



# Opravná informace k Pololetní finanční zprávě fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

V Praze 28.11.2024

**Opravná informace k Pololetní finanční zprávě fondu ČSNF SICAV, a.s.**

Statutární orgán vypracoval tuto Opravnou informaci k Pololetní finanční zprávě fondu 2024, aby reflektoval zejména prodej 50% majetkové účasti Parioli s.r.o. ve výši 37 093 tis. Kč a tedy i celkové snížení hodnoty majetkových účastí k 30.6.2024 z hodnoty 452 584 tis. Kč na 415 491 tis. Kč. Dále i opravil počet emitovaných kusů Prioritních investičních akcií (PIAC) k 30.6.2024 z hodnoty 394 582 706 ks na 394 582 709 ks. Poté ještě došlo k dílčím reklasifikacím závazkům na pohledávky z titulu vyplacených záloh na odkup investičních akcií.

V účetním výkazu Výkaz o finanční pozici (příloha č. 1) byly provedeny následující opravy, které jsou popsány níže.

Změny a opravy byly provedeny na těchto stránkách v návaznosti na původní Pololetní finanční zprávu ze dne 30.09.2024.

(všechny údaje jsou v tis. Kč)

Strana	Přílohy účetní závěrky	Popis
36	9.3 Majetkové účasti 30.06.2024 Parioli s.r.o. - Podíl Parioli s.r.o. – pořizovací cena Parioli s.r.o. – reálná hodnota Parioli s.r.o. – přecenění Celkem – pořizovací cena Celkem – reálná hodnota Celkem - přecenění	Oprava z 50 % na 0 % Oprava z 14 076 na 0 Oprava z 37 093 na 0 Oprava z 23 017 na 0 Oprava z 196 140 na 182 064 Oprava z 452 584 na 415 491 Oprava z 256 443 na 233 427
38	9.3 Majetkové účasti Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období (sloupec 1/2024-6/2024): Prodej finančních aktiv Konečný stav	Oprava z - na -37 093 Oprava z 452 584 na 415 491
38	9.4 Ostatní pohledávky Ostatní pohledávky představují reálnou hodnotu pohledávek z prodeje majetkových účastí ve výši	Oprava z 18 938 na 20 999
39	9.5 Obchodní a jiné pohledávky (sloupec 30.6.2024) Odběratelé Celkem	Oprava z 12 na 33 730 Oprava z 1 874 na 35 593
41	9.10 Obchodní závazky a jiné závazky (sloupec 30.6.2024) Jiné závazky Celkem Jiné závazky obsahují nevyplacené odkupy investičních akcií ve výši	Oprava z 2 173 na 860 Oprava z 64 081 na 62 768 Oprava z 2 173 na 860
41	9.11 Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů (sloupec 30.6.2024)	

	Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií Celkem	Oprava z -1 321 na -1 922 Oprava z 58 893 na 58 292
43	9.12 Zakladatelské a investiční akcie Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty investičních akcií a vývoj jejich počtu za sledované období Počet emitovaných investičních akcií PIA v období Z toho konvertovaných z VIA v období Počet investičních akcií PIA na konci období	Oprava z 18 284 501 na 18 284 504 Oprava z 4 294 078 na 4 294 081 Oprava z 394 582 706 na 394 582 709
49	13.1 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč Majetkové účasti – tržní – Parioli s.r.o. - hodnota Majetkové účasti – tržní – Parioli s.r.o. - koncentrace Majetkové účasti – Celkem - hodnota Majetkové účasti – Celkem – koncentrace Ostatní – hodnota Ostatní – koncentrace Celkový součet	Oprava z 37 093 na 0 Oprava z 2,5 % na 0 % Oprava z 452 584 na 415 491 Oprava z 30,3 % na 27,80 % Oprava z 20 812 na 56 592 Oprava z 1,3 % na 3,8 % Oprava z 1 496 115 na 1 494 802
50	13.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu  13.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)  Analýza citlivosti  Riziko ceny majetkových účastí – hodnota – v tis. Kč  Riziko ceny majetkových účastí – ztráta – v tis. Kč	Oprava z 452 584 na 415 491     Oprava z 67 888 na 62 324
51	13.2.3 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)  Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 30.6.2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:  Majetkové účasti – v CZK Majetkové účasti – Celkem Ostatní pohledávky – v CZK Ostatní pohledávky – celkem Celkem k 30. červnu – v CZK Celkem k 30. červnu - celkem	Oprava z 452 584 na 415 491 Oprava z 452 584 na 415 491 Oprava z 20 812 na 56 592 Oprava z 20 812 na 56 592 Oprava z 1 492 726 na 1 491 413 Oprava z 1 496 115 na 1 494 802
52	13.2.3 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)  Následující tabulka zobrazuje finanční pasiva Fondu k 30.6.2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:	

	<p>Obchodní závazky a jiné závazky – v CZK</p> <p>Obchodní závazky a jiné závazky – celkem</p> <p>Celkem k 30. červnu – v CZK</p> <p>Celkem k 30. červnu - celkem</p>	<p>Oprava z 64 081 na 62 768</p> <p>Oprava z 64 081 na 62 768</p> <p>Oprava z 1 496 115 na 1 494 802</p> <p>Oprava z 1 496 115 na 1 494 802</p>
53	<p>14 Reálná hodnota</p> <p>Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2024</p> <p>Aktiva</p> <p>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</p> <p>Majetkové účasti – úroveň 3</p> <p>Majetkové účasti – celkový zůstatek</p> <p>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů – úroveň 3</p> <p>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů – celkový zůstatek</p> <p>Finanční aktiva – úroveň 3</p> <p>Finanční aktiva – celkový zůstatek</p>	<p>Oprava z 452 584 na 415 491</p> <p>Oprava z 452 584 na 415 491</p> <p>Oprava z 18 938 na 20 999</p> <p>Oprava z 18 938 na 20 999</p> <p>Oprava z 1 117 881 na 1 082 849</p> <p>Oprava z 1 117 881 na 1 082 849</p>
55	<p>14 Reálná hodnota</p> <p>Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:</p> <p>Majetkové účasti</p> <p>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů</p> <p>Obchodní a jiné závazky</p>	<p>Oprava z 452 584 na 415 491</p> <p>Oprava z 18 938 na 20 999</p> <p>Oprava z 64 081 na 62 768</p>
56	<p>14 Reálná hodnota</p> <p>Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.6.2024 následující:</p> <p>Aktiva</p> <p>Majetkové účasti – prodej</p> <p>Majetkové účasti – reálná hodnota k 30.6.2024</p> <p>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů – Nákupy/Vznik</p> <p>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů – reálná hodnota k 30.6.2024</p>	<p>Oprava z 0 na 37 093</p> <p>Oprava z 452 584 na 415 491</p> <p>Oprava z 2 390 na 4 451</p> <p>Oprava z 18 938 na 20 999</p>

	Celkem aktiva – nákupy/vznik	Oprava z 81 280 na 83 341
	Celkem aktiva – Prodej	Oprava z 0 na 37 093
	Celkem aktiva – reálná hodnota k 30.6.2024	Oprava z 1 117 881 na 1 082 849
	Obchodní a jiné závazky – vypořádání	Oprava z -95 033 na -96 346
	Obchodní a jiné závazky – reálná hodnota k 30.6.2024	Oprava z 64 081 na 62 768
	Celkem závazky – vypořádání	Oprava z -112 407 na -113 720
	Celkem závazky – reálná hodnota k 30.6.2024	Oprava z 524 471 na 523 158
<b>Strana</b>	<b>Pololetní zprávy</b>	<b>Popis</b>
6	a) Údaje o cenných papírech Prioritní investiční akcie CZK (PIAC) Počet akcií k 30.6.2024	Oprava z 394 582 706 na 394 582 709 <b>(uvedeno v jednotkách kusů)</b>

