvivalenty	kreditní	Cyrrus	77 835	5,00 %
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty		Celkem	91 815	5,89 %
Majetkové účasti	tržní	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	13 715	0,88 %
Majetkové účasti	tržní	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	118 141	7,58 %
Majetkové účasti	tržní	EAGLE CAPITAL s.r.o.	4 421	0,28 %
Majetkové účasti	tržní	Trastevere s.r.o.	1 289	0,08 %
Majetkové účasti	tržní	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	15 780	1,01 %
Majetkové účasti	tržní	Bloissox, s.r.o.	1 706	0,11 %
Majetkové účasti	tržní	Bernalda s.r.o.	12 191	0,78 %
Majetkové účasti	tržní	Bytový dům Lazecká s.r.o.	20 184	1,30 %
Majetkové účasti	tržní	Collatino s.r.o.	28 180	1,81 %
Majetkové účasti	tržní	Manciano s.r.o.	46 779	3,00 %
Majetkové účasti	tržní	Parioli s.r.o.	70 067	4,50 %
Majetkové účasti	tržní	Cavallino s.r.o.	147 981	9,50 %
Majetkové účasti	tržní	Naumniluta s.r.o.	20	0,00 %
Majetkové účasti	tržní	Zestmoliten s.r.o.	20	0,00 %
Majetkové účasti	tržní	Favala s.r.o.	3 535	0,23 %
Majetkové účasti	tržní	Venarotta s.r.o.	6 851	0,44 %
Majetkové účasti		Celkem	490 860	31,50 %
Úvěry dlouhodobé	kreditní, úrokové		454 609	29,18 %
Úvěry krátkodobé	kreditní, úrokové		69 189	4,44 %
Poskytnuté půjčky		Celkem	523 918	33,62 %
Zásoby			349 974	22,47 %
Ostatní			101 608	6,52 %
Celkový součet			1 558 175	100 %

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	490 860 * 15 %	73 629	0
úrokové riziko úvěrů	523 918 * 1 %	5 239	0

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	523 918	101 524	91 815	0	717 257
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	523 918	101 524	91 815	0	717 257

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

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

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 30. 6. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	90 464	1 351	91 815
Poskytnuté půjčky	523 918	0	523 918
Majetkové účasti	490 860	0	490 860
Ostatní pohledávky	99 747	0	99 747
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	1 777	0	1 777
Celkem k 30. červnu	1 206 766	1 351	1 208 117

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Přijaté půjčky	4 998	0	4 998
Emitované dluhopisy	393 101	0	393 101
Obchodní závazky a jiné závazky	109 887	0	109 887
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	53 731	0	53 731
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	995 911	0	995 911
Celkem k 30. červnu	1 557 628	0	1 557 628

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 30. červnu. 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.

	EUR
Pozice v tis. Kč	1351
Hodnota v měně	56,93215

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	23,730	2 %	27	-2 %	- 27
Celkem k 30. červnu	0	0	27	0	-27

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

Výstupem ocenění je vždy odhad nebo přibližná hodnota, kterou nelze stanovit s určitostí a použité oceňovací metody nemusí plně odrážet všechny faktory relevantní pro pozice, které 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 30. červnu 2023.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	1 114 525	1 114 525
Poskytnuté půjčky	-	-	523 918	523 918
Majetkové účasti	-	-	490 860	490 860
Ostatní pohledávky			99 747	99 747
Finanční aktiva	-	-	1 114 525	1 114 525
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			398 099	398 099
Přijaté půjčky	-	-	4 998	4 998
Emitované dluhopisy	-	-	393 101	393 101
Finanční závazky	-	-	398 099	398 099

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
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	954 756	954 756
Poskytnuté půjčky	-	-	354 558	354 558
Majetkové účasti	-	-	600 198	600 198
Finanční aktiva	-	-	954 756	954 756
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			201 397	201 397
Přijaté půjčky	-	-	5 049	5 049
Emitované dluhopisy	-	-	196 348	196 348
Finanční závazky	-	-	201 397	201 397

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 investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	523 918	DCF Model	ARAD
Majetkové účasti	490 860	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Ostatní aktiva	99 747	DCF Model	ARAD
Pasíva			
Přijaté půjčky	4 998	DCF Model	ARAD
Emitované dluhopisy	393 101	DCF Model	Tržní data, IRS CZ

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.

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 2023 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.2023
Aktiva								
Poskytnuté půjčky	354 558	120	169 240	-	-	-	-	523 918
Majetkové účasti	600 198	-20 697	10 500	-99 141	-	-	-	490 860
Ostatní pohledávky	-	-	99 747	-	-	-	-	99 747
Celkem aktiva	954 756	-20 577	279 487	-99 141	-	-	-	81 064
Závazky								
Přijaté půjčky	5 049	-47	238	-	-	-242	-	4 998
Emitované dluhopisy	196 348	2 582	204 331	-	-	-10 160	-	393 101
Celkem závazky	201 397	2 535	204 569	-	-	-10 402	-	398 099

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
Aktiva								
Poskytnuté půjčky	242 489	-	179 819	-	-	-67 750	-	354 558
Majetkové účasti	516 262	14 586	69 350	-	-	-	-	600 198
Celkem aktiva	758 751	14 586	249 169	-	-	-67 750	-	954 756
Závazky								
Přijaté půjčky	10 000	-192	923	-	-	-5 682	-	5 049
Emitované dluhopisy	-	-4 512	205 167	-	-	-4 307	-	196 348
Celkem závazky	10 000	-4 704	206 090	-	-	-9 989	-	201 397

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

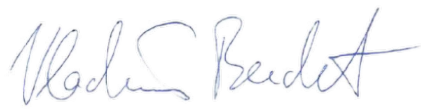
Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem.

ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023
(v tisících Kč)

V Praze dne 2.10.2023

Podpis statutárního zástupce:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Vladimír Bezděk', written over a horizontal line.

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

5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

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, 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 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.

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

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

Ke dni vyhotovení Pololetní finanční 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.

6. Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že zkrácený soubor účetní závěrky podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a popis obsažený v pololetní finanční zprávě obsahuje věrný přehled důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopadu na zkrácený soubor účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období, a rovněž popis transakcí se spřízněnými stranami v prvních 6 měsících účetního období, které podstatně ovlivnily výsledky hospodaření Fondu.

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk, M.A.

Funkce: pověřený zmocněnec jediného člena představenstva společnosti
AVANT investiční společnost, a.s.

Dne: 2. 10. 2023



Podpis: