



# Výroční zpráva fondu

Generalist Capital Management SICAV, a.s.  
za období od 28. 3. 2023 do 30. 06. 2024

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Fondu.....	6
a) Základní kapitál Fondu .....	6
b) Údaje o cenných papírech Fondu.....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	7
a) Přehled investiční činnosti.....	7
b) Finanční přehled .....	7
c) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné .....	7
3. Textová část Výroční zprávy .....	9
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) .....	9
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	9
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ).....	10
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ).....	10
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ).....	10
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	11
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) .....	11
h) Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. a) VoBÚP).....	11
i) Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP) .....	12
j) Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. c) VoBÚP) .....	12
k) Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP) .....	12
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP) .....	12
m) Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za Účetní období, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. g) VoBÚP) .....	12
n) Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu akcii (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. h) VoBÚP).....	12

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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)	13
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).....	13
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).....	13
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) .....	14
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu.....	15
5.	Přílohy.....	16
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Výroční zpráva podfondu Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I včetně účetní závěrky ověřené auditorem	
9.	Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích za Účetní období	
10.	Příloha č. 5 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)	

## 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
ČNB	Česká národní banka
Fond	Generalist Capital Management SICAV, a.s., IČO: 191 94 676, se sídlem Hvězdova 1716/2b Praha 4 14000
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, 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
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 28. 3. 2023 do 30. 06. 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

Srovnávacím obdobím v rozvaze je zahajovací rozvaha k 28.03.2023. Srovnávací období ve výkazu zisku a ztráty a ve výkazu změn vlastního kapitálu je nulové, jelikož Fond vznikl 28.03.2023.

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.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Fond je sestavena Výroční zpráva. Za podfondy vytvořené Fondem jsou sestaveny samostatné výroční zprávy, které tvoří přílohy této Výroční zprávy.

## 1. Základní údaje o Fondu

Název Fondu	Generalist Capital Management SICAV, a.s.
Sídlo	Hvězdova 1716/2b Praha 4 14000
IČO	191 94 676
LEI Fondu	3157007EUQBXQGKCYU49
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28061
Vznik Fondu	28. 03. 2023
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.
Podfondy vytvořené Fondem	Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I

## a) Základní kapitál Fondu

Výše (neinvestičního) fondového kapitálu: -3 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)  
(z toho 100.000 Kč zapisovaný základní kapitál)

## b) Údaje o cenných papírech Fondu

## Zakladatelské akcie

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0009012555
Počet akcií ke konci Účetního období	200 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	200 ks v objemu 100 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

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

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

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem se ztrátou ve výši -103 tis. Kč. Ztráta je tvořena převážně náklady na provedení auditu fondu a právní služby.

### b) Finanční přehled

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	-
Krátkodobá aktiva	59
<b>Aktiva celkem</b>	<b>59</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	-3
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	62
<b>Pasiva celkem</b>	<b>59</b>

### c) Informace o tom, jakým způsobem a do jaké míry činnosti Fondu souvisejí s hospodářskými činnostmi, které se kvalifikují jako environmentálně udržitelné

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

#### 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.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v Slovenské republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU.

Slovenská ekonomika v roce 2023 posílila díky využití fondů EU. HDP se zvýšilo o 1,1 %, přičemž ostatní ekonomiky V3 zaostávaly.

V roce 2024 dosáhne růst HDP 2 %, což bude podporováno ustupující inflací a oživením domácí poptávky. Silný růst reálných mezd povede k zvýšení spotřeby domácností, která bude hnací silou obnovy.

Čerpání fondů EU částečně nahradí silnější realizace projektů Plánu obnovy a odolnosti. Zahraniční obchod se v roce 2024 odrazí od dna a nálada ve světové ekonomice se pomalu zlepšuje, což podpoří slovenský export.

Stabilní trh práce bude brzdit nedostatek pracovní síly. Rizika prognózy jsou však zejména na negativní straně, neboť ruská invaze přetrvává, což může destabilizovat ceny energií a potravin.

Prognózy naznačují, že konsolidace veřejných financí bude v následujících letech klíčová, s cílem snížit deficit a zadlužení. Ministerstvo financí Slovenské republiky očekává, že do roku 2026 dojde k výraznému snížení nominálního deficitu z více než 6 % HDP na téměř 2 % HDP.

V této souvislosti se Slovensko potýká s výzvami spojenými s vysokou inflací, mírným hospodářským růstem a nejistotami na trhu nemovitostí. Ekonomická politika a reformy, které se zaměřují na podporu růstu, stabilizaci cenové úrovně a zlepšení dostupnosti bydlení, budou pro udržení pozitivního vývoje ekonomiky klíčové.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

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

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

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

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

### d) Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat

Fondu za období končící k 30.6.2024 vznikla ztráta ve výši 103 tis. Kč, podfondu ve výši 3 804 tis. Kč. Podfond eviduje k 30.6.2024 významné závazky po lhůtě splatnosti.

Po datu účetní závěrky došlo k dalšímu zhoršení likvidní pozice Podfondu, které vede ke svolání valné hromady fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. na žádost kvalifikovaného akcionáře. Termín valné hromady je naplánován na 14.11.2024. Na programu valné hromady je mimo jiné výzva investičním akcionářům vlastníci Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, aby poskytli dobrovolný příspěvek do fondového kapitálu ve výši 1.000.000 Kč.

V případě nedohody nebo zablokování situace i po konání valné hromady existuje nejistota pokračování fondu a podfondu.



### 3. Textová část Výroční zprávy

- 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)

Kromě výše uvedeného v odstavci d) nedošlo k žádným dalším významným událostem .

- 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 je záměrem Podfondu najít strategického partnera, který výrazně zvýší kapitál Podfondu.

Na trhu nemovitostí se projevila vysoká inflace kombinovaně s úrokovými sazbami, což mělo vliv na ceny nemovitostí a dostupnost hypoték. Přestože průměrná úroková sazba na hypotéky zůstala v roce 2023 téměř na stejné úrovni jako v roce 2013, ceny nemovitostí se téměř zdvojnásobily, což vedlo ke zvýšení počtu průměrných mezd potřebných na koupi 1 m<sup>2</sup> nemovitosti z 2 na 2,41. Hodnota nemovitostí v posledních 18 měsících vzrostla o 12 %, což ukazuje dynamický růst navzdory ekonomickým výkyvům.

Ačkoliv v roce 2023 realitní trh s nemovitostmi stagnoval, je předpoklad, že by se v roce 2024 oživil a vzrostl zájem o nemovitosti.

-

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).
  - o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění

úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.

- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období doznívající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

#### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

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

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

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

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

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

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

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

Fond nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí.

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

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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

Jméno a příjmení	Ing. Pavel Veselý
Další identifikační údaje	Rok narození: 1960 Bytem: Praha, Kraj Hlavní město Praha, Česká republika
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	28. 03. 2023 – 31. 12. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval jako člen představenstva na obdobné pozici v investiční společnosti CODYA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na pozici člena představenstva a CFO ve společnostech ČP INVEST IS a PPF IS.

Jméno a příjmení	Jiří Krofta
Další identifikační údaje	Rok narození: 1988 Bytem: Praha, Kraj Hlavní město Praha, Česká republika
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 1. 2024 - 31. 8. 2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Od roku 2023 působí ve společnosti Avant a před nástupem pracoval v několika nadnárodních finančních skupinách.

Jméno a příjmení	Ing. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	Rok narození: 1971 státní občanství Česká republika, trvalý pobyt Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	Od 1. 9. 2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.

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

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. j) 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. d) VoBÚP)

V Účetním období nevyužíval Fond služeb hlavního podpůrce.

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

Tato informace je obsahem přílohy č. 5 Výroční zprávy.

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

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

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

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

V Účetním období nebyla k zakladatelským akciím vyplacena žádná dividenda.

V Účetním období předcházejícím Účetní období nebyla k zakladatelským 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. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. i) VoBÚP)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování - Fondu		0 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře - Fondu		0 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů - Fondu		0 tis. Kč
Úplata administrátora - Fondu	zahrnuta v úplatě za obhospodařování	
Úplata hlavního podpůrce - Fondu		0 Kč
Úplata auditora - Fondu		58 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních		
Právní a notářské služby	40 tis. Kč	
Ostatní správní náklady	4 tis. Kč	
Ostatní daně a poplatky	1 tis. Kč	

Na vrub Ostatního jmění lze hradit pouze náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu vytvořeného Fondem.

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

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Fondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Fondu.

- 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 pracovníkům, 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Pevná složka odměn	0 Kč
Pohyblivá složka odměn	0 Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

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

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

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

- představenstvo a dozorčí rada;
- ředitelé správy majetku.

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

- v poměrné výši přiřaditelné Fondu:

Odměny vedoucích osob	0 Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	0 Kč
Počet příjemců	78,8

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

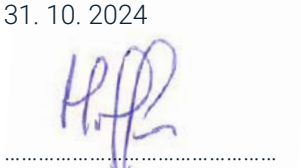
Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, podává věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledcích hospodaření Fondu a výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 31. 10. 2024

Podpis:

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'P. Hoffman', is written over a horizontal dotted line. The signature is contained within a light gray rectangular box.