## Příloha č. 1

## Výkaz o finanční pozici – neauditovaný

k 30. červnu 2024

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA – neinvestiční</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	48	48
<b>Aktiva neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>
<b>AKTIVA – investiční</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	18 667	31 420
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		<b>1 082 849</b>	<b>1 079 676</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	9.2	535 950	473 443
<i>Majetkové účasti</i>	9.3	415 491	452 584
<i>Ostatní pohledávky</i>	9.4	20 999	46 550
<i>Dluhové cenné papíry</i>	<b>9.8</b>	110 409	107 099
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>		<b>35 593</b>	<b>1 825</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	9.5	33 730	12
<i>Ostatní pohledávky</i>	9.5	1 327	1 266
<i>Pohledávka z daně z příjmů</i>	9.5	536	536
Náklady a příjmy příštích období		-	-
Zásoby	9.6	357 645	353 906
<b>Aktiva investiční celkem</b>		<b>1 494 754</b>	<b>1 466 827</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 494 802</b>	<b>1 466 875</b>

<b>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</b>			
Vlastní kapitál		48	48
<i>Základní kapitál</i>		99	99
<i>Nerozdělené výsledky minulých let</i>		-51	-51
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>
<b>ZÁVAZKY – investiční</b>			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		<b>460 390</b>	<b>442 093</b>
<i>Přijaté půjčky</i>	9.7	21 168	5 198
<i>Emitované dluhopisy</i>	9.9	439 222	436 895
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		<b>121 060</b>	<b>75 284</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	9.10	62 768	61 250
<i>Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů</i>	9.11	58 292	14 034
Závazek z odložené daně	10.4	882	695
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	9.12	<b>912 422</b>	<b>948 755</b>
<b>Závazky investiční celkem</b>		<b>1 494 754</b>	<b>1 466 827</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 494 802</b>	<b>1 466 875</b>

Zpracoval: Ing. Vladimír Bezděk  
Funkce: zmocněný zástupce jediného člena představenstva společnosti  
AVANT investiční společnost, a.s.  
Dne: 28. 11. 2024



Podpis: .....

Příloha k Opravné informaci – Pololetní zpráva 2024





# Pololetní finanční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024

## Obsah

Použité zkratky .....	3
1. Základní údaje o Fondu .....	5
a) Základní kapitál Fondu .....	5
b) Údaje o cenných papírech .....	5
d) 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 .....	8
d) Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu uplynulého pololetí.....	10
e) Alternativní výkonnostní ukazatele .....	11
f) Vliv ruské invaze na Ukrajinu.....	11
g) Popis všech významných událostí, ke kterým došlo po skončení 6měsíčního období, za které je vpracována mezitímní účetní závěrka .....	11
3. Soupis transakcí se spřízněnou stranou.....	12
4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024 .....	16
5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu .....	58
6. Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	59

## 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 <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
Pololetní finanční zpráva	Tato pololetní finanční zpráva

Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024
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. 2023 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. 2023.

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:	1 058 078 tis. Kč (k 30. 6. 2024)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	48 tis. Kč (z toho 99 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)
z toho Investiční fondový kapitál:	1 058 030 tis. Kč

### b) Údaje o cenných papírech

#### Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií k 30. 6. 2024	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. 2024	70 555 762 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. 2024	394 582 706 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. 2024	184 141 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. 2024	80 286 845 ks

Bonusové investiční akcie („BIA“)

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	CZ0008052446
Počet akcií k 30. 6. 2024	100 000 ks

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

Název	CYRRUS, a.s.
IČO	639 07 020
Sídlo	Brno - Žabovřesky, Veveří 3163/111, PSČ 616 00
Výkon činnosti depozitáře pro Fond	celé Účetní období

## 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 před zdaněním.

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 zejména České 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 zpřehledňoval vztahy ve skupině. Na projektech fondu došlo v prvním pololetí k významnému posunu.

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.

Investiční strategie Fondu je zaměřená zejména na investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitých věcí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, majetkových účastí v nemovitostních společnostech a jiných společnostech, cenných papírů, pohledávek, zápůjček a úvěrů či jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem.

Investičním cílem Fondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků na realitním trhu v České republice.

Fond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Fondu investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Fondu a projevuje se zvýšením hodnoty investičních akcií. Fond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi, a pouze doplňkově bez koncentrace na určité hospodářské odvětví. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

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

Obhospodařovatel realizuje na účet Fondu developerské projekty. Většina projektů je řešena 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 2024 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. 9 měsíců po konci měsíce ve kterém administrátor obdržel žádost o odkup v případě odkupů u jednoho investora v kumulované výši vyšší, než 2 mil. Kč. V případě odkupů v kumulované výši u jednoho investora nižší, než 2 mil. Kč., činí délka max 3 měsíce měsíců po konci měsíce ve kterém administrátor obdržel žádost o odkup.

### 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.

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. Bezprostřední dopady epidemiologických opatření byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nepředstavuje překážku. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

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

Makroekonomický výhled na H2/2024 byl postavený na základě prognóz ČNB a KB z léta 2024.

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

Ekonomické prostředí v ČR zůstává slabě příznivé, když růst HDP stále zůstává sice kladný, ale pod potenciálem české ekonomiky i výsledkem většiny zemí EU. Ekonomika ČR v letošním roce dle prognózy ČNB vzroste o 1,2 %, když někteří další experti vidí růst i nižší. K oživení ekonomiky přispěje zejména spotřeba domácností podpořená růstem reálných mezd. Na druhou stranu se inflace dostala na úroveň dlouhodobého cíle ČNB (2 %) a dle prognózy ČNB by okolo této úrovně měla setrvávat, což jí umožní dále snižovat úrokové sazby. Aktuální hodnota dvoutýdenní repo sazby je na úrovni 4,5 %. Podle prognózy Komerční banky očekávají její analytici pokles 3M PRIBOR na úroveň 3,5 % v horizontu února 2025. Pokles úrokových sazeb může zlevnit financování developerů i domácností financujících se hypotékou a tím oživit trh developerské výstavby. Současně pokles úrokových sazeb v bankách zlepší relativní výnosnost investic do fondů oproti bezrizikovým alternativám depozit v bankách. Výhled na terminální úroveň snižování sazeb (na úrovni 3,5 %) v ČR bude působit na českou korunu pozitivně. Tedy zlepšování fundamentů české ekonomiky a vyšší úroveň terminální sazby, než bylo čekáno dříve, by mělo měnový kurz CZK podpořit, stejně jako zahájení snižování dolarových sazeb ze strany Fed. KB z těchto důvodů předpokládá slabé posílení pod 25 CZK/EUR na horizontu 6M, resp. výraznější posílení k 22 CZK/USD.

### 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 31.1.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- doplnění ustanovení o odkupech investičních akcií;
- prodloužení zhodnocení PIAC a PrIA do 30.6.2024.

S účinností od 15.4.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- prodloužení zhodnocení PIAC a PrIA do 30.6.2025.

S účinností od 6.6.2024 došlo k následujícím změnám ve statutu Fondu:

- doplnění ustanovení ESG v kapitole 10 Rizikový profil;
- změna počtu členů investičního výboru;
- výmaz Manažerské investiční akcie a zavedení nové třídy Bonusové investiční akcie;
- upřesnění ustanovení k úpisu investičních akcií;
- změna distribučního mechanismu.

#### 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 číselných údajích Pololetní finanční zprávy se jedná o položku Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF na str. 5.

