



Výroční finanční zpráva fondu

ČSNF SICAV, a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah

Použité zkratky	5
1. Základní údaje o Fondu	7
a) Základní kapitál Fondu.....	7
b) Údaje o cenných papírech.....	7
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	10
a) Přehled investiční činnosti	10
b) Finanční přehled.....	12
c) Přehled portfolia.....	12
d) Významné majetkové účasti.....	13
e) Přehled výsledků Fondu.....	17
f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů.....	18
g) Zdroje kapitálu	19
h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)	20
i) Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. f) VoBÚP)	20
3. Výroční zpráva	26
a) Popis všech významných událostí, které se týkají Fondu a k nimž došlo po skončení Účetního období, vč. informací o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu Výroční zprávy (§ 34 odst. 2 písm. b) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ)	26
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ)	27
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)	30
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	30
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ)	30
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)	30
g) Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)	30
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	30
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP)	31
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP)	31
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP).....	31
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	31

m)	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP)	31
n)	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akci (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP)	31
o)	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	32
p)	Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu Účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)	32
q)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v Účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)	33
r)	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)	33
4.	Výkaz o řízení a správě Fondu	34
a)	Informace o kodexech řízení a správy Fondu (§ 118 odst. 4 písm. a) až c) ZPKT)	34
b)	Popis hlavních parametrů systémů vnitřní kontroly a řízení rizik ve vztahu k procesu účetního výkaznictví (§ 118 odst. 4 písm. d) ZPKT)	34
c)	Popis práv spojených s příslušným druhem akcie nebo obdobného cenného papíru představujícího podíl na Fondu (§ 118 odst. 4 písm. e) ZPKT)	35
d)	Popis složení a postupů rozhodování vedoucího orgánu Fondu a jeho výborů, jsou-li zřízeny (§ 118 odst. 4 písm. f) ZPKT)	39
e)	Popis postupů rozhodování a základního rozsahu působnosti valné hromady Fondu (§ 118 odst. 4 písm. g) ZPKT)	40
f)	Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)	40
g)	Struktura vlastního kapitálu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. a) ZPKT)	41
h)	Omezení převoditelnosti cenných papírů (§ 118 odst. 5 písm. b) ZPKT)	42
i)	Významné přímé a nepřímé podíly na hlasovacích právech Fondu (§ 118 odst. 5 písm. c) ZPKT)	42
j)	Vlastníci cenných papírů se zvláštními právy, včetně popisu těchto práv (§ 118 odst. 5 písm. d) ZPKT)	42
k)	Omezení hlasovacích práv (§ 118 odst. 5 písm. e) ZPKT)	42
l)	Smlouvy mezi akcionáři nebo obdobnými vlastníky cenných papírů představující podíl na Fondu, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na Fondu nebo hlasovacích práv, pokud jsou Fondu známy (§ 118 odst. 5 písm. f) ZPKT)	43
m)	Zvláštní pravidla určujících volbu a odvolání členů řídicího orgánu a změnu stanov nebo obdobného dokumentu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. g) ZPKT)	43
n)	Zvláštní působnost řídicího orgánu Fondu (§ 118 odst. 5 písm. h) ZPKT)	43
o)	Významné smlouvy, ve kterých je Fond smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání podle zákona o obchodních korporacích Fondu v důsledku nabídky převzetí, a účinky z nich vyplývající (§ 118 odst. 5 písm. i) ZPKT)	43

p)	Smlouvy mezi Fondem a členy jeho řídicího orgánu nebo zaměstnanci, kterými je Fond zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí (§ 118 odst. 5 písm. j) ZPKT)	43
q)	Systém kontroly programu, na jehož základě členové řídicího orgánu nebo zaměstnanci Fondu nabývají účastnické cenné papíry Fondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim, pokud tato práva sami nevykonávají (§ 118 odst. 5 písm. k) ZPKT)	44
r)	Alternativní výkonnostní ukazatele	44
5.	Prohlášení oprávněných osob Fondu	45
6.	Přílohy	46
	Příloha č. 1 – Zpráva auditora	
	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
	Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
	Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP).....	

Neoficiální verze

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
AVANT IS	AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
BCPP	Burza cenných papírů Praha, a.s.
ČNB	Česká národní banka
Fond	ČSNF SICAV, a.s., IČO: 065 61 705, se sídlem Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Investiční fondový kapitál	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Nařízení o prospektu	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/980, kterým se doplňuje nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129, pokud jde o formát, obsah, kontrolu a schválení prospektu, který má být uveřejněn při veřejné nabídce cenných papírů nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu, a zrušuje nařízení Komise (ES) č. 809/2004
Nařízení o zneužití trhu	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 o zneužívání trhu, ve znění pozdějších předpisů
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Transparenční směrnice	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES, ve znění pozdějších předpisů
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška o ochraně trhu	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 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

Účetní závěrka byla sestavena v souladu se standardem IAS 1. Sestavování a zveřejňování účetní závěrky 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 výkazu o finanční pozici, výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku, výkaz o peněžních tocích a výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu) je období končící posledním dnem účetního období předcházejícího Účetnímu období.

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

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a je auditovaná.

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:	993 015 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	48 tis. Kč
(z toho 99 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Investiční fondový kapitál:	992 967 tis. Kč

b) Údaje o cenných papírech

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	99 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043718
Počet akcií ke konci Účetního období	65 438 405
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	12 861 371 ks v objemu 68 870 tis. Kč
Z toho konverze do PIAE, PIAC a BIA	5 851 128 ks v hodnotě 31 777 tis. Kč.

Prioritní investiční akcie (PIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti Centrální depozitář cenných papírů, a.s.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. jako instrument s označením ČSNF SICAV - PIA ¹
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008043700
Počet akcií ke konci Účetního období	468 174 196 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	100 789 554 ks v objemu 138 652 tis. Kč
Z toho konverze z VIA	22 110 504 v objemu 30 721 tis. Kč
Odkoupené	25 127 092 ks v objemu 33 722 tis. Kč

¹ Ke dni 30.4.2025 došlo k delistingu z regulovaného trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (BCPP). Více informací je na str. 25.

Prioritní investiční akcie EUR (PIA EUR)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008050689
Počet akcií ke konci Účetního období	233 029 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	162 862 ks v objemu 4 254 tis. Kč
Z toho konverze z VIA	803 ks v objemu 20 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Prémiové investiční akcie (PRIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008043726
Počet akcií ke konci Účetního období	82 527 155
Změny v Účetním období	
Nově vydané	2 240 310 ks v objemu 3 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

Bonusové investiční akcie (BIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS.
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008052446
Počet akcií ke konci Účetního období	9 049 514
Změny v Účetním období	
Nově vydané	9 049 514 ks v objemu 9 120 tis. Kč
Z toho konverze z VIA	1 000 001 ks v objemu 1 000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

(ust. § 34 odst. 2 písm. a) ZISIF)

a) Přehled investiční činnosti

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

Celkové hospodaření Fondu dle IFRS/IAS skončilo v Účetním období ztrátou -165 801 tis. Kč a dle CZ GAAPs ztrátou -152 251 tis. Kč. Hlavními rozdíly mezi oběma výsledky mělo vykázání hodnoty zásob, a to dle CZ GAAPs (požadavek § 196 ZISIF ocenit majetek v reálné hodnotě) a dle IFRS/IAS (ocenění dle IAS 2). Hlavní vliv na dosažený výsledek hospodaření (ztrátu) měly zejména úrokové náklady na financování a zisky a ztráty z majetkových účastí.

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

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

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

V průběhu účetního období Fond pokračoval ve své investiční strategii. Fond poskytoval nové úvěry svým dceřiným společnostem a dále navyšoval úvěry již poskytnuté. Aktuální portfolio majetkových účastí čítá 22 společností. Fond cílí na projekty, které mají ambici vytvářet nová místa pro život tam, kde jsou nejvíce potřeba, převážně v krajských městech a jejich okolí. Klade se důraz na kvalitní architekturu a zasazení do okolního prostředí. To se podařilo vtisknout do projektů, které jsou v pokročilé fázi výstavby (Apartmánový dům v Královicích, Bytové domy v Karlštejně, Rodinné domy v Kolovratech).

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 jako emitenta, a to ani nepřímo.

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

Fond v podobě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem, jehož investiční akcie jsou veřejně obchodovatelné, představuje vhodný nástroj pro shromažďování finančních prostředků od třetích osob, a to prostřednictvím jednorázového veřejného úpisu investičních akcií na regulovaném trhu nebo kontinuálním úpisem investičních akcií u samotného fondu. Právo akcionářů na odkup investičních akcií v určitých termínech a splatnostech ze zdrojů Fondu však představuje u investic do majetkových účastí v kapitálových obchodních společnostech, které jsou obvykle realizovány s delším investičním horizontem, a tudíž nejsou rychle likvidní, potencionální riziko nedostatečné likvidity Fondu, pokud právo na odkup využije větší akcionář nebo větší skupina akcionářů v jednom okamžiku.

Stanovy a statut sice lze upravit tak, aby využití práva na odkup bylo časově a finančně motivováno k dodržení delšího investičního horizontu (např. obdobím bez odkupu na 5 let, splatností odkupu do 2 let a výstupními srážkami), ale na druhou stranu, takto nastavená investiční akcie by nemusela být dostatečně atraktivní pro potenciální investory.

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

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

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

b) Finanční přehled dle CZ GAAPs

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

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

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Dlouhodobá aktiva	947 391	-
Z toho: Majetkové cenné papíry	292 423	-
Poskytnuté půjčky	635 351	-
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	19 617	-
Krátkodobá aktiva	683 309	48
Z toho: Peníze a peněžní ekvivalenty	24 182	48
Poskytnuté půjčky	80 201	-
Zásoby	529 328	-
Obchodní a jiné pohledávky	49 598	-
Aktiva celkem	1 630 700	48

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

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Fondový kapitál (podle ZISIF)	992 967	48
Dlouhodobé závazky	405 335	-
Z toho: Přijaté půjčky	4 879	-
Emitované dluhové cenné papíry	390 990	-
Odložený daňový závazek	9 466	-
Krátkodobé závazky	232 398	-
Z toho: Přijaté půjčky	9 178	-
Emitované dluhové cenné papíry	55 204	-
Obchodní a jiné závazky	67 212	-
Závazky z úpisu investičních akcií	100 804	-
Pasiva celkem	1 630 700	48

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

c) Přehled portfolia dle CZ GAAPs

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)	% podíl	změna v %
Celková aktiva Fondu	1 623 885	1 630 748	100,00	0,42
Peněžní prostředky	8 400	24 230	1,44	179,35
Majetkové účasti	452 584	292 423	17,93	-35,39
Poskytnuté úvěry	473 443	715 552	43,88	51,14
Pohledávky z prodeje majetkových účastí	46 550	19 617	1,20	-57,86
Zásoby	510 916	529 328	32,46	3,60
Dluhové cenné papíry	107 099	0	0,00	-100,00
Ostatní	24 893	49 598	3,09	102,32

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

Komentář k přehledu portfolia

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

V průběhu Účetního období se vyskytly zejména následující faktory, rizika a nejistoty s vlivem na výsledky hospodaření Fondu: změny regulace stavebního řízení a jeho prodlužování, růst nákladů stavebních prací a absence dostatku disponibilních zdrojů a kapacit dodavatelů pro včasné dokončování projektů v majetkových účastech fondu.

d) Významné majetkové účasti

Cavallino s.r.o.

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

Identifikační číslo: 257 32 820

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

Předmět podnikání:

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

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

Venarotta s.r.o.

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

Identifikační číslo: 097 43 561

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

Předmět podnikání:

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

Společnost Venarotta s.r.o. je společnost typu SPV pro účely realizace developerského projektu „Bytový dům Královice“. Projekt tvoří dohromady 16 bytů s výměrou 50 m. Byty jsou situovány v uzavřeném areálu, který disponuje výjimečnou rozlohou 30 000 m². Apartmány jsou řešeny dispozičně jako 1+kk a 3+kk od 37 m² do 87 m², kde v přízemí budou malé předzahrádky či terasy, v prvním patře a druhém patře balkony a terasy. Apartmány jsou k datu výroční zprávy již dokončeny.

STARK DEVELOPMENT s.r.o.

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

Identifikační číslo: 059 64 091

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

Předmět podnikání:

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

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

Trastevere s.r.o.

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

Identifikační číslo: 081 39 032

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

Předmět podnikání:

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

Společnost Trastevere s.r.o. vlastní předkupní právo na přestavbu objektu menšího obchodního a komunitního centra v Liberci na sídlišti okolo ulice Broumovská. Místo stávajícího objektu se vybuduje vícepatrová budova nabízející komerci v přízemním podlaží a bytové jednotky v dalších nadzemních podlažích. Projekt je v procesu získávání stavebního povolení.

Green Point Živohošť s.r.o.

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

Identifikační číslo: 278 39 818

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

Předmět podnikání:

- pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor

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

Manciano s.r.o.

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

Identifikační číslo: 108 36 152

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

Předmět podnikání:

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

Společnost Manciano s.r.o. vlastní předkupní právo realizace developerského projektu výstavby bytových domů v Kolovratech na okraji městské části Praha 10 (Etapa 3 výstavby v Kolovratech). Společnost plánuje nakoupit pozemek o výměře 7 065 m² pro výstavbu tohoto projektu v roce 2024. Pozemek bude odkoupen v momentě vydání sloučeného územního rozhodnutí a stavebního povolení na výstavbu Viladomů, v jehož procesu získávání se projekt nyní nachází.

Collatino s.r.o.

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

Identifikační číslo: 107 70 429

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

Předmět podnikání:

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

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

ČSNF Real Estate s.r.o.

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

Identifikační číslo: 089 10 197

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

Předmět podnikání:

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

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

TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.

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

Identifikační číslo: 059 37 248

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

Předmět podnikání:

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

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

Dále Fond držel ve svém portfoliu k datu výroční zprávy následující společnosti:

- E.B.S. consulting, spol. s.r.o. (100 %)
- EAGLE CAPITAL s.r.o. (100 %)
- Favala s.r.o. (50 %)
- Domy Galanta I s.r.o. (100 %)
- Domy Galanta II s.r.o. (100 %)
- Bloisox s.r.o. (100 %)
- OAKS GARDEN VILLAS s.r.o. (100 %)
- Bernalda s.r.o. (100 %)
- ČSNF Real Estate 2 s.r.o. (100 %)
- Zestmoliten s.r.o. (100 %)
- Naumniluta s.r.o. (100 %)
- ČSNF Real Estate 4 s.r.o. (100 %)
- Bytový dům Lazická s.r.o. (100 %)

Fond po celé Účetní období držel v majetku portfolio společností nacházející se v České republice:

Přesná identifikace a hodnota majetkových účastí Fondu je dále rozvedena v příloze účetní závěrky Výroční zprávy, kap. 8.3 Majetkové účasti

e) Přehled výsledků Fondu

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

Ukazatel	Investiční část *)	Neinvestiční část
Výnosové úroky	59 506	-
Nerealizované výnosy (z přecenění majetku)	51 216	-
Výnosy z prodeje majetkových účastí	37 093	-
Výnosy z prodeje dluhových cenných papírů	115 241	-
Výnosy z poplatků a provizí	2 352	-
Ostatní výnosy	236	-
Výnosy celkem	265 644	-
Nákladové úroky	-42 612	-
Správní náklady	-32 007	-
Náklady na poplatky a provize	-2 544	-
Nerealizované náklady (z přecenění majetku)	-183 882	-
Náklady z odúčtování majetkových účastí	-37 093	-
Náklady z odúčtování dluhových cenných papírů	-115 241	-
Ostatní provozní náklady	-3 595	-
Odložená daň	-921	-
Náklady celkem	-417 895	-
HV po zdanění (CZ GAAPs)	-152 251	-

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

Komentář k přehledu výsledků

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

f) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů

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

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

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období *)	Stav k poslednímu dni Účetního období *)	Změna v %
NAV Fondu (v souladu se ZISIF) bez vlivu IFRS/IAS	1 097 915 tis. Kč	992 967 tis. Kč	-9,56
Ostatní jmění	48 tis. Kč	48 tis. Kč	0,00
Pákový efekt – metoda hrubé hodnoty aktiv	151 %	173 %	14,57
Pákový efekt – metoda standardní závazková	155 %	176 %	13,55
Nové investice (úpis)	164 622 tis. Kč	155 027 tis. Kč	-5,83
Ukončené investice (odkupy)	90 260 tis. Kč	102 592 tis. Kč	13,66
Čistý zisk/ztráta dle CZ GAAPs	-125 861 tis. Kč	-152 251 tis. Kč	-20,97
Hodnota Výkonnostní investiční akcie (VIA)	5,9847 Kč	2,9442 Kč	-50,80
Hodnota Prioritní investiční akcie CZK (PIAC)	1,3400 Kč	1,4355 Kč	7,13
Hodnota Prioritní investiční akcie EUR (PIAE)	1,0303 EUR	1,0826 EUR	5,08
Hodnota Prémiové investiční akcie (PRIA)	1,2651 Kč	1,3645 Kč	7,86
Hodnota Bonusové investiční akcie (BIA)	N/A	1,0252 Kč	N/A

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

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

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

g) Zdroje kapitálu

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

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část *)	Neinvestiční část
Fondový kapitál (podle ZISIF)	992 967	48
Dlouhodobé závazky	405 335	-
Z toho: Přijaté půjčky	4 879	-
Emitované dluhové cenné papíry	390 990	-
Odložený daňový závazek	9 466	-

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

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Investiční část *)	Neinvestiční část
Krátkodobé závazky	232 398	-
Z toho: Přijaté půjčky	9 178	-
Emitované dluhové cenné papíry	55 204	-
Obchodní a jiné závazky	67 212	-
Závazky z úpisu investičních akcií	100 804	-

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

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Fondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Fondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti není Fond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Případné výpadky ve financování z důvodů odkupů investičních akcií je schopen pokrýt z externích zdrojů nebo operativním prodejem likvidních aktiv.

Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

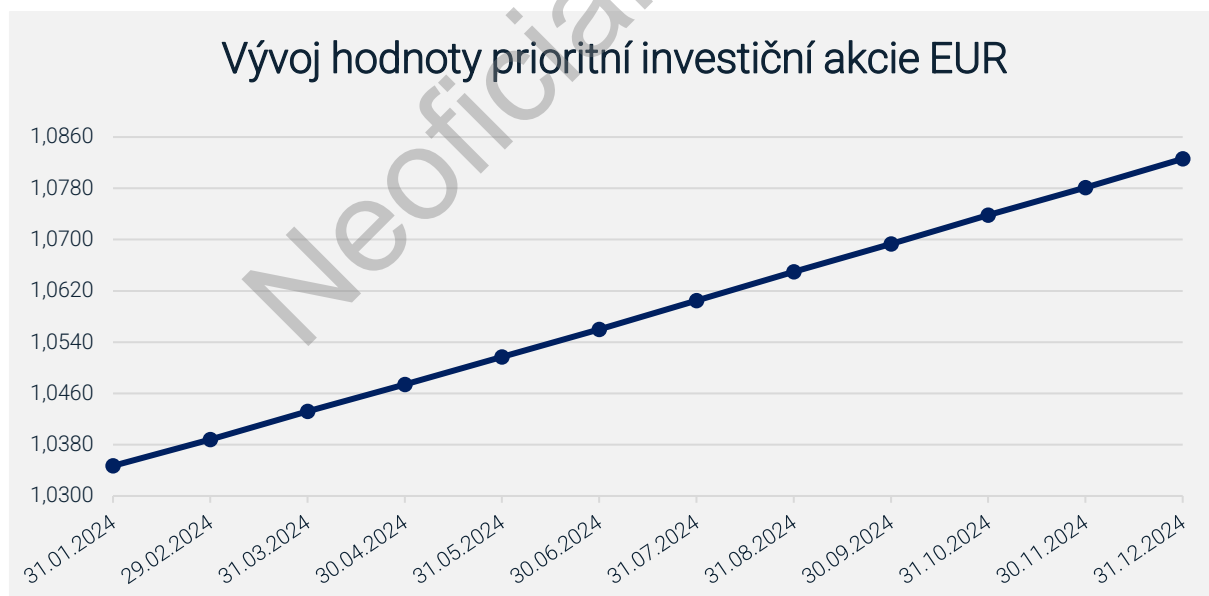
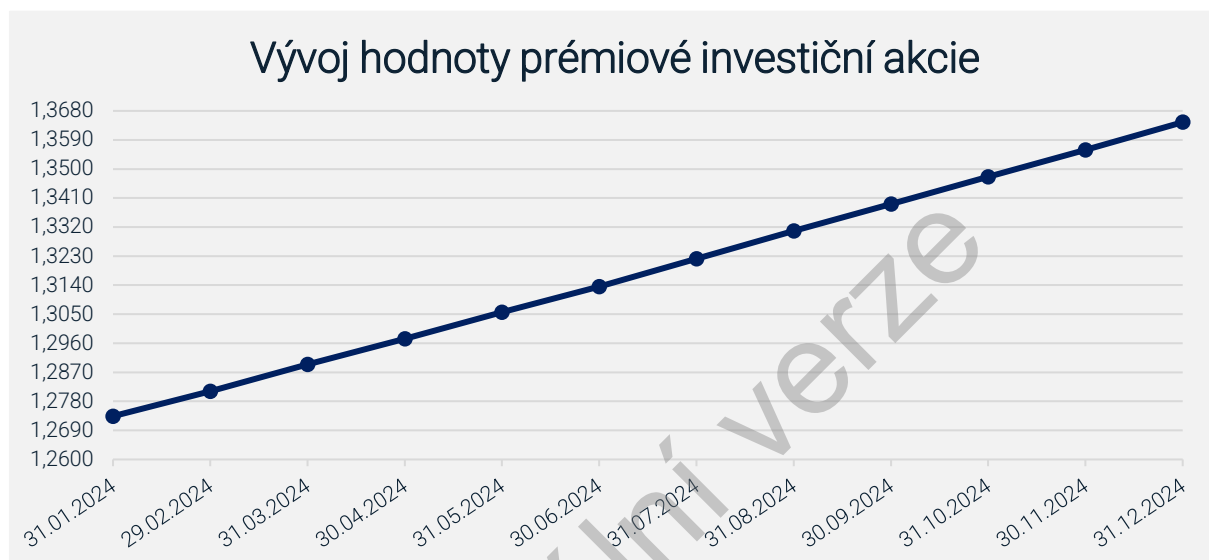
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

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

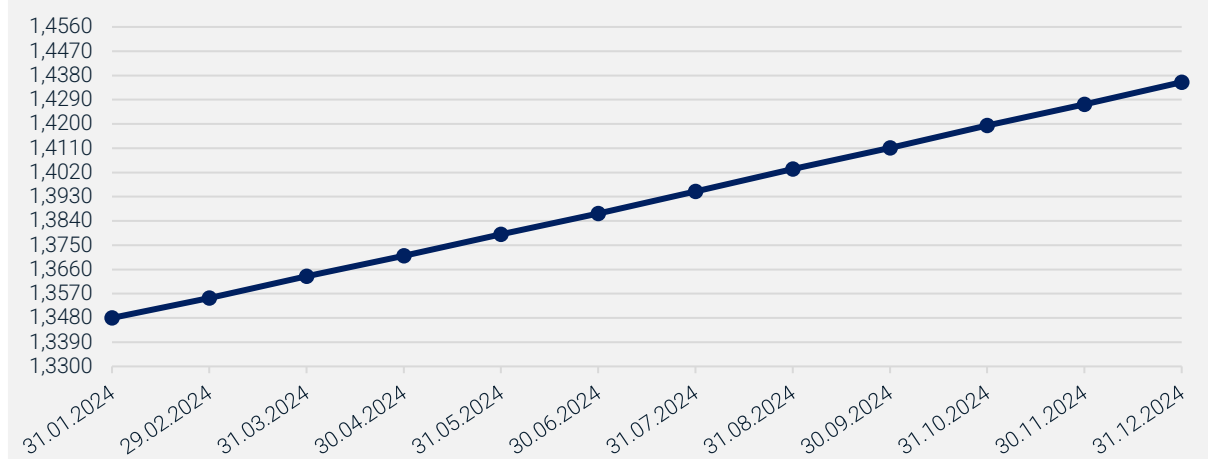
- h) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088) a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)

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

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

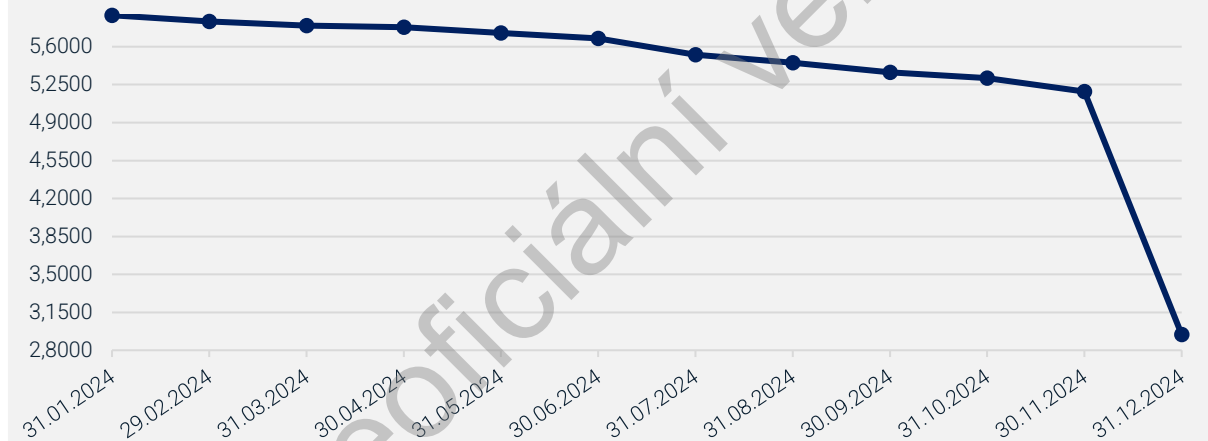


Vývoj hodnoty prioritní investiční akcie

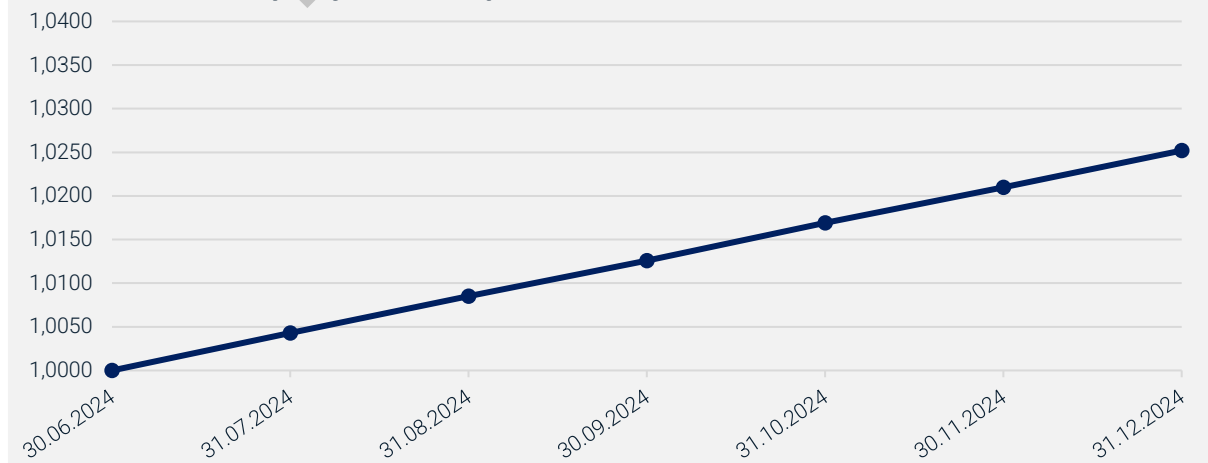


Klesající hodnotu výkonnostních investičních akcií (VIA) způsobila zejména garance výnosů ostatní tříd investičních akcií v rámci redistribuce z NAV (fondového kapitálu) připadajícího na VIA na ostatní třídy.

Vývoj hodnoty výkonnostní investiční akcie



Vývoj hodnoty bonusové investiční akcie



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

Charakter Fondu

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování. Investoři do investičních akcií vydávaných Fondem mají právo na odkup těchto investičních akcií na účet Fondu. Lhůta pro výplatu protiplnění za odkupované investiční akcie je uvedena ve statutu Fondu a její délka činí max. 1 rok od obdržení žádosti o odkup obhospodařovatelem Fondu.

Investiční strategie / reálná hodnota investic Fondu

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

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

Aktuální portfolio Fondu lze z hlediska korelace s vývojem ekonomiky považovat za neutrální. Na základě aktuálních ekonomických predikcí lze očekávat, že s ohledem na výhled snižování úrokových sazeb nedojde ke zvýšení požadovaných úrokových sazeb u dluhových nástrojů. Naopak, postupné uvolňování měnové politiky může vést k růstu reálné hodnoty dluhových nástrojů v portfoliu Fondu.

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

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

Ke konci účetního období držel Fond část portfolia v hotovosti nebo v nástrojích, které lze ve velmi krátké době přeměnit na peněžní prostředky, pro úhradu krátkodobých závazků.

Fond se připravoval na vyšší nároky na likvidní zdroje v následujícím období.

Ke konci účetního období začal Fond zvažovat změnu investiční strategie s cílem vyšší diverzifikace a orientace na investici do majetkových účastí, realizujících menší a střední nemovitostní projekty (development).

Likvidita Fondu

Běžné příjmy jsou generovány převážně úroky z úvěrových nástrojů v portfoliu Fondu.

Běžné příjmy Fondu mohou zaznamenat krátkodobý částečný výpadek, který Fond plánoval kompenzovat úpisem nových investičních akcií a prodejem aktiv.

Fond disponoval přiměřenými zdroji likvidního majetku, pro krytí nákladů 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 aktuálně spojena s vyšší úrovní rizika a Fond tak očekává krátkodobý (u některých tříd i dlouhodobější) pokles hodnoty investičních akcií. Dočasný pokles reálné hodnoty investic v portfoliu Fondu a celkový pokles výkonnosti ekonomiky může investory motivovat k okamžitému ukončení investice. Fond ke konci účetního období disponoval dostatečnými nástroji (viz níže) pro uspokojení požadavků věřitelů i 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 a splácení dluhopisů. 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 24 měsíců.

Fond ke konci účetního období disponoval 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.

Neoficiální verze

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v České republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice 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.

Ekonomická situace nebyla v průběhu roku 2024 ani přes pokles inflace nijak růžová. Průmyslová produkce na nižší inflaci výrazně nereaguje a krize českého průmyslu tak nadále trvá. I když byl v meziročním srovnání podíl nezaměstnaných vyšší o 0,4 %, tak jsou to právě domácnosti, které oživují spotřebu.

- V průběhu roku 2024 ČNB snížila hlavní úrokovou sazbu 2týdenní repo sazbu z 6,75 % na 4 %, přičemž nejrychlejší snižování proběhlo v prvním pololetí, kdy každé rozhodnutí ČNB přineslo pokles o 0,5 %. Ve druhé části roku pokračovala ČNB ve snižování, nicméně každé zasedání jen o 0,25 %, a to až do prosince, kdy proces měnového uvolňování přerušila. Snížení výrazně dopomohla inflace, která vlivem vysoké základny skokově klesla na počátku roku 2024 na 2 %. Po zbytek roku se držela v tolerančním pásmu ČNB, a i když v samotném závěru roku atakovala její horní hranici 3 %, tak v pásmu nakonec vydržela. V roce 2025 je očekávána průměrná inflace 2,5 %. Stejným směrem, i když ne tak razantním, postupovala americká centrální banka Fed a Evropská centrální banka ECB. Zatímco Fed se k prvnímu snížení odhodlal až v září 2024 a postupnými kroky snížil sazby z 5,5 % na 4,5 %, ECB poprvé snížila sazby v červnu a z 4 % uzavírala loňský rok na 3 %. Ke snížení sazeb centrální banky přiměly dva důvody. Prvním je kombinace zpoždění účinků měnové politiky s dostatečně silným přesvědčením o dalším postupném poklesu inflace. Druhým je přetrvávající slabost ekonomik eurozóny u ECB a obavy ze slábnutí trhu práce u Fedu.
- Obrázek české ekonomiky se příliš nemění. Ekonomiku i nadále táhne spotřeba domácností, když rychlejší růst mezd a nižší úrokové sazby znamenaly obnovení poptávky na nemovitostním trhu. V rámci podnikatelského sentimentu je vývoj v jednotlivých sektorech odlišný. Příznivá je situace ve službách, což je v souladu s oživením spotřeby domácností. Průmysl i stavebnictví zatím marně čekají na růstový impulz. Nízká nálada v průmyslu je odrazem slabé zahraniční poptávky, obav z budoucího ekonomického vývoje v Německu a rizik pro automobilový průmysl. Inflace zůstává v cílovaném inflačním pásmu.
- Očekávaný výrazný pokles úrokových sazeb prakticky s předstihem vedl k poklesu sazeb depozitních, což v roce 2024 podporovalo domácnosti ke změně investičního chování. Reálné úrokové sazby vlivem návratu inflace do tolerančního pásma sice zůstaly v kladných hodnotách, nicméně absolutní zhodnocení ztrácí pro domácnosti na atraktivitě, a tak se začínají poohlížet po alternativách či jiných možnostech investování.