## 5. Přílohy

- Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu
- Příloha č. 2 – Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 3 – Výroční zpráva podfondu Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I včetně účetní závěrky ověřené auditorem (ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)
- Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích za Účetní období (ust. § 82 ZOK)
- Příloha č. 5 – Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)



6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu



**Grant Thornton**

# **Generalist Capital Management SICAV, a.s.**

**ZPRÁVA**

**O AUDITU  
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
K 30. ČERVNU 2024**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro akcionáře

### **Generalist Capital Management SICAV, a.s.**

**Sídlo fondu:**

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

**IČ: 191 94 676**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů s bilanční sumou 59 tis. Kč a ztrátou ve výši 103 tis. Kč. Tato účetní závěrka se skládá z rozvahy k 30.06.2024, výkazu zisku a ztráty a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období končící 30.06.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30.06.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období končící 30.06.2024 v souladu s českými účetními předpisy.**

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) 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.

### **Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku**

Upozorňujeme na bod 16 přílohy účetní závěrky, podle něhož společnost za účetní období k 30.06.2024 vznikla ztráta ve výši 103 tis. Kč. Tato událost spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### **Jiné skutečnosti**

Společnost byla zapsána do Obchodního rejstříku 28. března 2023. Účetní závěrka k 30.6.2024 byla sestavena za prodloužené období od 28.3.2023 do 30.6.2024.

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 (dále jen „statutární orgán Společnosti“) a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti 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.

### **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 skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 statutární orgán Společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. října 2024

*Grant Thornton Audit*  
Grant Thornton Audit s.r.o.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Evidenční číslo oprávnění 603

*Jitka Pešičková*  
Mgr. Jitka Pešičková

Auditor, evidenční číslo oprávnění 2106



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



# Účetní závěrka Fondu

Generalist Capital Management SICAV, a.s.

za období od 28. 3. 2023 do 30. 06. 2024

## Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU.....	- 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 7 -
1. Obecné informace.....	- 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	- 8 -
3. Důležité účetní metody.....	- 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu.....	- 9 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 10 -
3.3. Finanční závazky.....	- 10 -
3.4. Peněžní prostředky.....	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování.....	- 11 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 11 -
3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 12 -
3.7.2. Náklady a výnosy z pokut a penále.....	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 12 -
3.9. Daň z příjmů.....	- 12 -
3.10. Tvorba rezerv.....	- 12 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem.....	- 13 -
4. Regulační požadavky.....	- 14 -
5. Změny účetních metod.....	- 14 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 14 -
7. Zahajovací rozvaha.....	- 14 -
8. Významné položky v rozvaze.....	- 15 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 15 -
8.2. Pohledávky za bankami.....	- 15 -
8.3. Ostatní aktiva.....	- 15 -
8.4. Ostatní pasiva.....	- 15 -
8.4.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 16 -
8.5. Základní kapitál.....	- 16 -
9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 16 -
9.1. Finanční nástroje.....	- 16 -
9.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 17 -
9.3. Správní náklady.....	- 17 -
9.4. Splatná daň z příjmů.....	- 17 -
10. Výnosy podle geografického členění.....	- 17 -
11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 18 -
12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 18 -
13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 19 -
13.1. Řízení rizik.....	- 19 -
13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 19 -
13.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu.....	- 19 -
13.3.1. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké).....	- 19 -
13.3.2. Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 20 -
13.3.3. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: střední).....	- 20 -
13.3.4. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký).....	- 20 -
14. Reálná hodnota.....	- 21 -
14.1. Hierarchie reálných hodnot.....	- 22 -
14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny.....	- 22 -
14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3.....	- 23 -
14.3.1. Ocenění cenných papírů.....	- 23 -
14.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 23 -



## Příloha v řádné účetní závěrce k 30. 06. 2024 (v tis. Kč)

14.3.3.	Ocenění přijatých úvěrů .....	- 24 -
14.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.....	- 24 -
15.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 24 -
15.1.	Osoby ovládané .....	- 24 -
15.2.	Osoby ovládající.....	- 24 -
16.	Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat .....	- 25 -
17.	Významné události po datu účetní závěrky .....	- 25 -

# ROZVAHA

Ke dni 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

## ROZVAHA

ke dni: 30.06.2024

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Zahajovací rozvaha
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	sum	59		59	104
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	8.2	54		54	104
	v tom: a) splatné na požádání		54		54	104
11	Ostatní aktiva	8.3	5		5	

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Zahajovací rozvaha
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	sum	59	104
4	Ostatní pasiva	8.4	62	4
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	62	4
9	Základní kapitál (Σ)	8.5	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		100	100
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	-103	
	b) přírůstek kapitálu		-103	
17	Vlastní kapitál	sum	-3	100
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)	sum		

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Dakinova Delgir	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.