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

Z pohledu finančních trhů a makroekonomického vývoje ruská invaze na Ukrajinu ztratila svůj eminentní význam a vliv. Za cca 2,5 roku od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávek energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity. Teplá zima 2022/2023 pomohla vyhnout se nedostatku plynu a ropy a následně i snížit jejich ceny na trhu a naplnit zásobníky a objednat kapacitu na zimu 2024/2025. Taktéž ekonomiky, firmy a dodavatelsko-odběratelské řetězce prokázaly určitou míru odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími či odjinud dodávanými energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

#### 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

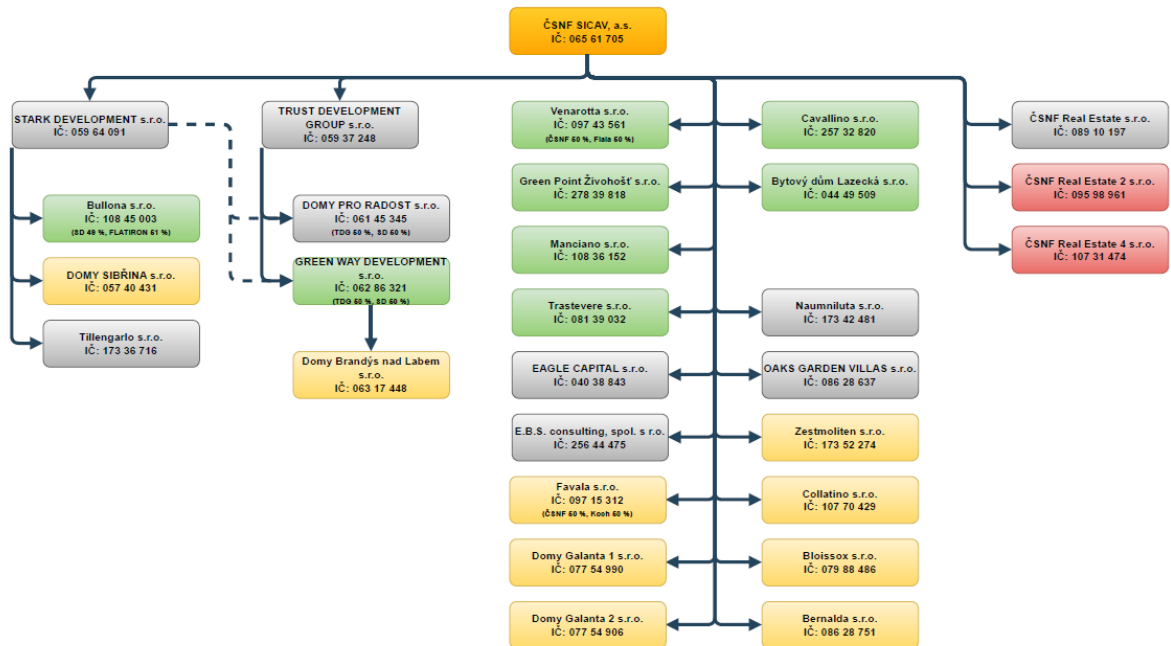
Ovládaná osoba:	ČSNF SICAV, a.s.
IČO:	065 61 705
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4

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 regulatorní podstatu, tj. nejedná se fakticky o vztah spřízněnosti.

Osoby ovládající **Daniel Římal**  
 Dat. nar.: 21. března 1988  
 Bytem: U Sluncové 604/7, Karlín, 186 00 Praha 8

#### Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

##### a) Osoby ovládané skrz osobu ovládanou



Legenda  
 Vlastní majetek  
 Vydala dlouhopis  
 Ukončený development  
 Bez majetku

**b) Jinak ovládané osoby**

Osoba:	ČSNF Private Equity s.r.o.
IČO:	043 85 187
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Osoba:	Parioli s.r.o.
IČO:	10770381
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu

Osoba:	Follonica s.r.o.
IČO:	094 46 052
Sídlo:	Václavské náměstí 2132/47, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	přímo prostřednictvím 50 % podílu na základním kapitálu

Osoba:	ČSNF Real Estate 3 s.r.o.
IČO:	095 98 979
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu
Osoba:	ČSNF Group a.s.
IČO:	178 65 417
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

Osoba:	LIPA LAND Learning, a.s.
IČO:	085 80 685
Sídlo:	Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti ČSNF Private Equity s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti LIPA LAND Learning, a.s.

Osoba:	LETTERLAND mateřská škola s.r.o.
IČO:	242 39 640
Sídlo:	Voctářova 2497/18, Libeň, 180 00 Praha 8
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti ČSNF Private Equity s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti LIPA LAND Learning, a.s., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti LETTERLAND mateřská škola s.r.o.

Osoba:	LIPA LAND Learning, a.s.
IČO:	085 80 685
Sídlo:	Obrovského 2407, Chodov, 141 00 Praha 4
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti ČSNF Private Equity s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti LIPA LAND Learning, a.s.

Osoba:	EPEA Asset & Investment management s.r.o.
IČO:	07154453
Sídlo:	Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2
Způsob propojení:	<ul style="list-style-type: none"> <li>(i) přímo prostřednictvím společného obchodního podílu (kde je Daniel Římal jedním z podílníků), který má 85 % podíl na základním kapitálu</li> <li>(ii) nepřímo skrz společnost Marittima s.r.o. která má 5 % podíl na základním kapitálu.</li> <li>(iii) nepřímo skrz společnost BD Dobrovského 706/21 s.r.o., která má 5 % podíl na základním kapitálu.</li> <li>(iv) nepřímo skrz společnost Stark distribution SE, která má 5 % podíl na základním kapitálu.</li> </ul>

Osoba:	Stark distribution SE
IČO:	242 22 828
Sídlo:	Václavské náměstí 808/66, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu společnosti EPEA Asset & Investment management s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Stark distribution SE.

Osoba:	Marittima s.r.o.
IČO:	094 26 396
Sídlo:	Rybná 716/24, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím podílu na základním kapitálu společnosti EPEA Asset & Investment management s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti Marittima s.r.o.

Osoba:	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.
IČO:	089 24 244
Sídlo:	Školská 689/20, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím podílu na základním kapitálu společnosti EPEA Asset & Investment management s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti BD Dobrovského 706/21 s.r.o.

Osoba:	EPEA Capital s.r.o.
IČO:	211 75 195
Sídlo:	Vojtěšská 211/6, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob propojení:	nepřímo prostřednictvím podílu na základním kapitálu společnosti EPEA Asset & Investment management s.r.o., která vlastní 100% podíl na základním kapitálu společnosti EPEA Capital s.r.o.

Transakce se spřízněnými stranami v uplynulém pololetí

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Collatino s.r.o.	Dodatek č. 2 ke smlouvě o úvěru	30.1.2024	Úvěr	Úrok
DOMY PRO RADOST s.r.o.	Smlouva o úvěru	29.2.2024	Úvěr	Úrok
Zestmoliten s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek za společností STARK DEVELOPMENT s.r.o.	31.3.2024	Zápočet	Pohledávka
ČSNF Real Estate s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	8.3.2024	Úvěr	Úrok
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Dohoda o novaci smluvního vztahu	1.4.2024	Úvěr	Úrok
Bullona s.r.o.	Smlouva o úvěru	22.4.2024	Úvěr	Úrok
Daniel Římal	Prodej 50% obchodního podílu společnosti Venarotta s.r.o.	24.4.2024	Obchodní podíl	Zápočet
Daniel Římal	Smlouva o postoupení pohledávky za společností Parioli s.r.o.	24.4.2024	Zápočet	Pohledávka
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru	28.4.2024	Úvěr	Úrok
Venarotta s.r.o.	Dohoda o novaci smluvního vztahu	10.5.2024	Úvěr	Úrok
Daniel Římal	Prodej 50% obchodního podílu společnosti Parioli s.r.o.	21.5.2024	Obchodní podíl	Zápočet
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek za společností STARK DEVELOPMENT s.r.o.	25.5.2024	Zápočet	Pohledávka

Transakce se spřízněnými stranami v odpovídajícím období předchozího roku

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

4. Výsledky hospodaření emitenta k 30. 06.2024





# Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě

ČSNF SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 30. 06. 2024

Obsah	
Výkaz o finanční pozici – neauditovaný .....	20
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku – NEAUDITOVANÝ .....	22
Výkaz o peněžních tocích – NEAUDITOVANÝ .....	23
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ .....	24
Komentář k účetním výkazům - NEAUDITOVANÝ .....	25
1. Všeobecné informace .....	25
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky .....	27
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly .....	28
3. Sezónnost .....	28
4. Funkční a prezentační měna .....	28
5. Používané účetní metody .....	28
5.1 Finanční aktiva .....	28
5.1.1 Klasifikace .....	28
5.2 Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty .....	29
5.3 Započtení finančních nástrojů .....	30
6. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech .....	30
6.1 Fond jako investiční jednotka .....	30
6.2 Struktura účetních výkazů .....	31
6.3 Ukazatel zisku na akcii .....	31
6.4 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů .....	31
7. Fond ve smyslu ZISIF .....	32
8. Vykazování podle segmentů .....	33
9. Komentáře k Výkazu o finanční pozici .....	34
9.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty .....	34
9.2 Poskytnuté půjčky .....	35
9.3 Majetkové účasti .....	35
9.4 Ostatní pohledávky .....	38
9.5 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky .....	38
9.6 Zásoby .....	38
9.7 Přijaté půjčky .....	39
9.8 Nakoupené dluhopisy .....	39
9.9 Emitované dluhopisy .....	40
9.10 Obchodní závazky a jiné závazky .....	41
9.11 Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů .....	41
9.12 Zakladatelské a investiční akcie .....	42
10. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku .....	44
10.1 Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty .....	44