Dopady ruské invaze na Ukrajinu

Trhy si na válečné konflikty začínají zvykat a toto riziko automaticky do svých předpovědí zařazují. Roste vyčerpanost obou stran a nástup prezidenta Trumpa může zvýšit tlak na příměří. To by umožnilo ekonomický restart Ukrajiny i Ruska a patrně později vedlo k uvolnění sankcí. Evropa by mohla těžit z levnějších energií a vyšší poptávky po exportech. Negativním scénářem však zůstává omezení americké pomoci, které by mohlo oslabit ukrajinskou obranu.

Od zahájení konfliktu (únor 2022) již byly nalezeny alternativy dodávky energií a surovin, náhradní zdroje a přepravní a skladovací kapacity, a pokud nedojde k rozšíření konfliktu mimo oblast Ukrajiny, nebude mít válka výrazný dopad na trhy. Podle analytiků v roce 2025 dojde k mírové dohodě mezi Ruskem a Ukrajinou.

Hlavní zdroje rizik spojené s okupací Ukrajiny zůstávají do té doby totožné, v čase se však snižuje jejich vliv:

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

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

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

Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Fond očekává možný dočasný pokles v reálné hodnotě investic. Pro další fungování Fondu však tento pokles nemusí představovat překážku, pokud dojde k nahrazení odchozích prostředků novými zdroji. Aktuální likvidita Fondu je zajištěna tak, že výnosy z investic a divestit dle stavu ke konci účetního období kryjí očekávané hotovostní potřeby Fondu. Pro řešení případných budoucích problémů s likviditou v případě nadměrných požadavků na odkup byly definovány vhodné nástroje. V případě, že by nastala situace (zejm. možnost zvýšení obvyklého množství žádostí o odkup investičních akcií ze strany akcionářů), kdy hotovostní potřeby Fondu přesáhnou disponibilní zdroje, je obhospodařovatel připraven využít institutu pozastavení vydávání a odkupování investičních akcií a nevypořádané žádosti zrušit (max. doba dle zákona je 2 roky), čím by Fond získal dostatek času na likvidaci svých pozic (vč. uspokojení věřitelů), s následným otevřením a vypořádáním akcionářů. V provozní oblasti jsou pro Fond veškeré potřebné služby zajištěny.

3. Výroční zpráva

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

Po rozvahovém dni rozhodl obhospodařovatel Fondu o exitu z přímého podílu na rezidenčním projektu Chýně pod Horou a se smluvní protistranou dohodl parametry finančního vypořádání exitu v čase. Realizace postupu byla dohodnuta smluvně v lednu 2025.

Jakkoli se vlastní projekt za dobu držby podílu s fondem zhodnotil (přiblížení okamžiku stavebního povolení) a dle všech předpokladů bude i nadále zhodnocovat, což se promítá v podmínkách vypořádání, ukazuje se při zachování dosavadní investiční strategie jako přilehavější a z pohledu diverzifikace portfolia i bezpečnější prostředky fondu nadále alokovat mezi více menších projektů (stávajících i budoucích), než se soustředit na jeden projekt strategický.

Likvidita, kterou popsáním exitem fond získává (první část obdržena v únoru r. 2025) umožnila operativní užití aktuálních i budoucích prostředků Fondu jak k úhradě jeho závazků, tak k investování do jiných majetkových účastí, dle aktuálních investičních příležitostí.

Celková investiční strategie Fondu se tímto nemění zásadně, pouze se parametrizuje, když nadále většinu portfolia majetkových účastí Fondu představují (a dle předpokladu obhospodařovatele i budou představovat) nemovitostní společnosti s podkladovými aktivy v podobě rezidenčních nemovitostních projektů.

Na základě hlasování valné hromady Fondu, která se konala dne 19. března 2025, bylo rozhodnuto o vyřazení zaknihovaných investičních akcií fondu z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (BCPP).

Konkrétně se toto rozhodnutí týká Prioritních investičních akcií (PIA), ISIN: CZ0008043700, zaknihovaná podoba.

Důvodem pro předmětné opatření je skutečnost, že emise nebyla v posledním období na BCPP významně aktivně obchodována, takže valná většina akcionářů neměla z kotace jimi drženého investičního instrumentu reálný prospěch.

Toto vyřazení emise z obchodování představuje krok čistě administrativního charakteru a, který byl učiněn na popud akcionářů, sledujících zejména z důvodu snížení nákladů na správu Fondu a tím i větší výnosy pro všechny investory. Investoři k případnému zlikvidnění svých investic dlouhodobě využívají výhradně zejména institut odkupu investičních akcií přímo fondem, zatímco obchodování prostřednictvím BCPP nebylo v praxi využíváno. Evidence na burze tak již postrádala smysl a zároveň představovala zbytečné administrativní a finanční náklady. Na investice ani práva a povinnosti spojené s vlastnictvím vč. práva na zpětný odkup akcií Fondem, nejsou popsáním postupem nijak dotčena. Evidence akcií bude nadále zajištěna prostřednictvím administrátora Fondu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti, vč. vedení majetkového účtu, na kterém budou vaše akcie nadále evidovány.

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

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

Fond nadále plánuje upisovat investiční akcie, které nebudou veřejně obchodovány. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2025 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Fondu.

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

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

Makroekonomický výhled na rok 2025 byl postavený na základě prognóz ČNB, České spořitelny, Komerční banky, ČSOB, PPF banky a agentury Bloomberg ze závěru roku 2024 a stojí na těchto předpokladech vývoje základních fundamentů české ekonomiky:

- Rok 2025 by měl přinést v České republice ekonomické oživení. Toto oživení však nebude nijak závažné a mělo by se pohybovat okolo 2,5 % a růst by měl být tažen zejména službami a obchodem. Průmyslu v roce 2025 již tolik nebude pomáhat ani automobilový průmysl. Výrazné riziko představují možná cla na dovozy do USA, které jsou aktuálně zvažovány. Pro Německo by takovéto opatření znamenalo další faktor limitující jeho stagnující ekonomiku, což by se nutně přeneslo negativně i do českého hospodářství. Ekonomiku by měla táhnout zejména spotřeba, a to jak soukromá, tak vládní. Spotřebu domácností podpoří relativně nízká inflace i silný trh práce a s ním spojený růst reálných mezd. Růst ekonomiky by měla v letošním roce podpořit i uvolněnější měnová politika.
- Model ČNB předpokládá, že průměrná inflace by v roce 2025 měla marginálně vzrůst z loňských 2,5 % na 2,6 %. Prognózy trhu se přiklánějí k opatrnosti, když první snížení úrokových sazeb očekávají nejdříve v březnu 2025. Na horizontu měnové politiky by inflace při slabé domácí poptávce a nižších cen energií a pohonných hmot měla být velmi blízko 2% inflačního cíle. Ceny energií budou tláčit inflaci směrem dolů, což dokazují zveřejněné ceníky některých dodavatelů. Obnovený růst cen nemovitostí se projeví ve vyšší dynamice imputovaného nájemného a znamená naopak proinflační tlaky. Prostor pro uvolňování měnové politiky tady je, ale bude probíhat pomaleji než v roce 2024.
- Podle agentury Bloomberg se drtivá většina analytiků shoduje, že na závěr roku bude 2týdenní repo sazba v pásmu 3 – 3,5 %.
- Na mezibankovním trhu není důvod k velkému konkurenčnímu boji, a tak pokles komerčních úroků bude u depozitních úroků pokračovat rychleji, a to jak u korunových tak i cizoměnových.
- Pomalý rozjezd tuzemské ekonomiky odsune i výraznější posílení tuzemské měny. Měny rozvíjejících se trhů by měly v příštím roce obecně těžit z ústupu rizikové averze i snižování úrokových sazeb v USA. Očekáváme, že koruna prolomí hranici 25 Kč a bude se pohybovat v úrovni 24,7 – 25 Kč / EUR.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
 - o Meziroční nárůst stavební produkce byl v roce 2024 2,5 %. Meziročně bylo zahájeno o 62,4 % bytů více, dokončeno bylo o 38,1 % bytů méně. Bariérou pro růst ve stavebnictví zůstává nadále nedostatek zaměstnanců. Stavební sektor v ČR očekává v roce 2025 mírný růst trhu stavebních prací o 0,8 %. Návrh státního rozpočtu na rok 2025 obsahuje rekordní investice do dopravní infrastruktury a veřejných projektů, které pomohou zajistit stabilní poptávku po stavebních pracích.
 - o Nemovitostní trh se po loňském mírném ochlazení rychle otřepal a nyní již silně expanduje, alespoň z cenového hlediska, a přispívá k tomu i odložená poptávka podpořená nadměrnými úsporami. Obnovený rychlý růst cen nemovitostí zřejmě znepokojuje centrální bankéře jakožto proinflační riziko. Výraznější pokles úrokových sazeb u hypotečních úvěrů brzdí bankovní ústavy, aby si vyšší marží vybudovaly rezervu pro případné komplikace plynoucí z nesplácených úvěrů.
 - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
 - o Trh komerčních nemovitostí se stabilizoval. Klesající úrokové sazby vytvářejí příznivé podmínky pro růst investiční aktivity, zatímco omezená nabídka a rostoucí poptávka tlačí na růst nájmu. Nižší sazby podporují nižší yieldy, za které se tyto nemovitosti obchodují. Kancelářský segment se již zotavil z pandemie a míra neobsazenosti dosahuje jedné z nejnižších úrovní ve střední a východní Evropě (8,1 %).
- Dluhopisy
 - o U delších splatností očekáváme stabilizaci korunových úrokových sazeb poblíž současných úrovní. Ve střednědobém horizontu by zahraniční vývoj měl bránit dalšímu poklesu delších korunových sazeb, jelikož v řadě vyspělých ekonomik do budoucna představují riziko přetrvávající vysoké deficity, rostoucí veřejný dluh a náklady na jeho obsluhu.
 - o Pro rok 2025 je očekávaný pokles krátkého konce křivky v návaznosti na postupné významné snížení reposazby. U delších splatností 10 let lze očekávat pokles výnosů o 0,5 % na 3,6 %. Výnosová křivka tak bude mít plochý tvar. Trhy pracují se scénářem poklesu sazeb v EU i USA pro rok 2025 o 1 procentní bod a výnosy na dlouhém konci 10 let odhadují na konci roku 2025 okolo hranice 4 % v případě USA a 2,2 % např. u německého 10letého dluhopisu.
 - o Kreditní marže (měřeno indexem iTraxx Europe Crossover) se v průběhu roku 2024 pohybovala v okolí úrovně 300 bodů, a to bez výrazných výkyvů. Situace jednotlivých dluhopisů bude silně ovlivněna finančními parametry emitentů, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu. Kreditní marže vstupující do ocenění dluhopisů tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví emitenta
- Úvěry a pohledávky
 - o Míra selhání úvěrů zůstává poblíž historických minim a stále svědčí o dobré finanční situaci soukromého sektoru. V platební morálce ale najdeme menší trhliny. Podíl nesplácených úvěrů (NPL) roste u spotřebního financování, kde úrokové sazby zůstávají zvýšené. V objemnějším hypotečním segmentu je ale situace stabilní.
 - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů)

- Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
 - Ocenění majetkových účastí bude v roce 2025 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokračující pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností, jež budou ovlivněny politickými rozhodnutími.
 - 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 také bude podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování.
 - 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.

Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

- Hlavním tématem roku 2025 budou nejspíš obchodní války, které mohou značně uškodit některým odvětvím či ekonomikám. V této souvislosti se poprvé objevily trendy přesouvání dodavatelských řetězců do blízkých zemí a přesměrování dodavatelských řetězců do zemí, které se považují za politicky a ekonomicky bezpečné, aby se zabránilo narušení obchodních toků.
- Otevřenost české ekonomiky, kde exporty představují 70 % HDP, způsobuje její velkou citlivost na externí šoky. A těch může přijít mnoho, od slabé německé ekonomiky, přes nedostatek dodávek plynu, až po rozpoutání obchodních válek.
- Slabý ekonomický růst v Evropě bude i v letošním roce vytvářet tlak na uvolňování měnových podmínek ECB. Větším problémem než inflace je nyní reálná ekonomika. Vzhledem k tomu, že ECB předpokládá návrat inflace na cíl na horizontu měnové politiky, má prostor nižšími sazbami ekonomiku podpořit.
- Geopolitická nejistota. Čínsko-americké vztahy se tak stále více přidávají ke dvěma dalším důležitým ohniskům geopolitického napětí – Ukrajině a Blízkému východu. Sílicí ruský tlak na Ukrajinu vyvolává sílicí protitlak Západu, a tedy postupnou eskalaci konfliktu. Konflikt na Blízkém východě se změnil z lokálního problému (Gaza) na stále zřetelnější souboj mezi Izraelem a Íránem.
- Za potenciální zdroj nestability lze považovat také americkou politiku v podobě zavádění cel a migračních či daňových reforem.
- Omezený pokles úrokových sazeb by měl dopad na ceny akcií a dluhopisů kvůli tržní poptávce a přes oceňovací modely, způsobující zhoršení finančního zdraví firem.
- Může dojít ke zhoršení ziskovosti firem, růstu defaultů a růstu kreditních přírážek s dopadem na reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu.

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Ke konci Účetního období ndržel Fond, jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

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

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

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

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

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

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

V Účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

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

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 4 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

V účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

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

Náklady za obhospodařovatele za obhospodařování	21 927 tis. Kč
Náklady na depozitáře za služby depozitáře	1 580 tis. Kč
Náklady na depozitáře za správu cenných papírů	5 141 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 Kč
Náklady na auditora	639 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Osobní náklady na zaměstnance	23 tis. Kč
Právní a notářské služby	1 465 tis. Kč
Poradenství a konzultace	2 721 tis. Kč
Ostatní náklady	90 tis. Kč
Ostatní daně a poplatky	405 tis. Kč

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

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

Ke dni 31. 1. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Došlo k prodloužení doby poskytování jednorázové odměny (16.2 c);
- Změna podmínek pro odkupování investičních akcií; a
- Prodloužení doby zhodnocení u tříd PIAC a PRIA.

Ke dni 15. 4. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Změna podmínek pro odkupování investičních akcií; a
- Prodloužení doby zhodnocení PIAC a PRIA.

Ke dni 6. 6. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Změna článku 10 (Rizikový profil);
- Změna počtu členů IV;
- Přejmenování třídy investičních akcií MIA na BIA; a
- Změna distribučního mechanismu.

Ke dni 15. 7. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Byly upraveny podmínky pro nabývání investičních akcií třídy PRIA;
- Byly upraveny lhůty pro odkupování investičních akcií včetně minimálních hodnot odkupů; a
- Byly upraveny informace o poplatcích, nákladech a celkové nákladovosti,

Ke dni 12. 12. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Změna depozitáře na CYRRUS, a.s., se sídlem Veveří 3163/111, Veveří, 616 00 Brno, IČO: 639 07 020;

Ke dni 31.12. 2024 byl statut změněn tak, že:

- Došlo k prodloužení doby poskytování jednorázové odměny (čl. 16.2 c)).

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

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny v souladu s požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

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

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

Pevná složka odměn	7 572 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	85,2
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

Odměny vedoucích osob	868 tis. Kč
Počet příjemců	6,1
Odměny ostatních pracovníků	6 704 tis. Kč
Počet příjemců	79,1

4. Výkaz o řízení a správě Fondu

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

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

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

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

Účetnictví Fondu je vedeno v souladu se ZoÚ/IFRS. Jednotné účetní politiky a postupy uplatňované ve Fondu jsou stanoveny při plném respektování všeobecně závazných účetních předpisů a platných účetních standardů v rámci interních směrnic investiční společnosti, která je administrátorem Fondu. Tyto standardy jsou dále doplněny soustavou nižších metodických materiálů, zaměřujících se podrobněji na konkrétní části a oblasti účetní problematiky.

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

Účetnictví je zajišťováno administrátorem Fondu.

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

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

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

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

✱ **ZAKLADATELSKÉ AKCIE**

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

Práva spojená se zakladatelskými akciemi

Se zakladatelskou akcií je spojeno právo akcionáře jako společníka podílet se podle ZOK, ZISIF a stanov Fondu na řízení Fondu, jeho zisku a na likvidačním zůstatku při jeho zrušení s likvidací. Akcionáři držící zakladatelské akcie se na fondovém kapitálu Fondu ve vztahu k těmto akciím podílejí zcela a výlučně v rozsahu Ostatního jmění. Podíl na zisku a podíl na likvidačním zůstatku včetně záloh lze akcionářům držícím zakladatelské akcie vyplácet na tyto akcie výlučně na vrub Ostatního jmění. Se zakladatelskými akciemi je vždy spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak. Se zakladatelskými akciemi není spojeno právo na jejich odkoupení na účet společnosti, ani žádné jiné zvláštní právo.