**PODROZVAHA**

Ke dni 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

ke dni: 30.06.2024

(v tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.	59	0

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	 Dakinova Delgir	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec	
		AVANT investiční společnost, a.s.	

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5	Náklady na poplatky a provize	9.2	1	
9	Správní náklady (Σ)	9.3	102	
	b) ostatní správní náklady		102	
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	-103	
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	-103	

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky: Ing. PAVEL HOFFMAN
Sestavil:	Dakinova Delgir	Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

za rok končící 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 30.06.2024

(v tis. Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 28.03.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-103	-103
Emise akcií	100	0	0	0	0	0	0	100
Zůstatek k 30.06.2024	100	0	0	0	0	0	-103	-3

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Ing. Delgir Dakinova	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

Generalist Capital Management SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Fondu:	Generalist Capital Management SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika
Den zápisu do obchodní rejstříku:	28.03.2023
IČO:	191 94 676
DIČ:	CZ19194676
Právní forma:	akciová společnost
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 28061
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 20. 03. 2023 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Investiční akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Generalist Capital Management SICAV, a.s. vytváří podfond pod názvem Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I, na jehož účet může Fond nabývat majetek v souladu s investiční strategií tohoto Podfondu.

Investičním cílem Fondu, resp. Podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Podfond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Podfond Účast. Součástí strategie Podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Podfond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, co znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Podfondu a projeví se zvýšením hodnoty Investičních akcií. Investoři si proto musí být vědomi, že z držby Investičních akcií jim s vysokou pravděpodobností nebude plynout dividendový výnos. Valná hromada Fondu však může rozhodnout o výplatě podílu na zisku Podfondu.

Podfond má vlastní investiční strategii a vlastní statut. Investiční strategie a investiční cíle podfondu jsou podrobněji specifikovány ve statutu.

**Obhospodařovatel a administrátor:**

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 17. 04. 2023 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 28. 03. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

V průběhu sledovaného účetního období investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Fond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí i administraci Fondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

**Členové představenstva a dozorčí rady k 30. června 2024:**

Statutární orgán:

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 28.03.2023
---------------------	-----------------------------------	---------------

Při výkonu funkce zastupuje	Ing. PAVEL HOFFMAN	od 28.03.2023
-----------------------------	--------------------	---------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	od 18.04.2023
-----------------------	----------------	---------------

Člen dozorčí rady	ANABELA LAMOSOVÁ	od 18.04.2023
-------------------	------------------	---------------

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	vymazáno 18.04. 2023
-------------------	----------------	----------------------

Předseda dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	zapsáno 18.04.2023
-----------------------	----------------	--------------------

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Fondu obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Fond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 30. 06. 2024, a to za účetní období od 28. 03. 2023 do 30. 06. 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období bylo zároveň prvním účetním obdobím fondu.

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního fondu ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

### 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

##### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Fond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Fond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Fond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Fondu vznikne nárok.

##### Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Fond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Fond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.



## 3.2. Finanční aktiva

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 jejich 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.

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- některá Ostatní aktiva.

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Finančními dluhovými aktivy v položce "Ostatní aktiva" jsou zejména ostatní pohledávky ke třetím osobám, pohledávky z obchodování s cennými papíry.

Fond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv 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 vyhodnocována 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 dluhových nástrojů Fondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Fond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

## 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Fond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Fond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vyazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Fondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Fondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota nemovitostí a majetkových účastí v majetku Fondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním fondem nebo zahraničním fondem, který je uzavřeným investičním fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 14 Reálná hodnota.

### 3.6. Vzájemná zúčtování

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 Fondu nebo protistrany.

### 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

### 3.7.1. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

### 3.7.2. Náklady a výnosy z pokut a penále

Smluvní pokuty a penále jsou účtovány v okamžiku jejich faktického vzniku, tj. k datu, kdy věřitel na ně vznese nárok u dlužníka.

## 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako "Zisk nebo ztráta z finančních operací".

## 3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Fondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

## 3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy

se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

### 3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem

Fond vydává následující druhy kusových akcií: zakladatelské akcie.

#### Zakladatelské akcie

Zakladatelské akcie mají podobu listinného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno.

Se zakladatelskými akciemi Fondu jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku Fondu z majetku Fondu nezahrnutého do žádného Podfondu (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 ZOK, právo požádat statutární orgán Fondu o svolání mimořádné valné hromady Fondu k projednání navržených záležitostí;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku 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 ZISIF;
- předkupní právo Akcionáře k zakladatelským akciím jiného Akcionáře za podmínek § 160 ZISIF
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění tohoto Statutu a poslední výroční zprávy.