10.2 Výnosy z poplatků a provizí.....	44
10.3 Správní a ostatní náklady.....	44
10.4 Daně z příjmů .....	45
11 Transakce se spřízněnými osobami.....	46
12 Odměny klíčového vedení.....	48
13 Řízení rizik.....	48
13.1 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč .....	49
13.2 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	50
13.2.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	50
13.2.2 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	50
13.2.3 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký) .....	51
13.2.4 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	52
13.2.5 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	52
14 Reálná hodnota .....	52
15 Podmíněná aktiva a závazky.....	57
16 Události po rozvahovém dni .....	57

## Výkaz o finanční pozici – neauditovaný

k 30. červnu 2024

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
<b>AKTIVA – neinvestiční</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	48	48
<b>Aktiva neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>
<b>AKTIVA – investiční</b>			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	9.1	18 667	31 420
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>1 117 881</b>	<b>1 079 676</b>
<i>Poskytnuté půjčky</i>	9.2	535 950	473 443
<i>Majetkové účasti</i>	9.3	452 584	452 584
<i>Ostatní pohledávky</i>	9.4	18 938	46 550
<i>Dluhové cenné papíry</i>	<b>9.8</b>	110 409	107 099
<b>Obchodní pohledávky a jiné pohledávky</b>		<b>1 874</b>	<b>1 825</b>
<i>Obchodní pohledávky</i>	9.5	12	12
<i>Ostatní pohledávky</i>	9.5	1 326	1 266
<i>Pohledávka z daně z příjmů</i>	9.5	536	536
Náklady a příjmy příštích období		-	-
Zásoby	9.6	357 645	353 906
<b>Aktiva investiční celkem</b>		<b>1 496 067</b>	<b>1 466 827</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 496 115</b>	<b>1 466 875</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční</b>			
Vlastní kapitál		48	48
<i>Základní kapitál</i>		99	99
<i>Nerozdělené výsledky minulých let</i>		-51	-51
<b>Vlastní kapitál neinvestiční celkem</b>		<b>48</b>	<b>48</b>
<b>ZÁVAZKY – investiční</b>			
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>		<b>460 390</b>	<b>442 093</b>
<i>Přijaté půjčky</i>	9.7	21 168	5 198
<i>Emitované dluhopisy</i>	9.9	439 222	436 895
<b>Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)</b>		<b>122 373</b>	<b>75 284</b>
<i>Obchodní závazky a jiné závazky</i>	9.10	64 081	61 250
<i>Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů</i>	9.11	58 292	14 034
Závazek z odložené daně	10.4	882	695
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií</b>	9.12	<b>912 422</b>	<b>948 755</b>
<b>Závazky investiční celkem</b>		<b>1 496 067</b>	<b>1 466 827</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 496 115</b>	<b>1 466 875</b>

ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

## Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF) - NEAUDITOVANÉ k 30. červnu 2024

<i>v tis. Kč</i>	Pozn.	30/06/2024	31/12/2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		912 422	948 755
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	9.6	170 916	170 916
Odložená daň	9.6	-8 546	-8 546
Výpůjční náklady	9.6	-16 763	-13 210
<b>Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF</b>		<b>1 058 029</b>	<b>1 097 915</b>

**Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku – NEAUDITOVANÝ**  
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Pozn.	1-6/2024	1-6/2023
<b><u>Výkaz zisku a ztráty</u></b>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	10.1	18 075	-11 476
Výnosy z poplatků a provizí	10.2	617	455
Poplatky depozitářů	10.3	-784	-1 155
Obhospodařování a administrace	10.3	-9 973	-5 868
Náklady na poplatky provize	10.3	-696	-13 299
Náklady na audit	10.3	-203	-127
Ostatní správní náklady	10.3	-2 775	-1 038
Ostatní náklady	10.3	-90	-84
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>		<b>4 171</b>	<b>-32 592</b>
Daň z příjmů	10.4	-187	-248
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>		<b>3 984</b>	<b>-32 840</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	10.11	-2 703	-4 207
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>1 282</b>	<b>-37 047</b>
<b><u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u></b>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>		<b>1 282</b>	<b>-37 047</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>		<b>-</b>	<b>-</b>

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

## Výkaz o peněžních tocích – NEAUDITOVANÝ za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Poznámka	1-6/2024	1-6/2023
<b>Peněžní toky z provozních činností</b>			
Výnosové úroky z vkladu	10.1	598	856
Úhrada provozních nákladů	10.3	-8 462	-20 598
Výdaje vynaložené na zásoby	9.6	-3 760	-5 370
Zaplacené daně ze zisku		-	-268
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>-11 624</b>	<b>-25 380</b>
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu majetkových účastí	9.3	-	-10 500
Změna stavu poskytnutých půjček	9.2	-39 172	-146 174
Přijaté úroky	9.2	1 247	-
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>-37 925</b>	<b>-156 674</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Příjmy z úpisu investičních akcií	9.11 9.12	63 735	63 114
Výdaje z odkupu investičních akcií	9.11 9.12	-13 265	-13 337
Příjmy z úpisu dluhopisů	9.9 9.11	3 742	191 947
Zaplacené úroky z dluhopisů	9.9 9.11	-17 132	-10 160
Změna stavu přijatých půjček	9.7	-42	-
Zaplacené úroky z přijatých úvěrů	9.7	-242	-242
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>36 796</b>	<b>231 332</b>
<b>Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků</b>		<b>-12 753</b>	<b>49 278</b>
Peněžní prostředky na začátku roku	9.1	31 468	42 537
<b>Peněžní prostředky na konci roku</b>	<b>9.1</b>	<b>18 715</b>	<b>91 815</b>

**Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) - NEAUDITOVANÝ**  
za období končící 30. června 2024

tis. Kč	Pozn.	1-6/2024		1-6/2023	
		Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
<b>Vlastní kapitál k 1. lednu</b>	9.12	-	48	-	48
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
<b>Vlastní kapitál k 30. červnu</b>	9.12	-	48	-	48
<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu</b>		948 755	-	981 689	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	9.12	21 610	-	64 870	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	9.12	-56 633	-	-13 601	-
<b>Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi</b>		<b>-35 023</b>	-	<b>51 269</b>	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		1 282	-	-37 047	-
Oprava chyb minulých let		-2 592	-	-	-
<b>-Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 30. červnu</b>	9.12	<b>912 422</b>	-	<b>995 911</b>	-



ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024  
(v tisících Kč)

## 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. 2024 – 30. 06. 2024

#### Orgány společnosti k datu 30. 06. 2024:

##### 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 2024 do 30. června 2024  
(v tisících Kč)

**Dozorčí rada:**

**Předseda dozorčí rady**

Daniel Římal  
Den vzniku členství: 19. prosince 2018

**Člen dozorčí rady**

Lukáš Hrna  
Den vzniku členství: 1. května 2023

**Změny v Obchodním rejstříku**

V průběhu rozhodného období nedošlo u Fondu ke změnám v obchodním rejstříku.