✱ **INVESTIČNÍ AKCIE**

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru, jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Fond může vydat 5 tříd investičních akcií:

Název IA	Zkratka
Prioritní investiční akcie	PIAC
Prioritní investiční akcie EUR	PIAE
Prémiové investiční akcie	PRIA
Bonusové investiční akcie	BIA
Výkonnostní investiční akcie	VIA

Práva spojená s investičními akciemi

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

S investiční akcií je spojeno zejména:

- a) právo na její odkoupení na účet Fondu;
- b) právo na podíl na zisku; a
- c) právo na podíl na likvidačním zůstatku.

S investičními akciemi není spojeno zejména:

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

➤ Výkonnostní investiční akcie (VIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. VIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na VIA. Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií VIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem. Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu.

➤ Prioritní investiční akcie (PIAC)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIAC představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIAC. Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PIAC

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem. Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

➤ Prioritní investiční akcie EUR (PIAE)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PIAE představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PIAE. Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PIAE

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem. Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

➤ Premiové investiční akcie (PRIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. PRIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na PRIA. Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií PRIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat. Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem. Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

➤ Bonusové investiční akcie (BIA)

Jedná se o akcie vydávané Fondem, které nejsou zakladatelskými akciemi. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a stanovami Fondu. BIA představují podíl akcionáře na části fondového kapitálu Fondu připadající na BIA. Mají podobu zaknihovaného cenného papíru; jsou vydány ve formě na řad, tj. akcie na jméno.

Práva spojená s akcií BIA

Akcie společnosti, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet společnosti. Investiční akcie odkoupením zanikají. Vyžaduje-li zákon hlasování na valné hromadě podle druhu akcií, je vlastník investiční akcie bez hlasovacího práva oprávněn na valné hromadě hlasovat.

Práva spojená s investiční akcií jsou uvedena v zákone č. 240/2013 Sb. a dále v stanovách a ve statutu vydaných Fondem. Mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu a jiném veřejném trhu.

Nabývání investičních akcií

Výše minimální vstupní investice jednoho akcionáře do investičních akcií Fondu je:

- částka 100 000 Kč (sto tisíc korun českých) do BIA, PIAC, PIAE a VIA v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. a) až h) Zákona;
- částka 1 000 000 Kč (jeden milion korun českých) do BIA, PIAC, PIAE a VIA v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona;
- ekvivalent částky 125 000 EUR (sto dvacet pět tisíc euro) do BIA, PIAC, PIAE a VIA v případě, že splňuje podmínky ust. § 272 odst. 1 písm. i) bod 1 Zákona
- částka 3 000 000 Kč (tři miliony korun českých) nebo její ekvivalent v EUR do PrIA, v případě, že splňuje podmínky ust. 272 odst. 1 písm. i) bod 2 Zákona.

Výše minimální následné investice akcionáře (po splacení vstupní investice) je 100 000 Kč (jedno sto tisíc korun českých). Rozhodným kurzem pro účely výpočtu je měnový kurz CZK/EUR vyhlášený Českou národní bankou k rozhodnému. Vstupní poplatek (přirážka) činí až 3 % z investované částky dle příslušné smlouvy o úpisu investičních akcií. Vstupní poplatek je příjmem Fondu.

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

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

Odkupování investičních akcií

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

- 6 (šesti) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 2 000 000 Kč (dva miliony korun českých),
- 9 (devíti) měsíců po skončení kalendářního měsíce, v němž obdržel žádost akcionáře o odkoupení investičních akcií, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 2 000 000 Kč (dva miliony korun českých), přičemž k odkoupení investičních akcií používá fondový kapitál připadající na příslušnou třídu odkupovaných investičních akcií společnosti.

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

- hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni 3. (třetího) kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě maximálně 2 000 000 Kč (dva miliony korun českých); nebo
- b) hodnota investiční akcie určená k poslednímu dni 6. (šestého) kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém byla administrátorovi doručena žádost o odkup, pokud příslušný akcionář žádá o odkoupení investičních akcií v aktuální hodnotě vyšší než 2 000 000 Kč (dva milionů korun českých).

Výplata peněžních prostředků odpovídajících hodnotě odkoupených investičních akcií je provedena bezhotovostním převodem na účet akcionáře uvedený v seznamu akcionářů nebo v žádosti o odkup investičních akcií. Minimální hodnota jednotlivého odkupu investičních akcií Fondu činí 100 000 Kč (sto tisíc korun českých) nebo ekvivalent v EUR. Hodnota investičních akcií ve vlastnictví jednoho akcionáře Fondu nesmí odkupem investičních akcií klesnout pod hranici minimální investice stanovenou v tomto Statutu, pokud nepožádá akcionář o odkup všech zbývajících investičních akcií.

Výstupní poplatky

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

- 3 % hodnoty odkupovaných akcií v případě, že akcionář požádá o odkup investičních akcií ve lhůtě před uplynutím 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 2 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 365 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 1 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 730 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií a před uplynutím lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií;
- 0 % z objemu odkupovaných investičních akcií při podání žádosti o odkup po uplynutí lhůty 1095 dní od úpisu odkupovaných investičních akcií.

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

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

Člena představenstva volí a odvolává valná hromada Fondu.

V kompetenci statutárního orgánu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK obchodní vedení Fondu. Tato kompetence nemůže být delegována na jiné orgány Fondu. Samotná investiční rozhodnutí obhospodařovatele v rámci uplatňování investiční strategie Fondu jsou realizována příslušným ředitelem správy majetku, portfolio manažerem, který řídí investiční činnost obhospodařovatele ve vztahu k Fondu.

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

AVANT IS zavedl a udržuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

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

Funkční období statutárního orgánu je 10 let.

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

Ve statutárním orgánu Fondu je AVANT IS zastoupen prostřednictvím svých zmocněných zástupců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Zmocnění zástupci statutárního orgánu Fondu v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Vladimír Bezděk (1.1.2024 – 12.11.2024)
Jméno a příjmení	Ing. Pavel Hoffman (16.10.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	JUDr. Petr Krátký (12.11.2024 – 31.12.2024)

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

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

Členové výboru pro audit v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Ing. Ludvík Miška (předseda)
Jméno a příjmení	Mgr. Martin Duch, LL.M. et LL.M. (člen) (1.1.2024 – 14.7.2024)
Jméno a příjmení	Tomáš Pfeiler (člen)
Jméno a příjmení	Ing. Milan Khýn
Jméno a příjmení	Mgr. Ing. Václav Plášil

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

Členové investičního výboru v průběhu Účetního období

Jméno a příjmení	Roman Boháček (1.1.2024 – 10.7.2024)
Jméno a příjmení	Jan Bartl (1.1.2024 – 6.6.2024)
Jméno a příjmení	Daniel Římal (1.1.2024 – 31.8.2024)
Jméno a příjmení	Lukáš Hrma (1.1.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	Paulína Mizíková (11.7.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	Ing. Petr Krušina (1.9.2024 – 31.12.2024)
Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Sýkora (1.1.2024 – 31.12.2024)

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

Nejvyšším orgánem Fondu je valná hromada, které přísluší rozhodovat o všech záležitostech, které do její působnosti svěruje ZOK, ZISIF, stanovy Fondu nebo jiný právní předpis. Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci zakladatelské akcie, jejichž počet přesahuje 3/4 (tři čtvrtiny) zapisovaného základního kapitálu Fondu. Valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, pokud ZOK nebo stanovy Fondu nevyžadují většinu jinou. Souhlasu tříčtvrtinové většiny hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie je zapotřebí pro rozhodnutí valné hromady o změně stanov Fondu, zvýšení nebo snížení zapisovaného základního kapitálu Fondu, schválení podílů na likvidačním zůstatku Fondu, rozhodnutí o přeměně Fondu, schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Fondu, změně druhu nebo formy akcií, změně práv spojených s určitým druhem akcií, volbě a odvolání členů kontrolního orgánu, změně statutu Fondu ve věci investičních cílů Fondu.

f) Politika rozmanitosti (§ 118 odst. 4 písm. h) až i) ZPKT)

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

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

Struktura vlastního (fondového) kapitálu Fondu v tis. Kč

Položka vlastního (fondového) kapitálu	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 097 915	992 967
Základní zapisovaný kapitál	99	99
Kapitálové fondy	671 690	724 184
Oceňovací rozdíly	175 540	172 942
Změny účetních metod	124 611	124 611
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z neinvestiční činnosti	-51	-51
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období z investiční činnosti	251 935	123 482
Zisk nebo ztráta za účetní období	-125 861	-152 251

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

Cenný papír	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní (fondový) kapitál celkem	1 097 915	992 967
Zakladatelské akcie	99	99
Prioritní CZK investiční akcie	525 955	672 064
Prioritní EUR investiční akcie	1 787	6 353
Prémiové investiční akcie	101 569	112 604
Výkonnostní investiční akcie	468 604	192 669
Bonusové investiční akcie	0	9 277

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

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

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

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

Prioritní investiční akcie CZK akcie jsou převoditelné bez omezení.

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

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

Převod zakladatelských akcií je omezen způsobem stanoveným ve stanovách Fondu, a to tak, že hodlá-li některý z vlastníků zakladatelských akcií převést své zakladatelské akcie, mají ostatní vlastníci zakladatelských akcií k těmto akciím po dobu šesti měsíců ode dne, kdy jim tuto skutečnost oznámil, předkupní právo, ledaže vlastník zakladatelských akcií zakladatelské akcie převádí jinému vlastníkovi zakladatelských akcií.

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

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

Vlastník podílu	Výše podílu k poslednímu dni Účetního období
Daniel Římal	100 %

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

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

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

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

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

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

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Statutární ani kontrolní orgán nedisponují dle stanov žádnou zvláštní působností podle ZOK. Obchodní vedení Fondu je v souladu s § 435 odst. 2 ZOK svěřeno výlučně obhospodařovateli Fondu.

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

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

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

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

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

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

r) Alternativní výkonnostní ukazatele

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

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

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

5. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 5. 9. 2025

Podpis:


.....

Neoficiální verze

6. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

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

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

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

Neoficiální verze

Příloha č. 1 – Zpráva auditora

Neoficiální verze

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

Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. k 31. 12. 2024

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



Zpráva nezávislého auditora

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

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

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti ČSNF SICAV, a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31.12.2024, výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu o peněžních tocích za období od 01.01.2024 do 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka ve všech významných (materiálních) ohledech podává věrný a poctivý obraz finanční situace Společnosti k 31.12.2024 a její finanční výkonnosti a peněžních toků za období od 01.01.2024 do 31.12.2024, v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

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



Hlavní záležitosti auditu**Způsob řešení**Ocenění zásob v účetní závěrce a pro účely stanovení hodnoty fondového kapitálu dle ZISIF

Společnost má ve své rozvaze položku Zásoby v ve výši **360.789** tis. Kč. Společnost oceňuje položku k závěrkovému datu ve smyslu IFRS/IAS.

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

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

Informace o způsobu ocenění zásob na reálnou hodnotu ve smyslu platné tuzemské legislativy a dle požadavků IFRS/IAS je uvedena v bodech 4.7, 6., 7. a 8.6 přílohy účetní závěrky a dále také ve výroční zprávě k této účetní závěrce.

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

Předložená ocenění byla vyhotovena oceňovatelem administrátora s příslušnou odborností a prohlašující svou nezávislost v předloženém ocenění. Předložené ocenění bylo posouzeno auditorem ve spolupráci s externím znalcem, kterého si auditor najal.

Byla posouzena vhodnost zvolené metody ocenění a její aplikace. Předmět ocenění byl tvořen zejména nemovitým majetkem. Jako metoda ocenění byla zvolena zejména porovnávací metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od vzorku srovnatelných aktiv. Klíčové výpočty byly ověřeny přepočtem pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

V případě, že byly zjištěny nedostatky, či byl shledán výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup či byl proveden vlastní ověřovací výpočet, aby si auditor s jeho znalcem ověřili, zda jimi očekávané ocenění se významně neodchyluje od výsledného ocenění či dílčích úsudků oceňovatele Společnosti.



Ocenění majetkových účastí

Společnost má ve své rozvaze v položce Majetkové účasti (investiční část) hodnotu majetkových účastí ve výši **292.423 tis. Kč**.

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

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

Informace o přecenění položky na reálnou hodnotu a způsob stanovení reálné hodnoty jsou uvedeny v bodech 8.3 a 13. přílohy účetní závěrky.

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

Předložená ocenění byla vyhotovena oceňovatelem administrátora s příslušnou odborností a prohlašující svou nezávislost v předloženém ocenění. Předložené oceňovací zprávy byly posouzeny auditorem ve spolupráci s externím znalcem, kterého si auditor najal na nezávislé posouzení.

Byla posouzena vhodnost zvolené metody ocenění a její aplikace. Předmět ocenění byl tvořen zejména nemovitým majetkem. Jako metoda ocenění nemovitostí byla zvolena zejména porovnávací metoda ocenění, tedy odvození reálné hodnoty od vzorku srovnatelných aktiv a u developerských projektů výnosové ocenění. Klíčové výpočty byly ověřeny přepočtem pro ověření početní správnosti provedení vlastního ocenění.

V případě, že byly zjištěny nedostatky, či byl shledán výstup ocenění v některé z jeho částí nepřezkoumatelný či rozporný, požádali jsme zhotovitele, aby vysvětlil detail a doplnil svůj výstup či byl proveden vlastní výpočet, aby si auditor s jeho znalcem ověřili, zda jejich zjištěné ocenění se významně neodchyluje od výsledného ocenění či dílčích úsudků oceňovatele Společnosti.



Zdůraznění skutečnosti – stažení veřejně obchodovaných akcií z trhu

Aniž bychom modifikovali svůj výrok, rádi bychom upozornili na událost nastalou v následném období týkající se vyřazení zaknihovaných investičních akcií fondu z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (BCPP) jak je uvedeno v bodě č. 15 - *Události po rozvahovém dni*.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna pokračovat v trvání podniku, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se trvání podniku a použití předpokladu trvání podniku při sestavení účetní závěrky, s výjimkou



případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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



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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti nás dne 07.01.2025 určila valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme třetím rokem.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dne 6.9.2025 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady



2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

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

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

Odpovědnost auditora

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

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

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

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

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

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



Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka Společnosti za rok končící 31.12.2024 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

V Praze dne 6.9.2025

Auditorská společnost:

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



Statutární auditor:

Ing. Jan Tichý, DiS.
oprávnění č. 2334



Neoficiální verze



Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)

Neoficiální verze



Účetní závěrka fondu

ČSNF SICAV a.s.