Hodnota zakladatelských akcií představuje zapisovaný základní kapitál.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 04. 05. 2023.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod i vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období tohoto fondu.

## 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál, a to také vzhledem k faktu, že se jedná o první účetní období.

## 7. Zahajovací rozvaha

Zahajovací rozvaha fondu k datu vzniku 28.03.2023 je tvořena Pohledávkami za bankami ve výši 104 tis. Kč, základním kapitálem ve výši 100 tis. Kč a ostatními závazky ve výši 4 tis. Kč.

## 8. Významné položky v rozvaze

### 8.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	54	0
Ostatní aktiva	0	0	0	5	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	4	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

### 8.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30.06.2024	Zahajovací rozvaha
Zůstatky na běžných účtech	54	104
<b>Celkem</b>	<b>54</b>	<b>104</b>

Fond ke konci sledovaného období evidoval zůstatek na bankovním účtu vedeném v CZK u Raiffeisenbank a.s. ve výši 54 tis. Kč. Pohledávky nejsou spolu s ostatními pasivy vzhledem k jejich krátkodobému charakteru ke konci roku přeceněny.

### 8.3. Ostatní aktiva

tis. Kč	30.06.2024
Ostatní	5
<b>Celkem</b>	<b>5</b>

Ostatní aktiva představují ve sledovaném období pohledávky za převod peněžních prostředků podfondu na úhradu poplatků v celkové výši 5 tis. Kč.

### 8.4. Ostatní pasiva

tis. Kč	30.06.2024	Zahajovací rozvaha
Dohadné položky pasivní	58	0
Ostatní	4	4
<b>Celkem</b>	<b>62</b>	<b>4</b>

Ostatní pasiva jsou tvořena dohadnou položkou za audit ve výši 58 tis. Kč. a přeplatkem z vkladu základního kapitálu ve výši 4 tis. Kč.

### 8.4.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	30.06.2024
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>	
Splatná hodnota závazku k 28.03. 2023	0
Reálná hodnota k 28.03. 2023	0
<b>Transakce za sledované období</b>	
Přírůstky	151
Odúčtování finančních závazků z toho:	-89
- Splatná hodnota závazku	-89
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>	
Splatná hodnota závazku k 30. 06.2024	62
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 06.2024</b>	<b>62</b>

### 8.5. Základní kapitál

K 30. 06. 2024 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč.

Základní kapitál je tvořen 200 ks zakladatelských akcií na jméno v zaknihované podobě s jmenovitou hodnotou 500 Kč.

## 9. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 9.1. Finanční nástroje

Fond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku.

Tabulky uvedené níže jsou vyplněny pouze za sledované účetní období od 28.03.2023 do 30.06.2024, jelikož je to zároveň první účetní období fondu, nejsou zde tedy k dispozici žádná data k porovnání.

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-1	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

## 9.2. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	28.03.2023-30.06.2024
Náklady na poplatky a provize	1
ostatní	1
<b>Celkem</b>	<b>1</b>

Ostatní náklady na poplatky a provize představují bankovní poplatky ve výši 1 tis. Kč.

## 9.3. Správní náklady

tis. Kč	28.03.2023-30.06.2024
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	58
- náklady na povinný audit účetní závěrky	58
Právní a notářské služby	40
Ostatní správní náklady	4
<b>Celkem</b>	<b>102</b>

Ostatní správní náklady jsou tvořeny poplatky ČNB a za přidělení LEI ve výši 4 tis. Kč.

## 9.4. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	28.03.2023-30.06.2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-103
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodčitatelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
<b>Základ daně</b>	<b>-103</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>-103</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>

Ve sledovaném období Fond nevytvářel rezervu na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

## 10. Výnosy podle geografického členění

Fond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.



## 11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	30.06.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	59
<b>Celkem</b>	<b>59</b>

Fond k rozvahovému dni vykazuje výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

## 12. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Fond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 13. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 13.1. Řízení rizik

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

### 13.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Pohledávky za bankami	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	54	92,0 %
<b>Pohledávky za bankami</b>		<b>Celkem</b>	<b>54</b>	<b>92,0 %</b>
Ostatní aktiva			5	8,0 %
<b>Celkový součet</b>			<b>59</b>	<b>100,0 %</b>

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

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

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Účetní hodnota aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

#### Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	54	5	59
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	59
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>54</b>	<b>5</b>	<b>59</b>

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

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

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

tis. Kč	v CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	54	54
Ostatní aktiva	5	5
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>59</b>	<b>59</b>

Následující tabulka zobrazuje závazky Fondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	Celkem
Ostatní pasiva	4	4
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

Expozice Fondu na měnové riziko není významná.

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

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

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

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

## 14. Reálná hodnota

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 obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. 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.