**Vlastníci Fondu k 30. 06. 2024:**

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

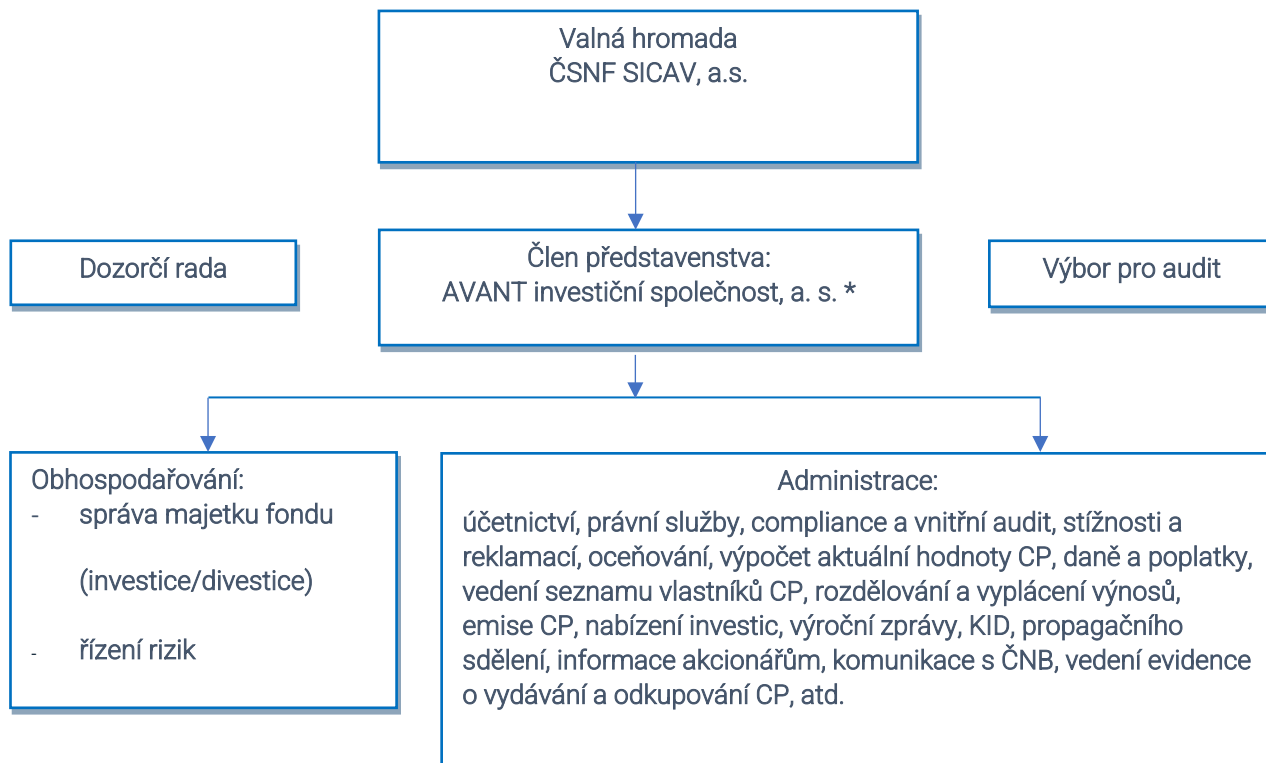
**Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu**

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

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

### 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 31.01.2024

## 2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato mezitímní účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 30. června 2024 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. Oblastí 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.

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024 nepodléhá povinnému auditu.

## 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).

## 3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

## 4. 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 nejnějněji vyjadřuje ekonomické dopady uskutečněných transakcí, událostí a podmínek. Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, která je funkční a prezentační měnou Fondu.

## 5. Používané účetní metody

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena v konzistenci účetních pravidel aplikovaných v poslední roční účetní závěrce, v níž jsou blíže popsána. V průběhu mezitímního účetního období nedošlo ke změně v aplikovaných účetních pravidlech.

### 5.1 Finanční aktiva

#### 5.1.1 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.

### 5.1.2 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 Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku na řádku „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

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

### 5.1.3 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.

## 5.2 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.

### 5.3 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 neevduje žádné finanční aktiva nebo závazky, které jsou předmětem rámcové dohody o vzájemném započtení a zajištění.

## 6 Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

### 6.1 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 obhospodařovatelů 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 jim 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 výtípaným 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.

## 6.2 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.

## 6.3 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.

## 6.4 Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

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

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

## 7 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 držaná za účelem prodeje. Ke dni této účetní závěrky došlo k přecenění neprodaných nemovitostí na reálnou hodnotu pro určení fondového kapitálu dle § 191 odst. 1 ZISIF, kdy Fond aplikoval toto ocenění reálnou hodnotu na základě § 196 zákona 240/2013 o investičních společnostech a skutečnost, 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.

## 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 2024 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<b>Výkaz zisku a ztráty</b>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	18 075	18 075
Výnosy z poplatků a provizí	147	470	617
Poplatky depozitáři	-187	-597	-784
Obhospodařování a administrace	-2 384	-7 589	-9 973
Náklady na poplatky provize	-	-696	-696
Náklady na audit	-101	-102	-203
Ostatní správní náklady	-663	-2 112	-2 775
Ostatní náklady	-45	-45	-90
<b>Zisk (ztráta) před zdaněním</b>	<b>-3 233</b>	<b>7 404</b>	<b>4 171</b>
Daň z příjmů	-187	-	-187
<b>Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění</b>	<b>-3 420</b>	<b>7 404</b>	<b>3 984</b>
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-2 703	-2 703
<b>Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>-3 420</b>	<b>4 701</b>	<b>1 282</b>
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření</b>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek	-	-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	-	-	-
<b>Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění</b>	<b>-3 420</b>	<b>4 701</b>	<b>1 282</b>
<b>Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 9 Komentáře k Výkazu o finanční pozici

### 9.1 Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	10 513	8 352
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	48	48
Peněžní ekvivalenty -	8 154	23 068
<b>Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>	<b>18 715</b>	<b>31 468</b>

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

## 9.2 Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	253 366	185 878
splatné od 1 roku do 5 let	156 734	166 867
splatné nad 5 let	133 820	128 484
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>543 920</b>	<b>481 229</b>
z toho jistina	455 238	414 896
z toho úroky	88 682	66 333
Přecenění na reálnou hodnotu	-7 970	-7 786
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>535 950</b>	<b>473 443</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	473 443	-184	42 414	9 729	24 997	4 498	9 951	535 950
<b>CELKEM</b>	<b>473 443</b>	<b>-184</b>	<b>42 414</b>	<b>9 729</b>	<b>24 997</b>	<b>4 498</b>	<b>9 951</b>	<b>535 950</b>

## 9.3 Majetkové účasti

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

30. 06. 2024		Investice v tis. Kč				
Společnost	IČO	Země působení	Podíl	Pořizovací hodnota	Reálná hodnota	Přecenění
TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	059 37 248	ČR	100 %	9 398	18 962	9 564
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	41 428	84 359	42 931
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	ČR	100 %	1 794	4 347	2 553
Domy Galanta I s.r.o.	077 54 990	ČR	100 %	8 423	0	-8 423
Domy Galanta II s.r.o.	077 54 906	ČR	100 %	528	0	-528
Trastevere s.r.o.	081 39 032	ČR	100 %	1 300	61 458	60 158
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	2 600	9 885	7 285
Bloisox, s.r.o.	079 88 486	ČR	100 %	200	1 741	1 541
ČSNF Real Estate s.r.o.	089 10 197	ČR	100 %	200	0	-200
Bernalda s.r.o.	086 28 751	ČR	100 %	5 237	12 440	7 203
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	ČR	100 %	1	0	-1
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	ČR	100 %	10 581	8 871	-1 710
Collatino s.r.o.	107 70 429	ČR	100 %	1	20 607	20 606
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	107 31 474	ČR	100 %	1	0	-1
Manciano s.r.o.	108 36 152	ČR	100 %	4 801	70 708	65 907
Parioli s.r.o.	107 70 381	ČR	50 %	14 076	37 093	23 017
Cavallino s.r.o.	257 32 820	ČR	100 %	41 994	94 795	52 801
E.B.S. Consulting s.r.o.	256 44 475	ČR	100 %	29 638	0	-29 638
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	ČR	100 %	30	15	-15
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	ČR	100 %	30	1 286	1 256
Favala s.r.o.	097 15 312	ČR	50 %	1	606	605
Green Point Živohošť s.r.o.	278 39 818	ČR	100 %	23 877	20 185	-3 692
Venarotta s.r.o.	097 43 561	ČR	50 %	1	5 226	5 225
<b>CELKEM</b>				<b>196 140</b>	<b>452 584</b>	<b>256 443</b>

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

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

<i>v tis. Kč</i>	1/2024-6/2024	1/2023-6/2023
Počáteční stav	452 584	600 198
Nákup finanční aktiv	-	10 500
Prodej finančních aktiv	-	-99 141
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-	-20 697
<b>Konečný stav</b>	<b>452 584</b>	<b>490 860</b>

## 9.4 Ostatní pohledávky

Ostatní pohledávky představují reálnou hodnotu pohledávky z prodeje majetkových účastí ve výši 18 938 tis. Kč. Jistina pohledávky ve výši 11 910 tis. Kč je splatná nejpozději do roku 2026 a je do data splatnosti úročena. Naběhlé úroky k této pohledávce jsou k 30.6.2024 ve výši 7 143 tis. Kč.