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

Obsah	
Výkaz o finanční pozici	5
Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku	7
Výkaz o peněžních tocích	8
Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)	9
Komentář k účetním výkazům	10
1. Všeobecné informace	10
2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky	12
2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly	13
2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu	13
2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS	13
2.2.2. Nová a novelizovaná účetní pravidla IFRS, která byla vydána, ale nejsou doposud účinná a nebyla fondem použita	14
3. Sezónnost	15
4. Používané účetní metody	15
4.1. Přepočet cizí měny	15
4.1.1. Funkční a prezentační měna	15
4.1.2. Transakce a zůstatky	15
4.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	15
4.3. Finanční nástroje	16
4.4. Finanční aktiva	17
4.4.1. Klasifikace	17
4.5. Finanční závazky oceňované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	18
4.6. Započtení finančních nástrojů	18
4.7. Zásoby	18
4.8. Vlastní kapitál	19
4.9. Investiční akcie	19
4.10. Úrokové výnosy z finančních aktiv vykazovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	19
4.11. Výnosy z dividend	20
4.12. Výnosy z prodeje zásob	20
4.13. Transakční náklady	20
4.14. Výpůjční náklady	20
4.15. Zvýšení/snížení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií z běžné činnosti	20
4.16. Daň	20
4.17. Výkaz o peněžních tocích	21
5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech	21
5.1. Fond jako investiční jednotka	22
5.2. Struktura účetních výkazů	22

5.3. Ukazatel zisku na akcii	23
5.4. Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů	23
6. Fond ve smyslu ZISIF	24
7. Vykazování podle segmentů	24
8. Komentáře k Výkazu o finanční pozici	26
8.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	26
8.2. Poskytnuté půjčky	26
8.3. Majetkové účasti	27
8.4. Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	29
8.5. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky	29
8.6. Zásoby	29
8.7. Přijaté půjčky	30
8.8. Nakoupené dluhopisy	30
8.9. Emitované dluhopisy	31
8.10. Obchodní závazky a jiné závazky	32
8.11. Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	33
8.12. Zakladatelské a investiční akcie	33
9. Komentáře k Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku	36
9.1. Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	36
9.2. Výnosy z poplatků a provizí	36
9.3. Správní, ostatní náklady a výnosy	36
9.4. Daně z příjmů	37
10. Transakce se spřízněnými osobami	38
11. Odměny klíčového vedení	40
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	41
12.1 Řízení rizik	41
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč	42
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu	44
12.3.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	44
12.3.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	44
12.3.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	45
12.3.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	45
12.3.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	45
12.3.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	45
12.3.7 Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	46
12.3.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	46
12.3.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	47
12.3.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	48
12.3.11 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	48
12.3.12 Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	48
12.3.13 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)	48

12.3.14	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) .	48
12.3.15	Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední) ...	48
12.3.16	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	48
12.3.17	Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	49
12.3.18	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	49
12.3.19	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	49
12.3.20	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	49
12.3.21	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	49
12.3.22	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	50
12.3.23	Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	50
12.3.24	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)	50
12.3.25	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)	50
12.3.26	Ostatní identifikovaná rizika:	50
13.	Reálná hodnota	51
14.	Podmíněná aktiva a závazky.....	56
15.	Události po rozvahovém dni	56

Neoficiální verze

Výkaz o finanční pozici

k 31. prosinci 2024

v tis. Kč	Pozn.	31/12/2024	31/12/2023
AKTIVA – neinvestiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	48	48
Aktiva neinvestiční celkem		48	48
AKTIVA – investiční			
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	8.1	24 182	31 420
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		1 027 593	1 079 676
Poskytnuté půjčky	8.2	715 552	473 443
Majetkové účasti	8.3	292 423	452 584
Pohledávky z prodeje majetkových účastí	8.4	19 618	46 550
Dluhové cenné papíry	8.8	-	107 099
Obchodní pohledávky a jiné pohledávky		49 598	1 825
Obchodní pohledávky	8.5	11	12
Ostatní pohledávky	8.5	49 587	1 266
Pohledávka z daně z příjmů	8.5	-	536
Náklady a příjmy příštích období	8.5	-	11
Zásoby	8.6	360 789	353 906
Aktiva investiční celkem		1 462 162	1 466 827
Aktiva celkem		1 462 210	1 466 875
VLASTNÍ KAPITÁL – neinvestiční			
Vlastní kapitál		48	48
Základní kapitál	8.12	99	99
Nerozdělené výsledky minulých let		-51	-51
Vlastní kapitál neinvestiční celkem		48	48
ZÁVAZKY – investiční			
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty		460 251	442 093
Přijaté půjčky	8.7	14 057	5 198
Emitované dluhopisy	8.9	446 194	436 895
Závazky (mimo čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií)		168 016	75 284
Obchodní závazky a jiné závazky	8.10	67 212	61 250
Závazek z daně z příjmů/z odložené daně	9.4	-	-
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů	8.11	100 804	14 034
Závazek z odložené daně	9.4	1 040	695
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	8.12	832 855	948 755
Pasiva investiční celkem		1 462 162	1 466 827
Pasiva celkem		1 462 210	1 466 875

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

Výpočet fondového kapitálu z investiční činnosti dle ZISIF (Vliv korekce při ocenění dle § 196 odst. 1 ZISIF)
k 31. prosinci 2024

v tis. Kč	Pozn.	31/12/2024	31/12/2023
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií		832 855	948 755
Přecenění zásob na reálnou hodnotu	8.6	189 328	170 916
Odložená daň	9.4	-9 466	-8 546
Výpůjční náklady	8.6	-19 750	-13 210
Fondový kapitál z investiční činnosti dle § 191 odst. 1 ZISIF		992 967	1 097 915

Neoficiální verze

Výkaz zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku

za období končící 31. prosince 2024

tis. Kč	Pozn.	1-12/2024	1-12/2023
Výkaz zisku a ztráty			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	9.1	-112 484	-77 888
Výnosy z poplatků a provizí	9.2	2 352	1 940
Poplatky depozitářů	9.3	-1 580	-1 859
Obhospodařování a administrace	9.3	-21 928	-14 526
Náklady na poplatky provize	9.3	-2 544	-16 045
Náklady na audit	9.3	-639	-339
Ostatní správní náklady	9.3	-7 747	-3 038
Ostatní výnosy	9.3	236	-
Ostatní náklady	9.3	-90	-84
Osobní náklady na zaměstnance	9.3	-23	-52
Zisk (ztráta) před zdaněním		-144 447	-111 891
Daň z příjmů	9.4	-344	-444
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění		-144 791	-112 335
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	8.11	-21 010	5 039
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění		-165 801	-107 297
Ostatní úplný výsledek hospodaření			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek		-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku		-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění			-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění		-165 801	-107 297
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění		-	-

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

Výkaz o peněžních tocích

za období končící 31. prosince 2024

tis. Kč	Poznámka	1-12/2024	1-12/2023
Peněžní toky z provozních činností			
Úhrada provozních nákladů	9.3	-28 669	-38 589
Výnosové úroky z vkladu	9.1	433	2 217
Zaplacené daně ze zisku	8.5, 9.4	772	-268
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-27 464	-36 640
<i>Příjmy a výdaje spojené s investičními aktivy:</i>			
Změna stavu majetkových účastí	8.3, 8.4	-1 500	-10 500
Změna stavu poskytnutých půjček	8.2	-92 493	-210 367
Výdaje vynaložené na pořízení zásob	8.6, 8.10	-7 521	-59 905
Změna stavu přijatých půjček	8.7	-7 500	0
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-109 014	-280 772
Peněžní toky z finanční činnosti			
Příjmy z úpisu investičních akcií	8.11, 8.12	191 720	134 093
Výdaje z odkupu investičních akcií	8.11, 8.12	-41 698	-28 817
Příjmy z úpisu dluhopisů	8.9	13 915	228 618
Zaplacené úroky a jistiny emitovaných dluhopisů	8.9	-34 216	-27 072
Zaplacené úroky z přijatých úvěrů	8.7	-481	-480
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		129 240	306 343
Čisté zvýšení (snížení) peněžních prostředků		-7 238	-11 068
Peněžní prostředky na začátku roku	8.1	31 468	42 536
Peněžní prostředky na konci roku	8.1	24 230	31 468

Výkaz změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií a zakladatelských akcií (vlastního kapitálu)
za období končící 31. prosince 2024

tis. Kč		1-12/2024		1-12/2023	
	Pozn.	Investiční část	Neinvestiční část	Investiční část	Neinvestiční část
Vlastní kapitál k 1. lednu	8.12	-	48	-	48
Ztráta z výsledku hospodaření po zdanění	-	-	-	-	-
Vlastní kapitál k 31. prosinci	8.12	-	48	-	48
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 1. lednu		948 755	-	981 689	-
<i>Příjem z investičních akcií</i>	8.11, 8.12	123 308	-	164 623	-
<i>Splacení investičních akcií</i>	8.11, 8.12	-70 815	-	-90 260	-
Zvýšení čistých aktiv z transakcí s akciemi		52 493	-	74 362	-
Opravy chyb minulých let		-2 592 ¹	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií po zdanění		-165 801	-	-107 297	-
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií k 31. prosinci	8.12	832 855	-	948 755	-

¹ Opravy chyb minulých let se ve sledovaném období týkaly opravy úroků nakoupených dluhových cenných papírů ČSNF Real Estate 2 7,00/24 ve výši -2 608 tis. Kč a vratky odměny člena výboru pro audit ve výši 16 tis. Kč, tj. celkem -2 592 tis. Kč.

Komentář k účetním výkazům

1. Všeobecné informace

Vznik a charakteristika Fondu

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

Obchodní firma:	ČSNF SICAV, a.s.
Sídlo společnosti:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4
Den zápisu do obchodní rejstříku:	30. října 2017
IČO:	065 61 705
DIČ:	CZ06561705
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 22940
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Vykazovací období:	01. 01. 2024 – 31. 12. 2024

Orgány společnosti k datu 31. 12. 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. PAVEL HOFFMAN
pověřený zmocněnec
den vzniku členství: 16. října 2024

při výkonu funkce zastupuje:
JUDr. PETR KRÁTKÝ
pověřený zmocněnec
den vzniku členství: 12. listopadu 2024

Způsob jednání:
Společnost zastupuje člen představenstva samostatně.

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

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.

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady

Daniel Římal

Den vzniku členství: 17. prosince 2018

Člen dozorčí rady

Lukáš Hrna

Den vzniku členství: 1. května 2023

Změny v Obchodním rejstříku

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

Změna pověřeného zmocněnce:

Ing. VLADIMÍR BEZDĚK, M.A.

vymazáno ke dni 12. listopadu 2024

Ing. PAVEL HOFFMAN

zapsáno ke dni 16. října 2024

JUDr. PETR KRÁTKÝ

zapsáno ke dni 12. listopadu 2024

Vlastníci Fondu k 31. 12. 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 a obhospodařovatelem Fondu v rozhodném období

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

AVANT investiční společnost, a.s.

Hvězdova 1716/2b, 140 00 Praha 4 - Nusle

IČO: 275 90 241

Údaje o společnosti, která je depozitářem Fondu

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

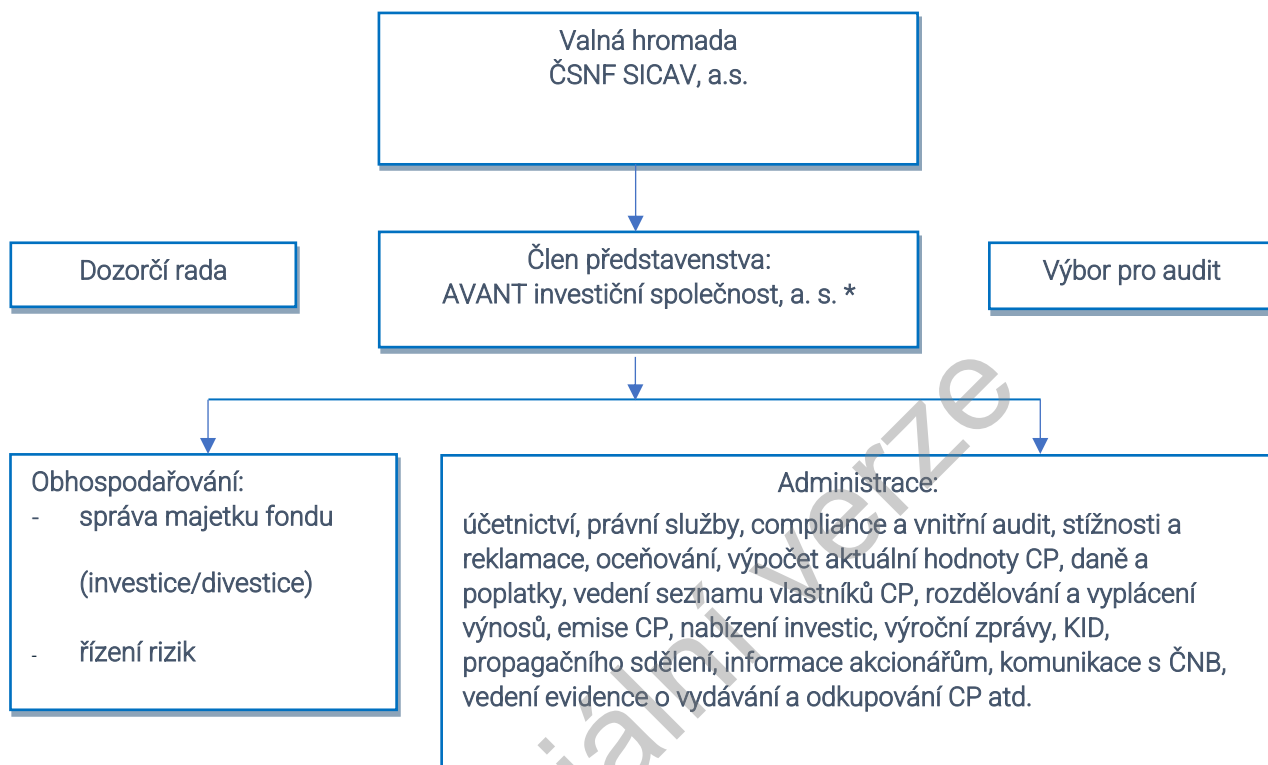
Cyrrus, a.s.

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 07.01.2025

2. Východiska pro přípravu mezitímní účetní závěrky

Tato účetní závěrka je nekonsolidovanou individuální účetní závěrkou za období začínající 1. ledna 2024 a končící 31. prosince 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. Oblasti zahrnující vyšší míru úsudku nebo složitosti nebo oblasti, kde jsou předpoklady a odhady významné pro účetní závěrku, jsou uvedeny v poznámce 5.

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

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

2.1. Prohlášení o shodě s účetními pravidly

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

2.2. Dopad novel a interpretací IFRS na účetní závěrku Fondu

2.2.1. Závazné novely a interpretace IFRS

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

- **Úpravy standardů IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o financování dodavatelů (vydané v květnu 2023, účinné od 1. 1. 2024)**

Úpravy IAS 7 stanovují, že účetní jednotka je povinna zveřejnit informace o svých ujednáních o financování dodavatelů, které uživatelům účetní závěrky umožní posoudit dopad těchto ujednání na závazky a peněžní toky účetní jednotky. Kromě toho byl IFRS 7 pozměněn tak, že byla přidána ujednání o financování dodavatelů jako příklad v rámci požadavků na zveřejňování informací o expozici účetní jednotky vůči likvidnímu riziku

Dopad na účetní jednotku:

Fond nerealizuje žádná ujednání o financování dodavatelů a standard se ho aktuálně nijak netýká.

- **Úpravy IFRS 16 Leasingy – závazek z leasingu při prodeji a zpětném leasingu (vydané v září 2022, účinné od 1. 1. 2024)**

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

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

Dopad na účetní jednotku:

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

- **Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – klasifikace závazků krátkodobých a dlouhodobých (vydané v lednu 2020, aktualizované v červenci 2020, platné od 1. 1. 2024) a dlouhodobé závazky s kovenanty (vydané v říjnu 2022, účinné od 1. 1. 2024)**

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

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

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

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které nejsou závazně účinné pro účetní období počínající 1.1.2024.

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

- **Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost, účinné od 1. 1. 2025**

Novelizace IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn: chybějící směnitelnost, která upřesní vymezení směnitelné a nesměnitelné měny a současně poskytne pravidla, jak stanovit směnný kurz v situaci, kdy měna není směnitelná (např. k rozvahovému dni). Úprava pravidla bude rozšíření o dodatečné zveřejnění pro situace, kdy měnový kurz není směnitelný. Novelizace rozšíří úpravu o aplikační příručku a ilustrativní příklad.

Dopad na účetní jednotku:

Fond neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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

- IFRS 18: Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce (nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky), účinné od 1. 1. 2027
- IFRS 19: Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování (umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu), účinné od 1. 1. 2027
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejnění (Smlouvy týkající se elektřiny z obnovitelných zdrojů), účinné od 1. 1. 2026

- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků: prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem, datum účinnosti nebylo stanoveno
- Roční zdokonalení účetních standardů IFRS: úpravy IFRS 1, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 10 a IAS 7, účinné od 1. 1. 2026.

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

3. Sezónnost

Podnikatelské aktivity Fondu nejsou významně ovlivněny sezónními výkyvy.

4. Používané účetní metody

4.1. Přepočet cizí měny

4.1.1. Funkční a prezentační měna

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

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

4.1.2. Transakce a zůstatky

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

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

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

4.2. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

4.3. Finanční nástroje

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

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2024				
Investice do majetkových účastí	-	292 423	-	292 423
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	49 598	-	49 598
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	715 552	-	715 552
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	-	19 618	-	19 618
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	-	-	-
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24 230	-	-	24 230
Přijaté půjčky	-	14 057	-	14 057
Vydané dluhové cenné papíry	-	446 194	-	446 194
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	67 212	-	67 212
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	-	100 804	-	100 804

v tis. Kč	Úvěry, pohledávky a ostatní aktiva	Finanční aktiva/závazky v reálné hodnotě	Ostatní závazky v naběhlé hodnotě	Celkem
K 31.12.2023				
Investice do majetkových účastí	-	452 584	-	452 584
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	-	1 289	-	1 289
Poskytnuté půjčky a úvěry	-	473 443	-	473 443
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	-	46 550	-	46 550
Nakoupené dluhové cenné papíry	-	107 099	-	107 099
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	31 468	-	-	31 468
Přijaté půjčky	-	5 198	-	5 198
Vydané dluhové cenné papíry	-	436 895	-	436 895
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	-	61 250	-	61 250
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	-	14 034	-	14 034

4.4. Finanční aktiva

4.4.1. Klasifikace

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

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

Finanční aktivum je drženo k obchodování, pokud:

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

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

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

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

4.4.2. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Účtování, odúčtování a oceňování

Pravidelné nákupy a prodeje investic jsou účtovány k datu vypořádání obchodu – datum, kdy je aktivum Fondu dodáno. Finanční aktiva a finanční závazky vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty jsou prvotně zachycené v reálné hodnotě. Transakční náklady jsou účtovány přímo do nákladů ve Výkazu zisků a ztrát a ostatního úplného výsledku.