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

### Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních Fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

## 14.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

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.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Fondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. června 2024.

### Účetní období 28.03.2023-30.06.2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	54	54
Ostatní aktiva	0	0	5	5
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	62	62
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>62</b>	<b>62</b>

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům.

## 14.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kótované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

**Majetkové metody** stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

**Ocenění výnosovým způsobem** – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

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
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	54	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Ostatní aktiva	5	DCF Model	Pribor, IRS CZK
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	62	DCF Model	Pribor, IRS CZK

Pohledávky za bankami, ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou oceněna pomocí metody diskontovaných peněžních toků. S přihlédnutím k jejich krátkodobému charakteru reálná hodnota odpovídá hodnotě nominální.

## 14.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

### 14.3.1. Ocenění 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.

### 14.3.2. Ocenění poskytnutých úvěrů

#### 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.

### 14.3.3. Ocenění přijatých úvěrů

#### 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.

### 14.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.06. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 28.3.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.06.2024
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	0	0	0	571	0	0	517	0	54
Ostatní aktiva	0	0	0	10	0	0	5	0	5
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>581</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>522</b>	<b>0</b>	<b>59</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	0	0	0	151	0	0	89	0	62
<b>Celkem závazky</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89</b>	<b>0</b>	<b>62</b>

## 15. Transakce se spřízněnými osobami

Účetní jednotka ve sledovaném období neneviduje transakce se spřízněnými osobami.

### 15.1. Osoby ovládané

Fond neneviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

### 15.2. Osoby ovládající

Jméno:	Matěj Majerčák	Jméno:	Daniel Levársky
Bytem:	Tallerova 3/6, 81102 Bratislava, Slovenská republika	Bytem:	Rovenská 1567/45, 90501 Senica
Způsob ovládaní:	86 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	14 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	86 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	14 % přímý podíl

## 16. Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat

Fondu za období končící k 30.6.2024 vznikla ztráta ve výši 103 tis. Kč, podfondu ve výši 3 804 tis. Kč. Podfond eviduje k 30.6.2024 významné závazky po lhůtě splatnosti.

Po datu účetní závěrky došlo k dalšímu zhoršení likvidní pozice Podfondu, které vede ke svolání valné hromady fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. na žádost kvalifikovaného akcionáře. Termín valné hromady je naplánován na 14.11.2024. Na programu valné hromady je mimo jiné výzva investičním akcionářům vlastníci Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, aby poskytli dobrovolný příspěvek do fondového kapitálu ve výši 1.000.000 Kč.

V případě nedohody nebo zablokování situace i po konání valné hromady existuje nejistota pokračování fondu a podfondu.

## 17. Významné události po datu účetní závěrky

Kromě výše uvedeného v odstavci 16. nedošlo k žádným dalším významným událostem.

Sestaveno dne: 31.10.2024



Ing. PAVEL HOFFMAN

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.



8. Příloha č. 3 – Výroční zpráva podfondu Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I včetně účetní závěrky ověřené auditorem  
(ust. § 234 odst. 1 písm. a) ZISIF)



# Výroční zpráva podfondu

Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I  
za období od 6. 4. 2023 do 30. 06. 2024

## Obsah

Použité zkratky .....	4
1. Základní údaje o Podfondu .....	6
a) Údaje o cenných papírech Podfondu .....	6
2. Objektivní zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období .....	8
a) Přehled investiční činnosti .....	8
b) Přehled portfolia Podfondu .....	9
c) Přehled výsledků Podfondu .....	9
d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu .....	10
e) Zdroje kapitálu Podfondu .....	10
f) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) 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) .....	11
g) 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) .....	11
h) Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat .....	14
3. Textová část Výroční zprávy .....	15
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) .....	15
b) Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Fondu (§ 34 odst. 2 písm. c) ZISIF a § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ) .....	15
c) Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ) .....	16
d) Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií (§ 307 ZOK a § 21 odst. 2 písm. d) ZoÚ) .....	16
e) Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. e) ZoÚ) .....	17
f) Informace o tom, zda Fond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ) .....	17
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) .....	17
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) .....	17
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) .....	18
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) .....	18
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) .....	18
l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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) .....	18
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) .....	18
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	19
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) .....	20
4.	Prohlášení oprávněných osob Fondu .....	21
5.	Přílohy .....	22
6.	Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu	
7.	Příloha č. 2 – Účetní závěrka Podfondu ověřená auditorem	
8.	Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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)	

## 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
ČNB	Česká národní banka
Fond	Generalist Capital Management SICAV, a.s., IČO: 191 94 676, se sídlem Hvězdova 1716/2b Praha 4 14000
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snižená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (blíže viz <a href="https://www.gleif.org/en">https://www.gleif.org/en</a> a <a href="https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei">https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei</a> )
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I“, NID: 751 64 116
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	Období od 6. 4. 2023 do 30. 6. 2024
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů

ZoÚ

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Srovnávací období v rozvaze, podrozvaze, výkazu zisku a ztráty, výkazu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je nulové, jelikož Podfond vznikl dne 06.04.2023.