## 9.5 Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Odběratelé	12	12
Jiné pohledávky	1 326	1 266
Pohledávky z daně z příjmů	536	536
Náklady příštích období		11
<b>Celkem</b>	<b>1 874</b>	<b>1 825</b>

Ve sledovaném i minulém účetním období byly jiné pohledávky tvořeny poskytnutou bankovní zárukou a přefakturovanými závazkovými odměnami ve výši 1 326 tis. Kč (2023: 1 266 tis. Kč).

Pohledávky z daně z příjmů představují zaplacené zálohy na daň z příjmů právnických osob ve výši 536 tis. Kč (2023: 536 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. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací hodnota zásob – projekt Chýně	340 000	340 000
Snížení hodnoty zásob	-	-
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	17 645	13 906
<b>Celkem</b>	<b>357 645</b>	<b>353 906</b>

## 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. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	16 251	242
splatné od 1 roku do 5 let	5 000	5 000
<b>Celkem poskytnuté půjčky</b>	<b>21 251</b>	<b>5 242</b>
z toho jistina	20 910	5 000
z toho úroky	341	242
Přecenění na reálnou hodnotu	-83	-44
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>21 168</b>	<b>5 198</b>

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

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Čerpání – peněžní	Čerpání – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Přijaté půjčky od třetích stran	5 198	-39	-	15 910	341	-242	-	21 168
<b>CELKEM</b>	<b>5 198</b>	<b>-39</b>	<b>-</b>	<b>15 910</b>	<b>341</b>	<b>-242</b>	<b>-</b>	<b>21 168</b>

## 9.8 Nakoupené dluhopisy

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

Dluhopisy ČSNF Real Estate 2 7,00/24 jsou vydány jako listinný cenný papír s datem emise 1.11.2020 v 100% jmenovité hodnotě za 1 ks je tato hodnota 1 000 tis. Kč. Celkový počet vydaný a nabytých dluhopisů fondem byl 50 ks. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003528549. Dluhopisy jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou 7 % p.a. Výplata kupónu je prováděna ročně vždy k 1.11. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 1.11.2024.

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

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	52 324	3 182
splatné od 1 roku do 5 let	56 666	106 667
<b>Celkem nakoupené dluhopisy</b>	<b>108 990</b>	<b>109 849</b>
z toho jistina	106 667	106 667
z toho úroky	2 324 <sup>1</sup>	3 182
Přecenění na reálnou hodnotu	1 418	-2 750
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>110 409</b>	<b>107 099</b>

<sup>1</sup> V lednu 2024 došlo ke korekci/snížení naběhlých úroků u dluhopisů ČSNF Real Estate 2 7,00/24 ve výši 2 608 tis. Kč z důvodu opravy minulého účetního období.

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Emise – peněžní	Emise – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Oprava úroku min. let	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Nakoupené dluhopisy	107 099	4 168	-	-	1 750	-	-	-2 608	110 409
<b>CELKEM</b>	<b>107 099</b>	<b>4 168</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 750</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-2 608</b>	<b>110 409</b>

## 9.9 Emitované dluhopisy

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

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

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

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

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

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

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

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



Ve sledovaném období došlo k emisi dluhopisů v celkovém objemu 3 742 tis. Kč.

v tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	55 124	5 287
splatné od 1 roku do 5 let	378 351	424 429
<b>Celkem emitované dluhopisy</b>	<b>433 475</b>	<b>429 716</b>
z toho jistina	428 171	424 429
z toho úroky	5 304	5 287
Přecenění na reálnou hodnotu	5 747	7 179
<b>Celkem reálná hodnota</b>	<b>439 222</b>	<b>436 895</b>

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Emise – peněžní	Emise – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 30. 6. 2024
Emitované dluhopisy	436 895	-1 433	3 743	-	17 149	-17 132	-	439 222
<b>CELKEM</b>	<b>436 895</b>	<b>-1 433</b>	<b>3 743</b>	<b>-</b>	<b>17 149</b>	<b>-17 132</b>	<b>-</b>	<b>439 222</b>

## 9.10 Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Dodavatelé	8 188	3 060
Dohadné účty pasivní	1 630	692
Závazek z titulu koupě pozemků Chýně	52 090	51 890
Závazky za zaměstnanci	-	52
Jiné závazky	2 173	5 556
<b>Celkem</b>	<b>64 081</b>	<b>61 250</b>

Závazek z titulu koupě pozemků Chýně byl tvořen z neuhrazené části kupní ceny za pozemky Chýně ve výši 50 000 tis. Kč (2023: 50 000 tis. Kč), naběhlé úroky k tomuto závazku ve výši 1 870 (2023: 1 890 tis. Kč) a přecenění závazku ve výši 220 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč). Závazek je splatný 13.9.2024.

Jiné závazky obsahují nevyplacené odkupy investičních akcií ve výši 2 173 tis. Kč (2023: 5 556 tis. Kč).

## 9.11 Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů

tis. Kč	30. 6. 2024	31. 12. 2023
Závazky z úpisu investičních akcií	60 214	18 666
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-1 321	-4 624
Závazky z úpisu dluhopisů	-	-8
<b>Celkem</b>	<b>58 893</b>	<b>14 034</b>

Závazky z úpisu investičních akcií představují závazek Fondu za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 30. 6. 2024. 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.

## 9.12 Zakladatelské a investiční akcie

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

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

Fond vydává kusové výkonnosti investiční akcie (VIA), prioritní investiční akcie (PIAC), prémiové investiční akcie (PrIA), prioritní investiční akcie EUR (PIAE) a bonusové investiční akcie (BIA) za aktuální hodnotu investiční akcie vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Fondu zřízený pro tento účel.

Investičním akciím PIAC byl přidělen ISIN: CZ0008043700, investičním akciím PrIA byl přidělen ISIN: CZ0008043726, investičním akciím VIA byl přidělen ISIN: CZ0008043718, investičním akciím PIAE byl přidělen ISIN: CZ0008050689 a investičním akciím BIA byl přidělen ISIN: CZ0008052446.

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. 06. 2024	31. 12. 2023
Hodnota investiční akcie PrIA	1,3136	1,2651
Hodnota investiční akcie PIAC	1,3867	1,3400
Hodnota investiční akcie PIAE	1,0560	1,0303
Hodnota investiční akcie BIA	1,0000	-
Hodnota investiční akcie VIA	5,6757	5,9847
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	80 286 845	69 569 698
Počet emitovaných investičních akcií PrIA v období	-	10 717 147
Z toho konvertovaných z PrIA v období:	-	2 351 047
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií PrIA na konci období</b>	<b>80 286 845</b>	<b>80 286 845</b>
Počet investičních akcií PIA na začátku období	392 511 734	301 300 087
Počet emitovaných investičních akcií PIA v období	18 284 501	119 833 207
Z toho konvertovaných z VIA v období	4 294 078	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	-16 213 529	-28 621 560
Z toho konvertovaných do PrIA v období:	-	-2 201 091
<b>Počet investičních akcií PIA na konci období</b>	<b>394 582 706</b>	<b>392 511 734</b>
Počet investičních akcií PIA EUR na začátku období	70 167	-
Počet emitovaných investičních akcií PIA EUR v období	113 974	70 167
Z toho konvertovaných z VIA v období:	803	-
Počet odkoupených investičních akcií PIA EUR v období	-	-
<b>Počet investičních akcií PIA EUR na konci období</b>	<b>184 141</b>	<b>70 167</b>
Počet investičních akcií VIA na začátku období	78 299 776	86 960 791
Počet emitovaných investičních akcií VIA v období	-	-
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	-7 744 014	-8 661 015
Z toho konvertovaných do PIA v období	-1 086 590	-
Z toho konvertovaných do PIA EUR v období	-3 799	-
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>70 555 762</b>	<b>78 299 776</b>
Počet investičních akcií BIA na začátku období	-	-
Počet emitovaných investičních akcií BIA v období	100 000	-
Počet odkoupených investičních akcií BIA v období	-	-
<b>Počet investičních akcií BIA na konci období</b>	<b>100 000</b>	<b>-</b>