Finanční aktiva jsou odúčtována, když vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic, nebo Fond převedl všechna podstatná rizika a užitky 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 řádce „Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty“ v období, ve kterém vzniknou.

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

4.4.3. Přesuny mezi úrovněmi v rámci hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

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

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

4.6. Započtení finančních nástrojů

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

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

4.7. Zásoby

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

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

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

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

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

4.8. Vlastní kapitál

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

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

4.9. Investiční akcie

Fond vydává 5 tříd investičních akcií, které jsou zpětně odkupitelné na žádost držitele a jsou denominované v korunách českých. Tyto investiční akcie jsou klasifikované jako finanční závazky, jelikož splňují podmínky finančního závazku dle IAS 32 odst. 11. Investiční akcie zároveň nejsou podřízeny zakladatelským akciím emitovaných Fondem (v případě likvidace Fondu budou nároky držitelů zakladatelských akcií uspokojeny jako poslední) a současně se jednotlivé třídy akcií liší v alokaci fondového kapitálu. Na základě výše uvedeného nesplňují investiční akcie podmínky pro výjimku z klasifikace finančních závazků podle IAS 32.16A-16D. Investiční akcie jsou odkupovány na základě žádosti o zpětný odkup.

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

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

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

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

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

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

4.11. Výnosy z dividend

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

4.12. Výnosy z prodeje zásob

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

4.13. Transakční náklady

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

4.14. Výpůjční náklady

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

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

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

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

4.16. Daň

Daň z příjmu se skládá ze splatné a odložené daně.

Splatná daň

Daňově neuznatelné náklady se připočtou a výnosy, které nepodléhají dani z příjmů, se odečtou od zisku běžného účetního období před zdaněním, který se dále upravuje o daňové úlevy a příslušné zápočty. Sazba daně z příjmů za rok 2022, 2023 i 2024 byla 5 % a to s ohledem na to, že Fond splňuje definici Základního investičního fondu v souladu s § 17b Zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů.

Odložená daň

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

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

4.17. Výkaz o peněžních tocích

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

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

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

5. Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

5.1. Fond jako investiční jednotka

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

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

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

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

Exit strategie

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

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

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

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

Výstupní strategie pro obchodní podíly

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

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách..

5.2. Struktura účetních výkazů

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

5.3. Ukazatel zisku na akcii

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

5.4. Odhad reálné hodnoty finančních nástrojů

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodované na aktivních trzích (jako jsou veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Fond používá poslední obchodovanou tržní cenu pro finanční aktiva, kde poslední obchodovaná cena spadá do rozpětí nákup-prodej. Za situace, kdy poslední obchodovaná cena není v rozpětí nákup-prodej, Management určí bod v rámci rozpětí nákup-prodej, který nejlépe reprezentuje reálnou hodnotu.

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

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

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

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

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

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

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

6. Fond ve smyslu ZISIF

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

Zásoby a jejich dopad na hodnotu fondového kapitálu ve smyslu ZISIF

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

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

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

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

7. Vykazování podle segmentů

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

Definice provozních segmentů:

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

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

Informace o segmentech je možné k 31. prosinci 2024 analyzovat takto:

tis. Kč	Zásoby	Finanční nástroje	Celkem
<u>Výkaz zisku a ztráty</u>			
Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty	-	-112 484	-112 484
Výnosy z poplatků a provizí	580	1 772	2 352
Poplatky depozitářů	-390	-1 190	-1 580
Obhospodařování a administrace	-5 411	-16 517	-21 928
Náklady na poplatky provize	-	-2 544	-2 544
Ostatní správní náklady	-2 069	-6 317	-8 386
Ostatní náklady	-37	-53	-90
Ostatní výnosy	118	118	236
Osobní náklady na zaměstnance	-11	-12	-23
Zisk (ztráta) před zdaněním	-7 219	-137 228	-144 447
Daň z příjmů	-344	-	-344
Zisk (ztráta) z výsledku hospodaření po zdanění	-7 563	-137 228	-144 791
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	-	-21 011	-21 011
Zisk (ztráta) z pokračující činnosti po zdanění	-7 563	-158 238	-165 801
<u>Ostatní úplný výsledek hospodaření</u>			
<i>Položky, které nebudou přeúčtovány do zisku nebo ztráty</i>			
Změny z přecenění kapitálových finančních aktiv oceňovaných přes ostatní úplný výsledek	-	-	-
Daň ze zisku týkající se složek ostatního úplného výsledku	-	-	-
Ostatní úplný výsledek hospodaření po zdanění	-	-	-
Zvýšení čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií po zdanění	-7 563	-158 238	-165 801
Zisk připadající na držitele zakladatelských akcií po zdanění	-	-	-

8. Komentáře k Výkazu o finanční pozici

8.1. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Zůstatky na běžných účtech – investiční	23 418	8 352
Zůstatky na běžných účtech – neinvestiční	48	48
Peněžní ekvivalenty – majetkový účet u depozitáře	764	23 068
Celkem peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	24 230	31 468

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.

8.2. Poskytnuté půjčky

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	83 930	185 878
splatné od 1 roku do 5 let	655 063	166 867
splatné nad 5 let	-	128 484
Celkem poskytnuté půjčky	738 993	481 229
z toho jistina	609 820	414 896
z toho úroky	129 173	66 333
Přecenění na reálnou hodnotu	-23 441	-7 786
Celkem reálná hodnota	715 552	473 443

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 31. 12. 2024
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám	473 443	-15 655	96 378	202 833	53 003	-4 498	-89 952	715 552
CELKEM	473 443	-15 655	96 376	202 833	53 003	-4 498	-89 952	715 552

8.3. 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 řádce „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. 2024.

31. 12. 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	14 011	4 613
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	059 64 091	ČR	100 %	42 928	48 019	5 091
EAGLE CAPITAL s.r.o.	040 38 843	ČR	100 %	1 794	194	-1 600
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	24 531	23 231
OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	086 28 637	ČR	100 %	2 600	9 793	7 193
Bloissox, s.r.o.	079 88 486	ČR	100 %	200	1 703	1 503
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	12 415	7 178
ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	095 98 961	ČR	100 %	4 732	0	-4 732
Bytový dům Lazecká s.r.o.	044 49 509	ČR	100 %	10 582	2 477	-8 105
Collatino s.r.o.	107 70 429	ČR	100 %	1	22 533	22 532
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	70 063	65 262
Cavallino s.r.o.	257 32 820	ČR	100 %	41 994	62 115	20 121
E.B.S. Consulting s.r.o.	256 44 475	ČR	100 %	29 638	24 562	-5 076
Naumniluta s.r.o.	173 42 481	ČR	100 %	30	7	-23
Zestmoliten s.r.o.	173 52 274	ČR	100 %	30	0	-30
Favala s.r.o.	097 15 312	ČR	50 %	1	0	-1
Green Point Živohošť s.r.o.	278 39 818	ČR	100 %	23 877	0	-23 877
Venarotta s.r.o.	097 43 561	ČR	50 %	1	0	-1
CELKEM				188 296	292 423	104 127

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

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

V průběhu běžného období došlo k prodeji společnosti Parioli s.r.o. Dále byli poskytnuty příplatky mimo základní kapitál ve výši 6 241 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyby finančních investic za sledované období:

v tis. Kč	1/2024-12/2024	1/2023-12/2023
Počáteční stav	452 584	600 198
Pořízení finanční aktiv	6 241	53 296
Prodej finančních aktiv	-37 093	-132 136
Změna reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-129 309	-68 775
Konečný stav	292 423	452 584

8.4. Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů

Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů představují reálnou hodnotu pohledávky z prodeje majetkových účastí ve výši 19 618 tis. Kč (31.12.2023: 46 550 tis. Kč). Část pohledávky ve výši 11 910 tis. Kč je splatná nejpozději do 31.3.2026 a je do data splatnosti úročena. Naběhlé úroky k této pohledávce jsou k 31.12.2024 ve výši 8 029 tis. Kč (31.12.2023: 4 754 tis. Kč). Přecenění na reálnou hodnotu pohledávky je k 31.12.2024 ve výši -322 tis. Kč (31.12.2023: -113 tis. Kč).

8.5. Obchodní pohledávky a jiné pohledávky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Odběratelé	11	12
Jiné pohledávky	49 587	1 266
Pohledávky z daně z příjmů	-	536
Náklady příštích období	-	11
Celkem	49 598	1 825

Jiné pohledávky byly k 31.12.2024 tvořeny zejména vyplacenými zálohami na odkup investičních akcií fondu.

8.6. Zásoby

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

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

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pořizovací hodnota zásob – projekt Chýně	340 000	340 000
Snížení hodnoty zásob	-	-
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	20 789	13 906
Celkem	360 789	353 906

8.7. Přijaté půjčky

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

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	9 186	242
splatné od 1 roku do 5 let	5 000	5 000
Celkem poskytnuté půjčky	14 186	5 242
z toho jistina	13 410	5 000
z toho úroky	776	242
Přecenění na reálnou hodnotu	-129	-44
Celkem reálná hodnota	14 057	5 198

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 31. 12. 2024
Přijaté půjčky od třetích stran	5 198	-85	-	15 910	1 015	-7 981	-	14 057
CELKEM	5 198	-85	-	15 910	1 015	-7 981	-	14 057

8.8. Nakoupené dluhopisy

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

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

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

Ve srovnatelném období došlo k nákupu dluhopisů v celkovém objemu 109 849 tis. Kč. Ve sledovaném období došlo k jejich prodeji/splacení.

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	-	3 182
splatné od 1 roku do 5 let	-	106 667
Celkem nakoupené dluhopisy	-	109 849
z toho jistina	-	106 667
z toho úroky	-	3 182
Přecenění na reálnou hodnotu	-	-2 750
Celkem reálná hodnota	-	107 099

v tis. Kč	Reálná hodnota k 1. 1. 2024	Změna reálné hodnoty	Nákup – peněžní	Nákup – nepeněžní	Naběhlý úrok	Splátky – peněžní vč. úroku	Splátky – nepeněžní vč. úroku	Reálná hodnota k 31. 12. 2024
Nakoupené dluhopisy	107 099	7 866	-	-	2 926	-	-117 891	-
CELKEM	107 099	7 866	-	-	2 926	-	-117 891	-

8.9. 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.

Fond je dále emitentem dluhopisů ČSNF ZERO/2028 v celkové jmenovité hodnotě 68 500 tis. Kč. Datum emise bylo stanoveno na 7. srpna 2024. Dluhopisy jsou vydány v zaknihované podobě, v celkovém předpokládaném počtu 6 850 ks, každý ve jmenovité hodnotě 10 000 CZK. Dluhopisy mají přidělen ISIN: CZ0003564205. Dluhopisy jsou úročeny na bázi diskontu diskontní sazbou 8,2 % p. a. Konečná splatnost dluhopisů je v roce 2028.

Ve sledovaném období došlo k emisi dluhopisů v celkovém objemu 12 949 tis. Kč (2023: 225 379 tis. Kč). Ve sledovaném období došlo ke splacení části emise dluhopisů v celkovém objemu 100 tis. Kč (2023: 0 tis. Kč)

v tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
splatné do 1 roku	51 215	5 287
splatné od 1 roku do 5 let	391 550	424 429
Celkem emitované dluhopisy	442 765	429 716
z toho jistina	437 500	424 429
z toho úroky	5 265	5 287
Přecenění na reálnou hodnotu	3 429	7 179
Celkem reálná hodnota	446 194	436 895

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 31. 12. 2024
Emitované dluhopisy	436 895	-3 750	13 915	-	34 095	-34 961	-	446 194
CELKEM	436 895	-3 750	13 915	-	34 095	-34 961	-	446 194

8.10. Obchodní závazky a jiné závazky

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Dodavatelé	8 290	3 060
Dohadné účty pasivní	1 516	692
Závazek z titulu koupě pozemků Chýně	55 486	51 890
Závazky za zaměstnanci	-	52
Jiné závazky	1 920	5 556
Celkem	67 212	61 250

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny dohadem na služby depozitáře ve výši 256 tis. Kč, na audit ve výši 605 tis. Kč, služby obhospodařovatele/administrátora ve výši 510 tis. Kč, právní služby ve výši 24 tis. Kč a projektové služby související s pozemky v Chýni 121 tis. Kč.

Závazek z titulu koupě pozemků Chýně byl tvořen z neuhrazené části kupní ceny, jistina ve výši 50 000 tis. Kč (2023: 50 000 tis. Kč) a naběhlé úroky k tomuto závazku ve výši 1 890 tis. Kč (2023: 1 890 tis. Kč). K 31.12.2024 tento závazek obsahuje i smluvní pokutu ve výši 1 661 tis. a úroky z prodlení ve výši 1 935 tis. Kč. Závazek bude vypořádán v únoru 2025.

Jiné závazky ve sledovaném období jsou tvořeny závazky za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 1 910 tis. Kč z titulu úhrady za postoupenou pohledávku a ve výši 10 tis. Kč z titulu příplatku mimo základní kapitál. Oba zmíněné závazky jsou splatné do 1 roku.

Jiné závazky ve srovnatelném období byly tvořeny závazky z nevypořádaných odkupů investičních akcií PIAC.

8.11. Závazky z úpisu investičních akcií a dluhopisů

tis. Kč	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Závazky z úpisu investičních akcií	84 418	18 666
Zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií	16 386	-4 624
Závazky z úpisu dluhopisů	-	-8
Celkem	100 804	14 034

Závazky z úpisu investičních akcií představují závazek Fondu za akcionáři vydat investiční akcie za upsané prostředky a zisk/ztráta na držitele dosud nevydaných investičních akcií představuje závazek za akcionáři ve výši zisku, který připadá na nevydané investiční akcie k 31. 12. 2024. K vyrovnání závazku dojde emisí investičních akcií.

8.12. 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.

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

Fond vydává kusové výkonnostní investiční akcie (VIA), prioritní investiční akcie (PIAC), prioritní investiční akcie EUR (PIAE), prémiové investiční akcie (PrIA) 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, PIAE byl přidělen ISIN: CZ0008050689 a 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.

Na základě hlasování valné hromady Fondu, která se konala dne 19. března 2025, bylo rozhodnuto o vyřazení zaknihovaných investičních akcií fondu z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (BCPP).

Konkrétně se toto rozhodnutí týká Prioritních investičních akcií (PIA), ISIN: CZ0008043700, zaknihovaná podoba.

Důvodem pro předmětné opatření je skutečnost, že emise nebyla v posledním období na BCPP významně aktivně obchodována, takže valná většina akcionářů neměla z kotace jimi drženého investičního instrumentu reálný prospěch.

Toto vyřazení emise z obchodování představuje krok čistě administrativního charakteru a, který byl učiněn na popud akcionářů, sledujících zejména z důvodu snížení nákladů na správu Fondu a tím i větší výnosy pro všechny investory. Investoři k případnému zlikvidnění svých investic dlouhodobě využívají výhradně zejména institut odkupu investičních akcií přímo fondem, zatímco obchodování prostřednictvím BCPP nebylo v praxi využíváno. Evidence na burze tak již postrádala smysl a zároveň představovala zbytečné administrativní a finanční náklady. Na investice ani práva a povinnosti spojené s vlastnictvím vč. práva na zpětný odkup akcií Fondem, nejsou popsáním postupem nijak dotčena. Evidence akcií bude nadále zajištěna prostřednictvím administrátora Fondu v souladu s platnými právními předpisy a stanovami společnosti, vč. vedení majetkového účtu, na kterém budou vaše akcie nadále evidovány.