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.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Podfond je sestavena Výroční zpráva.

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název Podfondu	Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I
Sídlo	Hvězdova 1716/2b Praha 4 14000
NID	686562249
Vznik Podfondu:	06. 4. 2023
Doba trvání Podfondu	doba neurčitá
Typ Fondu a jeho právní forma	Podfond fondu 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.
LEI Podfondu	315700JOJYRW0N8R8S82

## a) Údaje o cenných papírech Podfondu

## Výkonnostní investiční akcie („VIA“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008050549
Počet akcií ke konci Účetního období	3.000.000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	3.000.000 ks v objemu 3.000 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Prioritní investiční akcie EUR („PIA E“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008050523
Počet akcií ke konci Účetního období	200.000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	200.000 ks v objemu 200 tis. EUR
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

## Investiční akcie X („IAX“)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci AVANT IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Přijetí k obchodování na regulovaném trhu	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	volně převoditelné
ISIN	CZ0008050531
Počet akcií ke konci Účetního období	1.000.000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	1.000.000 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

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

#### Přehled investiční činnosti Podfondu

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Podfondu. Investičním cílem Podfondu jsou zejména investice ve formě přímých či nepřímých investic do nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, včetně výstavby nových a rekonstrukce stávajících nemovitostí, bytových jednotek a nebytových prostor, účastí v nemovitostních a jiných společnostech, družstvech, cenných papírů, pohledávek, poskytování úvěrů a zápůjček a jiných doplňkových aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem v rámci Evropské unie. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude v souladu s investiční strategií dále reinvestována.

Podfond své investice koncentruje do investic v oblasti nemovitostního trhu, poskytování úvěrů a zápůjček, většinou zajištěných nemovitostmi. Z hlediska zeměpisné oblasti budou investice směřovány do prostoru Evropské unie.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti podpory bytového developerského projektu v Trnavě na Slovensku formou úvěru.

#### Hlavními zdroji příjmů Podfondu v Účetním období tak byly příjmy z úvěrů.

V současné době platí, že do konce roku 2024 bude svolána valná hromada. Valná hromada Společnosti vyzve investiční akcionáře vlastníci Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, aby poskytli dobrovolný příspěvek do fondového kapitálu Podfondu, konkrétně do fondového kapitálu Podfondu připadajícího na Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, a to ve výši 1.000.000 Kč. Řídící orgány Fondu pevně nezavázaly Podfond k dalším významným investicím. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby.

#### Finanční přehled:

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Dlouhodobá aktiva	5 270
Krátkodobá aktiva	1 303
<b>Aktiva celkem</b>	<b>6 573</b>

Ukazatel	Stav k poslednímu dni Účetního období
Vlastní kapitál	5 202
Dlouhodobé závazky	0
Krátkodobé závazky	1 371

Pasiva celkem	6 573
---------------	-------

## b) Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 2 Výroční zprávy.

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	0	6 573	100,00	N/A
Peněžní prostředky	0	1	0,02	N/A
Poskytnuté úvěry	0	6 562	99,83	N/A
Majetkové účasti s rozhodujícím vlivem	0	10	0,15	N/A

## Komentář k přehledu portfolia

Významná hmotná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 3 Výroční zprávy.

Podfond eviduje majetkovou účast a 2 poskytnuté úvěry. Do současné doby se Podfondu nepodařilo upsat více investičních akcií, které by pomohly naplnit jeho investiční záměry a snížit tak vysoké náklady na správu Podfondu. V průběhu Účetního období se naopak vyskytly faktory, které měly vliv na výsledky hospodaření Fondu. Je to zejména vysoká nákladovost, která výrazně ovlivnila zejména výkonnostní investiční akcie.

## c) Přehled výsledků Podfondu

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

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	0	313	0,30	N/A
Realizované čisté výnosy z prodeje majetku	0	13	0,01	N/A
Nerealizované výnosy z přecenění	0	723	0,69	N/A
Ostatní výnosy	0	1	0,00	N/A
Výnosy celkem	0	1 050	1,00	N/A
Správní náklady	0	3 053	0,63	N/A
Nerealizované náklady z přecenění	0	726	0,15	N/A
Ostatní náklady	0	1 075	0,22	N/A
Náklady celkem	0	4 854	1,00	N/A

Čistá změna hodnoty portfolia	0	-3 804	x	N/A
-------------------------------	---	--------	---	-----

#### Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfonde jsou výnosy z prodeje majetkového obchodního podílu. Dále se na výnosech Podfonde podílely i nerealizované výnosy z úroků poskytnutých úvěrů Podfonde.