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

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

tis. Kč	1-6/2024	1-6/2023
<b>Změny z přecenění finančních nástrojů</b>	<b>6 250</b>	<b>-23 110</b>
Poskytnuté půjčky	-186	120
Majetkové účasti	-	-20 697
Přijaté půjčky	659	47
Emitované dluhopisy	5 479	-2 582
Ostatní finanční nástroje	298	2
<b>Výnosové úroky z toho:</b>	<b>29 299</b>	<b>25 234</b>
Poskytnuté půjčky	24 775	22 793
Ostatní pohledávky	2 390	1 585
Peněžní ekvivalenty	384	856
Nabyté dluhopisy	1 750	-
<b>Nákladové úroky z toho:</b>	<b>-17 474</b>	<b>-12 622</b>
Přijaté půjčky	-342	-238
Emitované dluhopisy	-17 132	-12 384
<b>Zisk/ztráta z odúčtování z toho:</b>	<b>-</b>	<b>-978</b>
Majetkové účasti	-	-978
<b>Celkem</b>	<b>18 075</b>	<b>-11 476</b>

### 10.2 Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí ve výši 617 tis. Kč (1-6/2023: 455 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	1-6/2024	1-6/2023
Služby depozitáře	-784	-1 155
Odměna za obhospodařování a administraci	-9 973	-5 868
Náklady na poplatky a provize	-696	-13 299
Náklady na audit	-203	-127
Právní a notářské služby	-206	-155
Poradenské a konzultační služby	-1 335	-11
Ostatní správní náklady	-1 233	-872
Ostatní náklady	-90	-84
<b>Celkem</b>	<b>-14 520</b>	<b>-21 571</b>

Náklady na poplatky a provize představují náklady za administraci dluhopisů ve výši 287 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 121 tis. Kč a poplatky za obchodování na burze 288 tis. Kč.

Náklady na poplatky a provize představovaly ve srovnatelném období náklady za administraci dluhopisů ve výši 12 514 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 67 tis. Kč a poplatky za obchodování na burze 718 tis. Kč.

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.

Poradenské a konzultační služby jsou tvořeny zejména náklady na projektový management developerského projektu v Chýni a daňové poradenství.

Ostatní správní náklady obsahují náklady na správu a úschovu emitovaných dluhopisů.

Ostatní náklady Fondu jsou tvořeny především náklady na ověření zpráv o odměňování Fondu a také prostředky vynaloženými na omluvu za pozdní výplatu odkupu investičních akcií.

## 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

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2024	1-6/2023
Zisk před zdanění dle IFRS	2 915	-32 592
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	2 483	-4 959
Zisk před zdaněním dle CAS	432	-37 551
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	888	21 911
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-1 339	-404
Daňový základ	-19	-16 044
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-19	-16 044
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	-
<b>Daň z příjmů</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### Pohyby vedoucí k odložené dani

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2024	1-6/2023
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	17 645	9 974
Základ pro výpočet odložené daně	17 645	9 974
Odložená daň 5 %	882	499
<b>Celkem odložená daň</b>	<b>882</b>	<b>499</b>
Zůstatek odložené daně z minulého roku	695	251
<b>Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku</b>	<b>-187</b>	<b>-248</b>

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odložený daňový závazek ve výši 882 tis. Kč (2023: 499 tis. Kč).

### Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

<i>v tis. Kč</i>	1-6/2024	1-6/2023
Splatná daň běžného roku zúčtovaná do nákladů	-	-
Splatná daň minulého roku zúčtovaná do nákladů (rozdíl mezi splatnou daní a vytvořenou rezervou)	-	-
Odložená daň zaúčtovaná do nákladů v běžném roce	-187	-248
<b>Celkem</b>	<b>-187</b>	<b>-248</b>

## 11 Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2024 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
STARK DEVELOPMEN T s.r.o., IČO: 059 64 091	117 319	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 2. 2020	STARK DEVELOPMENT s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 100.000.000 Kč.
STARK DEVELOPMEN T s.r.o., IČO: 059 64 091	444	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31. 3. 2024	STARK DEVELOPMENT s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 640.000 Kč.
OAKS GARDEN VILLAS s. r. o., IČO: 086 28 637	14 248	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 26.2.2021	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.000.000 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	4 081	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 27. 10. 2023	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 4.662.000 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	22 225	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 1. 10. 2021	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.620.849 Kč.
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	99 655	-	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	25 990	-	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	30 268	-	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	1 698	-	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

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2024 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
					rámec do výše 1.446.000 Kč.
Green Point Živohošť s.r.o., IČO: 278 39 818	29 044	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 28. 6. 2021	Zestmoliten s.r.o.jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 21.000.000 Kč.
Green Point Živohošť s.r.o., IČO: 278 39 818	26 599	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31. 8. 2023	Zestmoliten s.r.o.jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 30.000.000 Kč.
STARK DEVELOPMENTS s.r.o., IČO: 059 64 091	5 831	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 25. 5. 2024	STARK DEVELOPMENTS s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.752.055 Kč.
Venarotta s.r.o., IČO: 097 43 561	10 144	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 5. 2023	Venarotta s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10.021.000 Kč.
STARK DEVELOPMENTS s.r.o., IČO: 059 64 091	3 777	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31. 3. 2024	STARK DEVELOPMENTS s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 4.000.000 Kč.
Collatino s.r.o., IČO: 107 70 429	22 969	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 17. 01. 2022	Collatino s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17.000.000 Kč.
Trastevere s.r.o., IČO: 081 39 032	6 644	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21.04.2022	Trastevere s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5.003.500 Kč
STARK DEVELOPMENTS s.r.o., IČO: 059 64 091	2 568	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek k Lukáš Hřma ze dne 10.04.2022	STARK DEVELOPMENTS s.r.o. jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 2.500.000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	42 332	-	sesterský podnik	Smlouva o úvěru ze	ČSNF Group a.s.jako úvěrováný obdržel od účetní jednotky

ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024

(v tisících Kč)

Spojená osoba	Pohledávky k 30/06/2024 v tis. Kč	Závazky k 30/06/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
			účetní jednotky	dne 09.02.2023	úvěrový rámec do výše 37.840.000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	22 358	-	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
DOMY PRO RADOST s.r.o.	31 204	-	Vnučka - účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 29.02.2024	DOMY PRO RADOST s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 47.500.000 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 9 973 tis. Kč (1-6/2023: 5 868 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	ČS	42	0 %
Běžné účty	kreditní	ČSOB	10 518	0,7 %
Peněžní ekvivalenty	kreditní	Cyrrus	8 155	0,6 %
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty</b>		<b>Celkem</b>	<b>18 715</b>	<b>1,3 %</b>
Majetkové účasti	tržní	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	18 962	1,3 %
Majetkové účasti	tržní	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	84 359	5,6 %
Majetkové účasti	tržní	EAGLE CAPITAL s.r.o.	4 347	0,3 %
Majetkové účasti	tržní	Trastevere s.r.o.	61 458	4,1 %
Majetkové účasti	tržní	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	<b>9 885</b>	0,7 %
Majetkové účasti	tržní	Bloissox, s.r.o.	1 741	0,1 %
Majetkové účasti	tržní	Bernalda s.r.o.	12 440	0,8 %
Majetkové účasti	tržní	Bytový dům Lazecká s.r.o.	8 871	0,6 %
Majetkové účasti	tržní	Collatino s.r.o.	20 607	1,4 %
Majetkové účasti	tržní	Manciano s.r.o.	70 708	4,7 %
Majetkové účasti	tržní	Parioli s.r.o.	37 093	2,5 %
Majetkové účasti	tržní	Cavallino s.r.o.	94 795	6,3 %
Majetkové účasti	tržní	Naumniluta s.r.o.	15	0,0 %
Majetkové účasti	tržní	Zestmoliten s.r.o.	1 286	0,1 %
Majetkové účasti	tržní	Green Point Živohošť s.r.o.	20 185	1,4 %
Majetkové účasti	tržní	Favala s.r.o.	606	0,0 %
Majetkové účasti	tržní	Venarotta s.r.o.	5 226	0,4 %
<b>Majetkové účasti</b>		<b>Celkem</b>	<b>452 584</b>	<b>30,3 %</b>
Úvěry dlouhodobé	kreditní, úrokové		458 555	30,6 %
Úvěry krátkodobé	kreditní, úrokové		77 395	5,2 %
<b>Poskytnuté půjčky</b>		<b>Celkem</b>	<b>535 950</b>	<b>35,8 %</b>
Dluhové cenné papíry	kreditní		110 409	7,4 %
<b>Dluhové cenné papíry</b>			<b>110 409</b>	<b>7,4 %</b>
Zásoby			357 645	23,9 %
Ostatní			20 812	1,3 %
<b>Celkový součet</b>			<b>1 496 115</b>	<b>100 %</b>