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

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

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

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

V celých jednotkách	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Hodnota investiční akcie PrIA	1,3645	1,2651
Hodnota investiční akcie PIAC	1,4355	1,3400
Hodnota investiční akcie PIAE ²	1,0826	1,0303
Hodnota investiční akcie VIA	2,9442	5,9847
Hodnota investiční akcie BIA	1,0252	-
Počet investičních akcií PrIA na začátku období	80 286 845	69 569 698
Počet emitovaných investičních akcií PrIA v období	2 240 310	10 717 147
Z toho konvertovaných z PrIA v období:	-	2 351 047
Počet odkoupených investičních akcií PrIA v období	-	-
Počet investičních akcií PrIA na konci období	82 527 155	80 286 845
Počet investičních akcií PIAC na začátku období	392 511 734	301 300 087
Počet emitovaných investičních akcií PIAC v období	100 789 554	119 833 207
Z toho konvertovaných z VIA v období:	22 110 504	-
Počet odkoupených investičních akcií PIAC v období	-25 127 092	-28 621 560
Z toho konvertovaných do PrIA v období:	-	-2 201 091
Počet investičních akcií PIAC na konci období	468 174 196	392 511 734
Počet investičních akcií PIAE na začátku období	70 167	-
Počet emitovaných investičních akcií PIAE v období	162 862	70 167
Z toho konvertovaných z VIA v období:	803	-
Počet odkoupených investičních akcií PIAE v období	-	-
Počet investičních akcií PIAE na konci období	233 029	70 167
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	-12 861 371	-8 661 015
Z toho konvertovaných do PIAE, PrIA a BIA	-5 851 128	-
Počet investičních akcií VIA na konci období	65 438 405	78 299 776
Počet investičních akcií BIA na začátku období	-	-
Počet emitovaných investičních akcií BIA v období	9 049 514	-
Počet odkoupených investičních akcií BIA v období	-	-
Počet investičních akcií BIA na konci období	9 049 514	-

² Hodnota je uvedena v EUR

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

9.1. Čisté změny reálné hodnoty finančních nástrojů do zisku nebo ztráty

tis. Kč	1-12/2024	1-12/2023
Změny z přecenění finančních nástrojů	-132 665	-71 095
Poskytnuté půjčky	-16 487	-7 786
Majetkové účasti	-129 309	-47 807
Přijaté půjčky	917	-148
Emitované dluhopisy	11 352	-14 542
Ostatní finanční nástroje	862	-812
Výnosové úroky z toho:	59 506	57 840
Poskytnuté půjčky	53 003	50 295
Nabyté dluhopisy	2 927	574
Ostatní pohledávky	3 124	4 754
Peněžní ekvivalenty (vklady)	452	2 217
Nákladové úroky z toho:	-39 325	-28 474
Přijaté půjčky	-5 248	-483
Emitované dluhopisy	-34 077	-27 991
Zisk/ztráta z odúčtování z toho:	-	-36 159
Majetkové účasti	-	-988
Postoupených pohledávek	-	-35 171
Celkem	-112 484	-77 888

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

9.2. Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z poplatků a provizí ve výši 2 352 tis. Kč (2023: 1 940 tis. Kč) představují ve sledovaném i minulém účetním období vstupní a výstupní poplatky investorů vyplývající z úpisu/odkupu investičních akcií.

9.3. Správní, ostatní náklady a výnosy

v tis. Kč	1-12/2024	1-12/2023
Služby depozitáře	-1 580	-1 859
Odměna za obhospodařování a administraci	-21 927	-14 526
Náklady na poplatky a provize	-2 544	-16 045
Náklady na audit	-639	-339
Právní a notářské služby	-1 465	-258
Poradenské a konzultační služby	-2 721	-213
Ostatní správní náklady	-3 562	-2 566
Osobní náklady na zaměstnance	-23	-52
Ostatní výnosy	236	-
Ostatní náklady	-90	-84
Celkem	-34 315	-35 943

Náklady na poplatky a provize představují náklady za administraci dluhopisů ve výši 2 138 tis. Kč, bankovní poplatky ve výši 214 tis. Kč a ostatní daně a poplatky ve výši 192 tis. Kč.

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

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

Fond platil poplatek depozitáři za každý započatý měsíc v souladu s depozitářskou smlouvou, kterou v daném účetním období vykonával Cyrrus a.s.

Ostatní náklady Fondu jsou tvořeny především náklady na zprávu o odměňování ve výši 73 tis. Kč a omluvu akcionáři za pozdní výplatu odkupu ve výši 17 tis. Kč.

Ostatní výnosy Fondu jsou tvořeny v plné výši vratkou na dani z příjmů způsobené dodatečným uplatněním daňové ztráty.

9.4. Daň 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 rozdílu mezi CZ GAAP a IFRS, který je zdaňován daňovou sazbou ve výši 5 % s ohledem na předpoklad, že Fond v době splatnosti daně bude základním investičním fondem.

Splatná daň běžného roku

v tis. Kč	1-12/2024	1-12/2023
Zisk před zdanění dle IFRS	-144 447	-111 891
Úprava o rozdíl mezi IFRS a CAS hospodářským výsledkem	-6 883	-8 891
Zisk před zdaněním dle CAS	-151 330	-120 782
Úprava daňového základu – částky zvyšující VH	214 651	167 130
Úprava daňového základu – částky snižující VH	-66 808	-95 008
Daňový základ	-3 487	-48 660
Uplatněná daňová ztráta	-	-
Daňový základ po odečtu ztráty	-3 487	-48 660
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	-	-
Daň z příjmů	-	-

Pohyby vedoucí k odložené dani

v tis. Kč	1-12/2024	1-12/2023
Zvýšení pořizovací hodnoty zásob o výpůjční náklady	20 789	13 906
Základ pro výpočet odložené daně	20 789	13 906
Odložená daň 5 %	1 039	695
Celkem odložená daň	1 039	695
Zůstatek odložené daně z minulého roku	695	251
Odložená daň k zaúčtování do nákladů aktuálního roku	-344	-444

Fond ke konci sledovaného období vykazuje odložený daňový závazek ve výši 1 039 tis. Kč (2023: 695 tis. Kč).

Daň ze zisku vykázaná ve výsledku hospodaření

v tis. Kč	1-12/2024	1-12/2023
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	-344	-444
Celkem	-344	-444

10. Transakce se spřízněnými osobami

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2024 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
STARK DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 059 64 091	121 856	-	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.
Bytový dům Lazecká s.r.o., IČO: 044 49 509	4 962	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	STARK DEVELOPMENT s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Bytový dům Lazecká s.r.o. ve výši 3 209 281 Kč
OAKS GARDEN VILLAS s. r. o., IČO: 086 28 637	15 004	-	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	115 018	-	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 119 380 000 Kč.
Manciano s.r.o., IČO: 108 36 152	27 287	-	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	22 148	-	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	632	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 28. 4. 2023	ČSNF Real Estate 4 s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 1 446 000 Kč.
Venarotta s.r.o., IČO: 097 43 561	6 853	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 10. 5. 2023	Venarotta s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 10 021 100 Kč.
Trastevere s.r.o., IČO: 081 39 032	7 023	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 21.04.2022	Trastevere s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 5 003 500 Kč
STARK DEVELOPMENT, s.r.o. IČO: 059 64 091	4 018	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31.03.2024	Zestmoliten s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 3 548 000 Kč
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	43 033	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 09.02.2023	ČSNF Group a.s. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 37.840.000 Kč

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2024 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
ČSNF Group a.s., IČO: 178 65 417	22 722	-	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
STARK DEVELOPMENT , s.r.o. IČO: 059 64 091	473	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31.03.2024	Zestmoliten s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 639 240 Kč
STARK DEVELOPMENT , s.r.o. IČO: 059 64 091	6 222	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 25.05.2024	Bytový dům Lazecká s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 5 752 055 Kč
STARK DEVELOPMENT , s.r.o. IČO: 059 64 091	49 597	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 01.11.2024	ČSNF Real Estate 2 s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 47 516 732 Kč
STARK DEVELOPMENT , s.r.o. IČO: 059 64 091	10 511	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	Green Point Živohošť s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 9 122 428 Kč
STARK DEVELOPMENT , s.r.o. IČO: 059 64 091	1 925	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	Bloissox s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za STARK DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 1 643 846 Kč
Green Point Živohošť s.r.o., IČO: 278 39 818	38 677	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Dohoda o novaci smluvního vztahu ze dne 30.11.2024	Green Point Živohošť s.r.o. jako úvěrovaný nově obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec 46 948 024 Kč
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	23 069	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o novaci závazku ze dne 1.10.2021	Cavallino s.r.o. jako úvěrovaný nově obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec 17 620 849 Kč
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	4 372	-	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	5 291	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31.07.2024	DOMY PRO RADOST s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Cavallino s.r.o. ve výši 4 840 056 Kč
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	552	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31.07.2024	DOMY PRO RADOST s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Cavallino s.r.o. ve výši 500 000 Kč
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	2 163	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 31.07.2024	DOMY PRO RADOST s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Cavallino s.r.o. ve výši 2 000 000 Kč
Cavallino s.r.o., IČO: 257 32 820	2 077	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 23.09.2024	EPEA Asset & Investment managment s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Cavallino s.r.o. ve výši 2 000 000 Kč

Spojená osoba	Pohledávky k 31/12/2024 v tis. Kč	Závazky k 31/12/2024 v tis. Kč	Vztah k emitentovi	Popis transakce	Hodnota transakce
Collatino s.r.o., IČO: 107 70 429	24 036	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 17. 01. 2022	Collatino s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 17 000 000 Kč.
Venarotta s.r.o., IČO: 097 43 561	622	-	dceřiný podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 27.11.2024	Bytový dům Lazecká s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Venarotta s.r.o. ve výši 613 084 Kč
Daniel Římal	19 618	-	100% vlastník zakladatelských akcií	Smlouva o prodeji Stark Distribution SE ze dne 31.03.2023	Daniel Římal jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 41 910 000 Kč
Bullona, s.r.o., IČO: 108 45 003	17 397	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 22. 04. 2024	Bullona s.r.o. jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 24 200 000 Kč.
Bullona, s.r.o., IČO: 108 45 003	15 495	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	STARK DEVELOPMENT s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za Bullona s.r.o. ve výši 15 090 486 Kč
DOMY PRO RADOST, s.r.o., IČO: 061 45 345	52 775	-	sesterský podnik 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 50 500 000 Kč.
DOMY PRO RADOST, s.r.o., IČO: 061 45 345	38 970	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	STARK DEVELOPMENT s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za DOMY PRO RADOST s.r.o. ve výši 30 497 764 Kč
GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o., IČO: 062 86 321	5 538	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 30.11.2024	STARK DEVELOPMENT s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 5 468 826 Kč
Stark Distribution SE	16 687	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o úvěru ze dne 1. 10. 2019	Stark Distribution SE jako úvěrovaný obdržel od účetní jednotky úvěrový rámec do výše 11 348 043,31 Kč.
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	8 547	-	sesterský podnik účetní jednotky	Smlouva o postoupení pohledávek ze dne 16.03.2022	STARK DEVELOPMENT s.r.o. postoupil na účetní jednotku pohledávku za BD Dobrovského 706/21 s.r.o. ve výši 6 000 000 Kč

11. 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 21 927 tis. Kč (2023: 14 526 tis. Kč). Žádné další odměny nebyly vyplaceny.

12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1 Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika);
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

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

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Fondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Fondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor Fondu má čtyři členy a je poradním orgánem Fondu. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává Investiční společnost, a to tři členy na návrh většiny Akcionářů a jednoho člena na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jímž je jmění Fondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Fondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Fondu.

Využitím pákového efektu a půjček může fond zvýšit expozici Fondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Fond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Fond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Preferovanou podmínkou při poskytování úvěrů z majetku Fondu je požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění, nicméně to není povinnou podmínkou.

Pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytována osobě, na níž má Fond účast umožňující ovládat tuto osobu, nemusí Fond požadovat po této osobě zajištění takového úvěru nebo zápůjčky právě s ohledem na existenci vzájemného vztahu. Fond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

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

12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	48	0,0%
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	22 834	1,6%
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	516	0,0%
Běžné účty	kreditní	Česká spořitelna, a.s.	36	0,0%
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	21	0,0%
Běžné účty	kreditní	Československá obchodní banka, a. s.	10	0,0%
Běžné účty	kreditní	Cyrrus	272	0,0%
Běžné účty	kreditní	Cyrrus	493	0,0%
Běžné účty		Celkem	24 230	1,6%
Obchodní podíly	tržní	TRUST DEVELOPMENT GROUP s.r.o.	14 011	1,0%
Obchodní podíly	tržní	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	48 019	3,3%
Obchodní podíly	tržní	EAGLE CAPITAL s.r.o.	194	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Domy Galanta I s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Domy Galanta II s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Trastevere s.r.o.	24 531	1,7%
Obchodní podíly	tržní	OAKS GARDEN VILLAS, s.r.o.	9 793	0,7%
Obchodní podíly	tržní	Bloissox, s.r.o.	1 703	0,1%
Obchodní podíly	tržní	ČSNF Real Estate s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Bernalda s.r.o.	12 415	0,8%
Obchodní podíly	tržní	ČSNF Real Estate 2 s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Bytový dům Lazecká s.r.o.	2 477	0,2%
Obchodní podíly	tržní	Collatino s.r.o.	22 533	1,5%
Obchodní podíly	tržní	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Manciano s.r.o.	70 063	4,8%
Obchodní podíly	tržní	Cavallino s.r.o.	62 115	4,2%
Obchodní podíly	tržní	E.B.S. Consulting s.r.o.	24 562	1,7%
Obchodní podíly	tržní	Naumniluta s.r.o.	7	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Zestmoliten s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Favala s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Green Point Živohošť s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly	tržní	Venarotta s.r.o.	0	0,0%
Obchodní podíly		Celkem	292 423	20,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	138 088	9,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	121 856	8,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	DOMY PRO RADOST s.r.o.	52 775	3,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	49 597	3,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	Green Point Živohošť s.r.o.	23 889	1,6%

ČSNF SICAV, a.s.
Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

Úvěry	kreditní, úrokové	ČSNF Group a.s	43 677	3,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	DOMY PRO RADOST s.r.o.	38 970	2,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	ČSNF Real Estate s.r.o.	31 557	2,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	Manciano s.r.o.	27 287	1,9%
Úvěry	kreditní, úrokové	Collatino s.r.o.	24 036	1,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	ČSNF Group a.s	23 057	1,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Bullona s.r.o.	17 397	1,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	Stark distribution SE	17 359	1,2%
Úvěry	kreditní, úrokové	Bullona s.r.o.	15 495	1,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	15 004	1,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	10 766	0,7%
Úvěry	kreditní, úrokové	Venarotta s.r.o.	9 496	0,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	BD Dobrovského 706/21 s.r.o.	8 475	0,6%
Úvěry	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	8 006	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	Trastevere s.r.o.	7 023	0,5%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	6 222	0,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	GREEN WAY DEVELOPMENT s.r.o.	5 538	0,4%
Úvěry	kreditní, úrokové	Bytový dům Lazěcká s.r.o.	4 962	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	4 372	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	4 018	0,3%
Úvěry	kreditní, úrokové	Cavallino s.r.o.	2 077	0,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	1 790	0,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	1 389	0,1%
Úvěry	kreditní, úrokové	Venarotta s.r.o.	621	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	STARK DEVELOPMENT s.r.o.	472	0,0%
Úvěry	kreditní, úrokové	Videňská 11 s.r.o.	281	0,0%
Úvěry		Celkem	715 552	48,7%
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní	Dlužníci	11	0,0%
Ostatní pohledávky	kreditní	Dlužníci	49 587	3,7%
Pohledávky z prodeje majetkových účastí	kreditní	Dlužníci	19 618	1,3%
Zásoby	tržní	Nemovitosti	360 789	24,7%
Celkový součet			1 462 210	100,0%

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Fond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Fondu.

12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku fondu**12.3.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)**

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 obchodních podílů	292 423 * 15 %	43 863	-
riziko ceny nemovitostí	360 789 * 15 %	54 118	-
úrokové riziko úvěrů	715 552 * 1 %	7 156	-

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

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

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

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

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

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

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu ceny směrem dolů

12.3.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Fondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Fondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Fondu.

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

tis. Kč	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Přijaté půjčky	9 057	5 000	0	14 057
Vydané dluhové cenné papíry	55 204	390 990	0	446 194
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	67 212	0	0	67 212
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	100 804	0	0	100 804
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	832 855	0	0	832 855
Celkem k 31. prosinci	1 065 132	395 990	0	1 461 122

12.3.3 Riziko nižší likvidity nemovitého majetku (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

12.3.4 Riziko spojené s investicemi do nemovitostí (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

12.3.5 Riziko živelních škod na nemovitostech v portfoliu (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.6 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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 úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem;
- z pohledávek postoupených na Fond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Fondem a z pohledávek postoupených na Fond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společnostmi Czech Credit Bureau, a.s.

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 společnost může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi by neměla překročit 95% hodnoty aktiv fondu.

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	Zápůjčky poskytnuté	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	715 552	69 216	24 230	0	808 998
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. prosinci	715 552	69 216	24 230	0	808 998

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

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u České spořitelny, a.s. a Československé obchodní banky, a.s., které jsou regulovanými bankovními subjekty pod dohledem ČNB. Riziko ztráty peněžních prostředků je tak zanedbatelné/nízké.

12.3.7 Riziko selhání společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má fond účast, spočívající v tom, že taková společnost může být dotčena podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v příslušné společnosti či jeho úplnému znehodnocení (například v případě úpadku), resp. nemožnosti prodeje účasti v takové společnosti.

12.3.8 Riziko selhání Nemovitostní společnosti, ve které má fond účast (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

Rizika spojená s možností selhání Nemovitostní společnosti, Účasti, na které tvoří součást majetku Fondu. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní hodnoty účasti v Nemovitostní společnosti či jejímu úplnému znehodnocení (úpadek Nemovitostní společnosti), resp. nemožnosti jejího prodeje.