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

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

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

#### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
riziko ceny majetkových účastí	452 584 * 15 %	67 888	0
úrokové riziko úvěrů	535 950 * 1 %	5 360	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	535 950	20 812	18 715	0	575 477
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 31. prosinci</b>	<b>535 950</b>	<b>20 812</b>	<b>18 715</b>	<b>0</b>	<b>575 477</b>

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. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15 326	3 389	18 715
Poskytnuté půjčky	535 950	0	535 950
Majetkové účasti	452 584	0	452 584
Dluhové cenné papíry	110 409	0	110 409
Zásoby	357 645	0	357 645
Ostatní pohledávky	20 812	0	20 812
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>1 492 726</b>	<b>3 389</b>	<b>1 496 115</b>

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Přijaté půjčky	21 168	0	21 168
Emitované dluhopisy	439 222	0	439 222
Obchodní závazky a jiné závazky	64 081	0	64 081
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	58 292	0	58 292
Závazek z odložené daně	882	0	882
Vlastní kapitál	48	0	48
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	912 422	0	912 422
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>1 496 115</b>	<b>0</b>	<b>1 496 115</b>

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

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 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.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	25,030	2 %	68	-2 %	- 68
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>68</b>	<b>0</b>	<b>- 68</b>

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

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

### 13.2.5 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

## 14 Reálná hodnota

Žádná finanční aktiva a závazky Fondu nejsou obchodovány na aktivním trhu, a proto se určují pomocí oceňovacích metod. Fond využívá různé metody a činí předpoklady založené na tržních podmínkách, které existují ke konci každého roku. Oceňovací metody používané pro nestandardizované finanční nástroje jako jsou akciové opce, měnové swapy a jiné deriváty neobchodované na burze, zahrnují použití srovnatelných nedávných tržních transakcí za obvyklé ceny, odkaz na jiné nástroje, které jsou v podstatě stejné, analýzu diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a jiné metody oceňování běžně používané účastníky trhu, které maximálně využívají vstupy na trhu a spoléhají se co nejméně na vstupy specifické pro danou entitu.

U nástrojů, pro které neexistuje žádný aktivní trh, může Fond použít ocenění 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 2024.

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
<b>Aktiva</b>				
<b>Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	-	-	1 117 881	1 117 881
<i>Poskytnuté půjčky</i>	-	-	535 950	535 950
<i>Majetkové účasti</i>	-	-	452 584	452 584
<i>Nabyté dluhopisy</i>	-	-	110 409	110 409
<i>Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů</i>	-	-	18 938	18 938
<b>Finanční aktiva</b>	-	-	1 117 881	1 117 881
<b>Závazky</b>				
<b>Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty</b>	-	-	460 390	460 390
<i>Přijaté půjčky</i>	-	-	21 168	21 168
<i>Emitované dluhopisy</i>	-	-	439 222	439 222
<b>Finanční závazky</b>	-	-	460 390	460 390

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

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
<b><i>Aktiva</i></b>			
Poskytnuté půjčky	535 950	DCF Model	ARAD, Pribor, IRS CZK
Majetkové účasti	452 584	substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Nabyté dluhopisy	110 409	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	18 938	DCF Model	ARAD, Pribor, IRS CZK
<b><i>Pasiva</i></b>			
Přijaté půjčky	21 168	DCF Model	ARAD, Pribor, IRS CZK
Emitované dluhopisy	439 222	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Euribor, IRS EUR
Obchodní a jiné závazky	64 081	DCF Model	Tržní data, IRS CZ

Poskytnuté a přijaté úvěry jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD, případně z Priboru a IRS CZK a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 11,04 %.

Nakoupené a emitované dluhopisy jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby je složena z tržního rizika v podobě Priboru a IRS CZK, případně Euriboru a IRS EUR a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby činí 8,13 %.

Majetkové účasti jsou oceněny pomocí metody substanční.

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30. 6. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2024	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákup y/ Vznik	Prodej e	Emis e	Vypořádání	Převod y z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.6.2024
<b>Aktiva</b>								
Poskytnuté půjčky	473 443	-184	77 140	-	-	-14 449	-	535 950
Majetkové účasti	452 584	-	-	-	-	-	-	452 584
Nabyté dluhopisy	107 099	4 168	1 750	-	-	-2 608	-	110 409
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	46 550	-2	2 390	-	-	-30 000	-	18 938
<b>Celkem aktiva</b>	<b>1 079 676</b>	<b>3 982</b>	<b>81 280</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-47 057</b>	<b>-</b>	<b>1 117 881</b>
<b>Závazky</b>								
Přijaté půjčky	5 198	-39	16 251	-	-	-242	-	21 168
Emitované dluhopisy	436 895	-1 433	20 892	-	-	-17 132	-	439 222
Obchodní a jiné závazky	61 250	-620	98 484	-	-	-95 033	-	64 081
<b>Celkem závazky</b>	<b>503 343</b>	<b>-2 092</b>	<b>135 627</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-112 407</b>	<b>-</b>	<b>524 471</b>



ČSNF SICAV, a.s.

Mezitímní účetní závěrka fondu k pololetní zprávě za období od 1. ledna 2024 do 30. června 2024  
(v tisících Kč)

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12.2023 následující:

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

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

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

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

## 15 Podmíněná aktiva a závazky

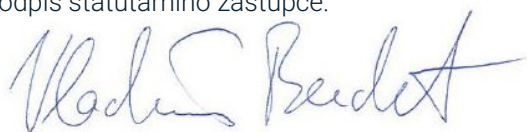
Fond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

## 16 Události po rozvahovém dni

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným událostem.

V Praze dne 30.09.2024

Podpis statutárního zástupce:



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

## 5. Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Pokles sektoru stavebnictví z roku 2023 pokračoval i na počátku roku 2024 s tím, že pro další kvartály je očekáván mírný růst se zrychlením oživení od roku 2025.
  - o Pokles úrokových sazeb je impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotečních úroků dochází k oživení hypotečních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomáhají i uvolněná pravidla ČNB pro hypotečního financování.
  - o Trh nemovitostí se díky pozitivním makroekonomickým změnám cenově stabilizoval a za Q1/2024 vzrostl o 4 % (Deloitte Real Index) s předpokladem pokračování tohoto růstu taženého již nejen nízkou nabídkou, ale též oživením poptávky. Cenová dostupnost bydlení v ČR však stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, uřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost jednotlivých projektů, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypoteční, spotřebitelské nebo poskytnuté nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude i nadále silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
  - o Vzhledem k nerozhodnému aktuálnímu stavu preferencí a rozdílným strategickým vyjádřením a záměrům obou kandidátů je pravděpodobné, že americké volby přinesou na trhy vyšší volatilitu, čímž mohou více trpět rozvíjející se trhy. Toto v kombinaci s vysokými cenovými úrovněmi akcií obecně na straně jedné a objemem zainvestovaných peněz a nervozitou investorů na straně druhé může přinést náhlé korekce trhů, a to i významné, a to ať již dané rotací mezi value a growth tituly, nebo mezi regiony, tak i mezi akciemi a dluhopisy.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude i ve zbytku roku 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznávající recese, resp. velmi slabého růstu.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

## 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: 30. 9. 2024



Podpis: .....