12.3.9 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	23 658	572	24 230
Poskytnuté půjčky a úvěry	715 552	0	715 552
Obchodní a ostatní pohledávky a zálohy	49 598	0	49 598
Účasti	292 423	0	292 423
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	19 618	0	19 618
Celkem k 31. prosinci	1 100 849	572	1 101 421

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Fondu k 31. 12. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Přijaté půjčky	14 057	0	14 057
Obchodní a ostatní závazky a zálohy	67 212	0	67 212
Vydané dluhové cenné papíry	430 164	16 030	446 194
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	100 804	0	100 804
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	826 502	6 353	832 855
Celkem k 31. prosinci	1 438 739	22 383	1 461 122

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

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Fondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. 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 (-)
EUR/CZK	25,185	2%	- 436	-2%	+ 436
Celkem k 31. prosinci			- 436		+ 436

12.3.10 Úrokové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

12.3.11 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. Podle oborového členění má Fond významnou majetkovou/úvěrovou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí.

12.3.12 Riziko zvolené skladby majetku Fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).

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

12.3.13 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Fondu riziku: vysoký)

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

12.3.14 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Fondem (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

12.3.15 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Fondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Fondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Fondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Fond k ocenění svých majetkových hodnot využívá odhadce.

12.3.16 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.17 Operační riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu či člena orgánů Fondu. Podnikání Fondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Fondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Fond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.18 Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Obhospodařovatel má nastaveny postupy identifikace a řízení střetu zájmů, čímž je potenciální riziko minimalizováno.

12.3.19 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

12.3.20 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

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

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

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

12.3.22 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly fondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 ods. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

12.3.23 Riziko zrušení fondu (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

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

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

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

Dále může být Fond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Fondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Fondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Fond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Fond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Fondu).

12.3.24 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;

12.3.25 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Fondu riziku: střední)

Fond není účastníkem soudních sporů.

12.3.26 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Fondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Fondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušením zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Fondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Fondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Fondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Fondu, nesplní;

- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Fondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držením plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Fondu a Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Fondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Fondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Fondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívajících v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13. 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 31. prosinci 2024.

ČSNF SICAV, a.s.

Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024

(v tisících Kč)

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

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkový zůstatek
Aktiva				
Finanční aktiva vykazovaná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty	-	-	1 077 180	1 077 180
Poskytnuté půjčky	-	-	715 552	715 552
Majetkové účasti	-	-	292 423	292 423
Nabyté dluhopisy	-	-	-	-
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	-	-	19 618	19 618
Ostatní pohledávky	-	-	49 587	49 587
Finanční aktiva	-	-	1 077 180	1 077 180
Závazky				
Finanční závazky vykazované v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty			628 267	628 267
Přijaté půjčky	-	-	14 057	14 057
Emitované dluhopisy	-	-	446 194	446 194
Obchodní závazky a jiné závazky			67 212	67 212
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů			100 804	100 804
Finanční závazky	-	-	628 267	628 267

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

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

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

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

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Poskytnuté půjčky	715 552	DCF Model	Pribor, IRS CZ, Finanční výkazy
Majetkové účasti	292 423	Substanční metoda	Finanční výkazy, tržní data
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	19 618	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Pasiva			
Přijaté půjčky	14 057	DCF Model	Pribor, IRS CZ
Emitované dluhopisy	446 194	DCF Model	Pribor, Euribor, IRS CZ, IRS EUR
Obchodní a jiné závazky	67 212	DCF Model	Tržní data, IRS CZ
Závazky z úpisu investičních akcií a dluhových cenných papírů	100 804	DCF Model	Tržní data, IRS CZ

Poskytnuté úvěry do dceřiných společností jsou oceněny dle pravidla zrcadlového ocenění na fondu a v rámci znaleckého posudku. Poskytnuté a přijaté úvěry v rámci třetích stran jsou oceněny výnosovou metodou prostřednictvím DCF modelu. Tržní úroková sazba je složena z IRS a Pribor sazeb a následně doplněna o kreditní riziko dlužníka. Vážený průměr diskontních sazeb činí 10,85 %.

Nemovitosti v rámci majetkových účastí jsou oceněny porovnávací metodou, developerské projekty residuální metodou. Jednotlivé majetkové účasti jsou následně oceněny pomocí substanční metody.

Ocenění majetkových účastí

substančním způsobem

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

Ocenění poskytnutých půjček

výnosovým způsobem

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

Ocenění přijatých půjček

výnosovým způsobem

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

Ocenění nakoupených dluhopisů

výnosovým způsobem

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

Ocenění emitovaných dluhopisů

výnosovým způsobem

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

Ocenění pohledávek z prodeje majetkových cenných papírů

výnosovým způsobem

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

Ocenění obchodních a jiných závazků

výnosovým způsobem

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

ČSNF SICAV, a.s.
Účetní závěrka fondu za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024
(v tisících Kč)

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

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31. 12. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2024	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Prodeje	Emise	Vypořádání	Převod y z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2024
Vznik							
Aktiva							
Poskytnuté zápůjčky	473 443	-15 655	352 214	-	-	-94 450	715 552
Majetkové účasti	452 584	-129 309	6 241	-37 093	-	-	292 423
Nabyté dluhopisy	107 099	7 866	2 926	-	-	-117 891	-
Pohledávky z prodeje majetkových cenných papírů	46 550	-209	3 277	-	-	-30 000	19 618
Ostatní pohledávky	1 266	-	449 906	-	-	-401 585	49 587
Celkem aktiva	1 080 942	-137 307	814 564	-37 093	-	- 643 926	1 077 180
Závazky							
Přijaté zápůjčky	5 198	-85	16 925	-	-	-7 981	14 057
Emitované dluhopisy	436 895	-3 750	34 095	-	13 915	-34 961	446 194
Obchodní a jiné závazky	61 250	-840	215 489	-	-	-208 687	67 212
Celkem závazky	503 343	-4 675	266 509	-	13 915	-251 629	527 463

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

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Nákupy/ Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2023
Vznik							
Aktiva							
Poskytnuté zápůjčky	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
Ostatní pohledávky	1 090	-	157 343	-	-	-157 167	1 266
Celkem aktiva	955 846	-58 343	710 416	-180 955	-	-346 022	1 080 942
Závazky							
Přijaté zápůjčky	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
Celkem závazky	310 725	12 680	666 901	-	-	-486 963	503 343

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

Během roku 2024 a 2023 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.

14. 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.

15. Události po rozvahovém dni

Na základě hlasování valné hromady Fondu, která se konala dne 19. března 2025, bylo rozhodnuto o vyřazení zaknihovaných investičních akcií fondu z obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s. (BCPP).

Konkrétně se toto rozhodnutí týká Prioritních investičních akcií (PIA), ISIN: CZ0008043700, zaknihovaná podoba. K jejich vyřazení z obchodování na BCPP došlo k 30. dubnu 2025.

Z důvodu závažných okolností na straně Emitenta (dočasná nepřítomnost držitele jeho zakladatelský akcií) přistoupil jeho administrátor, nejen k výměně managementu (statutárních orgánů) obchodních korporací v Emitentově majetku, ale rovněž ke změně dodavatele účetních služeb pro Emitentovy majetkové účasti a na ni navazující revizi jejich účetnictví. Tato operace se promítla do zpoždění ve vyhotovení podkladů pro ocenění majetkových účastí Emitenta, nezbytných pro finalizaci výroční finanční zprávy.

V Praze dne 5.9.2025

Podpis statutárního zástupce:



JUDr. Petr Krátký
Zmocněný zástupce
AVANT investiční společnost, a.s.

Příloha č. 3 – Zpráva o vztazích za Účetní období

(ust. § 82 ZOK)

Neoficiální verze

Zpráva o vztazích za Účetní období

a) Vztahy mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

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

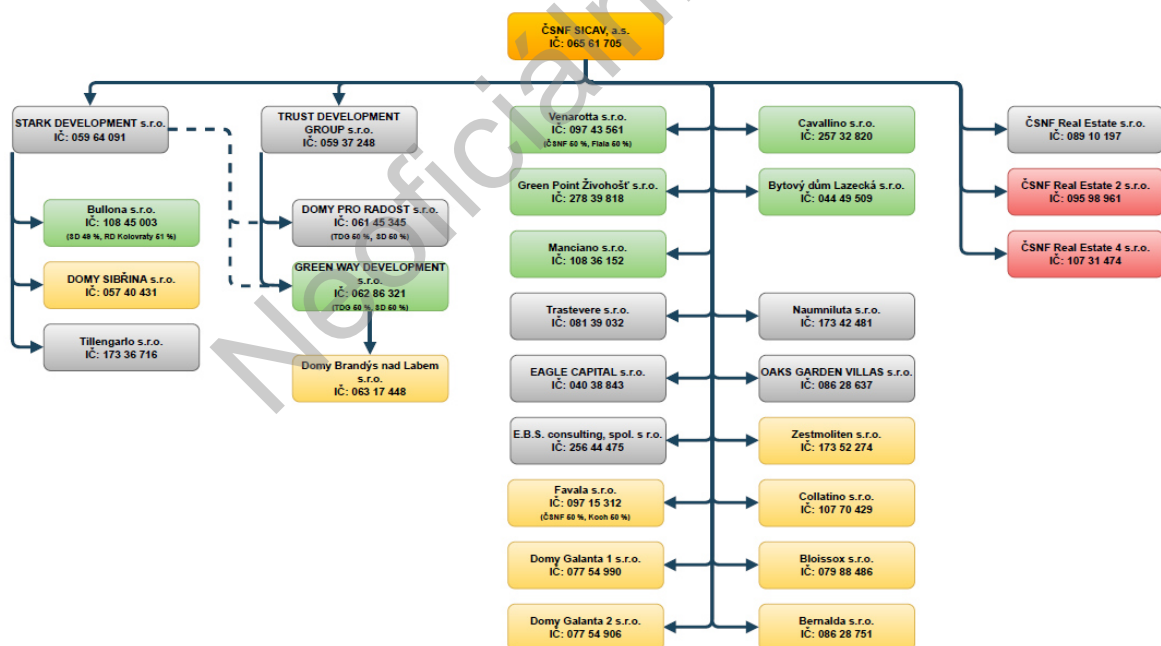
b) Úloha ovládané osoby ve struktuře vztahů mezi osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle ust. § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování investiční strategie určené ve statutu ovládané osoby. Fond je obhospodařovaný společností AVANT IS ve smyslu ust. § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoby ovládající

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

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou



Legenda

- Vlastní majetek
- Výděl
- Dluhopisy
- Ukončený development
- Bez majetku

c) Způsob a prostředky ovládání

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

d) Přehled jednání učiněných v Účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu osob dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK)

V Účetním období nedošlo k uzavření žádných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. d) ZOK).

Neoficiální verze

e) Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 2 písm. e) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Stark distribution SE	Smlouva o úvěru ve znění Dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru ve znění dodatku č. 2	17.10.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o úvěru číslo 6001071271	11.1.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	31.3.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	25.5.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	01.11.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	30.11.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	30.11.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK č.2412121761	12.12.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	6.5.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
STARK DEVELOPMENT s.r.o.	Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku	3.6.2019	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
Trastevere s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	13.12.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	30.11.2024	Zápůjčka	Úrok
Bytový dům Lazecká s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	9.1.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 12102261761 ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
OAKS GARDEN VILLAS s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	13.12.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
Green Point Živohošť s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Green Point Živohošť s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	30.11.2024	Zápůjčka	Úrok
Green Point Živohošť s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2412011761	1.12.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111151761 ve znění dodatku č. 4	5.11.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o úvěru	27.10.2023	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Cavallino s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	31.7.2024	Zápůjčka	Úrok
Cavallino s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	23.9.2024	Zápůjčka	Úrok
Cavallino s.r.o.	Smlouva o novaci závazků	1.10.2021	Peněžní prostředky (úvěr)	Úrok
Cavallino s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	3.2.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
Manciano s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2111091761 ve znění dodatku č. 1	1.5.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Manciano s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo ZK	13.12.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Podíl
Collatino s.r.o.	Smlouva o úvěru	17.1.2022	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
BD Dobrovského 706/21 s.r.o.n	Smlouva o postoupení pohledávek ve znění dodatku č. 2	1.5.2022	Zápůjčka	Úrok
Trastevere s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávek ve znění dodatku č. 1	1.5.2022	Peněžní prostředky	Pohledávka
ČSNF Group a.s.	Smlouva o zápůjčce	9.2.2023	Zápůjčka	Kmenové akcie společnosti Czech Home Capital, a.s.
ČSNF Group a.s.	Smlouva o zápůjčce	15.2.2023	Zápůjčka	Kmenové akcie společnosti Czech Home Capital, a.s.
ČSNF Real Estate s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2304031761 ve znění dodatku č. 2	30.1.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
ČSNF Real Estate 4 s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2304281761 ve znění dodatku č. 2	30.1.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Venarotta s.r.o.	Smlouva o zápůjčce ve znění dodatku č. 4	30.1.2024	Zápůjčka	Úrok
Venarotta s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	27.11.2024	Zápůjčka	Úrok
Daniel Římal	Smlouva o úplatném převodu CP	31.3.2023	Převod CP	Peněžní prostředky
Domy pro radost s.r.o.	Smlouva o úvěru č. 2402291761 ve znění dodatku č. 4	14.11.2024	Peněžní prostředky (úvěr)	Peněžní prostředky (úroky)
Domy pro radost s.r.o.	Smlouva o postoupené pohledávce	14.11.2024	Zápůjčka	Úrok

f) **Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle ust. § 82 odst. 1 ZOK (ust. § 82 odst. 4 ZOK)**

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu ust. § 9 odst. 1 ZISIF, kdy investiční společnost jako statutární orgán nemůže být přímo vázána pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, ale primárně má povinnost odborné péče ve smyslu ustanovení ZISIF. Vzhledem k této skutečnosti, kdy možnost ovládající osoby zasahovat do řízení ovládané osoby je pouze nepřímá prostřednictvím výkonu akcionářských práv, nevznikají z formální existence ovládacího vztahu pro ovládanou osobu rizika. Rovněž nelze vymezit výhody nebo nevýhody plynoucí z ovládacího vztahu, neboť efektivně nedochází k ovlivnění jednání ovládané osoby v jednotlivých obchodních transakcích.

Prohlášení statutárního orgánu

Statutární orgán Fondu tímto prohlašuje, že:

- informace uvedené v této zprávě o vztazích jsou zpracovány dle informací, které pocházejí z vlastní činnosti statutárního orgánu ovládané osoby anebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů anebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: JUDr. Petr Krátký

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

Dne: 31. 3. 2025

Podpis:



Neoficiální verze

Příloha č. 4 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. k) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (v tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (v tis. CZK)
Peněžní prostředky na CZK účtu u ČSOB, a.s.	23 382	23 382
100% podíl na základním kapitálu společnosti STARK DEVELOPMENT s.r.o.	42 928	48 019
100% podíl na základním kapitálu společnosti Trastevere s.r.o.	1 300	24 531
100% podíl na základním kapitálu společnosti Collatino s.r.o.	1	22 533
100% podíl na základním kapitálu společnosti Manciano s.r.o.	4 801	70 063
100% podíl na základním kapitálu společnosti Cavallino s.r.o.	41 194	62 115
100% podíl na základním kapitálu společnosti E.B.S. Consulting s.r.o.	29 638	24 562
Poskytnutý úvěr Daniel Římal z prodeje Stark Distribution	11 910	19 618
Pozemky k. ú. Chýně	340 000	529 328 ²
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT s.r.o.	99 996	121 856
Poskytnutý úvěr Stark Distribution SE	11 348	16 687
Poskytnutý úvěr Manciano s.r.o.	19 000	27 287
Poskytnutý úvěr Cavallino s.r.o.	120 087	150 465
Poskytnutý úvěr ČSNF Real Estate s.r.o.	25 500	22 148
Poskytnutý úvěr DOMY PRO RADOST s.r.o.	50 368	52 775
Poskytnutý úvěr Bullona s.r.o.	17 072	17 397
Poskytnutý úvěr Collatino s.r.o.	17 000	24 036
Poskytnutý úvěr ČSNF Group a.s.	57 840	65 756
Poskytnutý úvěr Green Point Živohošť s.r.o.	36 553	38 677
Poskytnutý úvěr DOMY PRO RADOST s.r.o.	30 498	38 970
Poskytnutý úvěr STARK DEVELOPMENT s.r.o.	47 517	49 597
Vyplacená záloha na odkup VIA Daniel Římal	30 000	30 000
Vyplacená záloha na odkup PIAC a VIA ČSNF Real Estate 3 s.r.o.	19 300	19 300

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