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

#### d) Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfonde

##### Hlavní finanční ukazatelé

Ukazatel	Stav k poslednímu dni předcházejícího účetního období	Stav k poslednímu dni Účetního období	Změna v %
NAV Podfonde	0	5 202 tis. Kč	N/A
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	0	126 %	N/A
Pákový efekt – metoda standardní závazková	0	126 %	N/A
Nové investice (úpis)	0	9 006 tis. Kč	N/A
Ukončené investice (odkupy)	0	0 tis. Kč	N/A
Čistý zisk	0	-3 804 tis. Kč	N/A
Čistá změna hodnoty NAV	0	5 202 tis. Kč	N/A
Hodnota výkonnostní investiční akcie (VIA)	N/A	0,00 Kč	N/A
Hodnota prioritní investiční akcie (PIAE)	N/A	0,8713 EUR	N/A
Hodnota investiční akcie X	N/A	0,84 Kč	N/A

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfonde – celková hodnota Fondového kapitálu Podfonde, tj. celková hodnota majetku Podfonde po odečtení všech dluhů Podfonde. NAV Podfonde je ze 100 % přiřazeno investorům investujícím do do prioritních investičních akcií. Majetek náležejícím akcionářům do výkonnostních akcií byl využit na úhradu nákladů Podfonde a v současné době tvoří jejich podíl 0 %. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

#### e) Zdroje kapitálu Podfonde

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	Stav k poslednímu dni Účetního období
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	5 202

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k poslednímu dni Účetního období
Krátkodobé závazky	1 371

### Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především dlouhodobými zdroji z vydávaných investičních akcií. Cizí zdroje Podfondu jsou tvořeny zejména závazky z bankovních úvěrů, závazky z dluhových cenných papírů, ostatními závazky a závazky z obchodního styku. V rámci své činnosti je Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu. Zdroje financování jsou především z emise akcií.

### Vysvětlení a rozbor peněžních toků

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

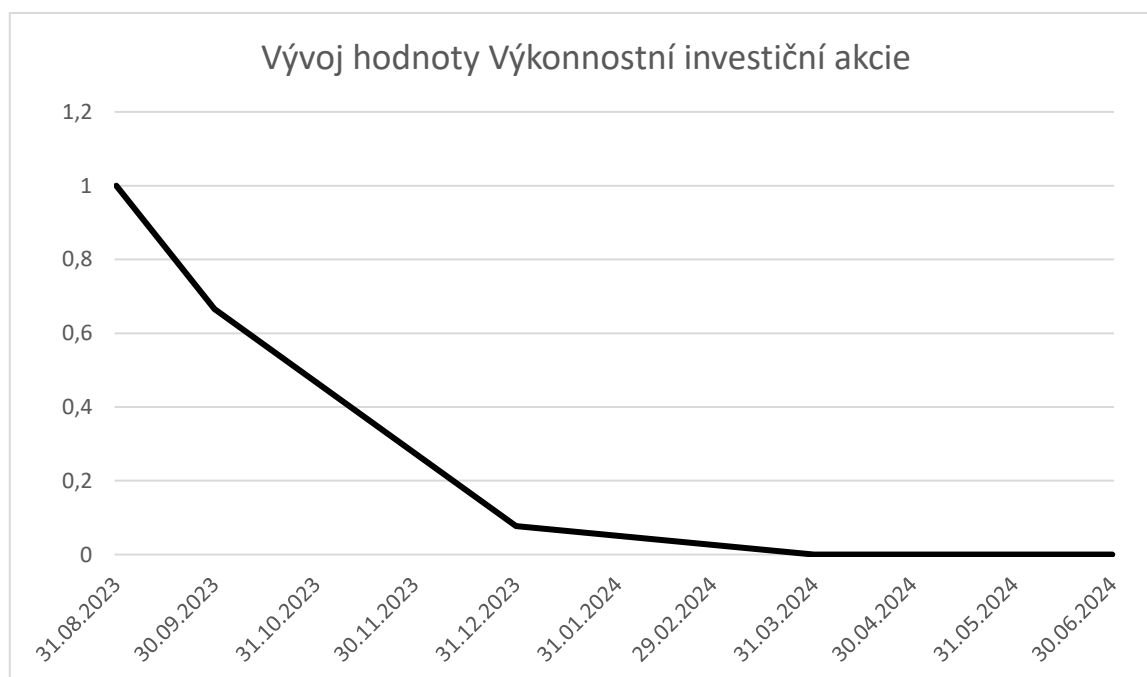
Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

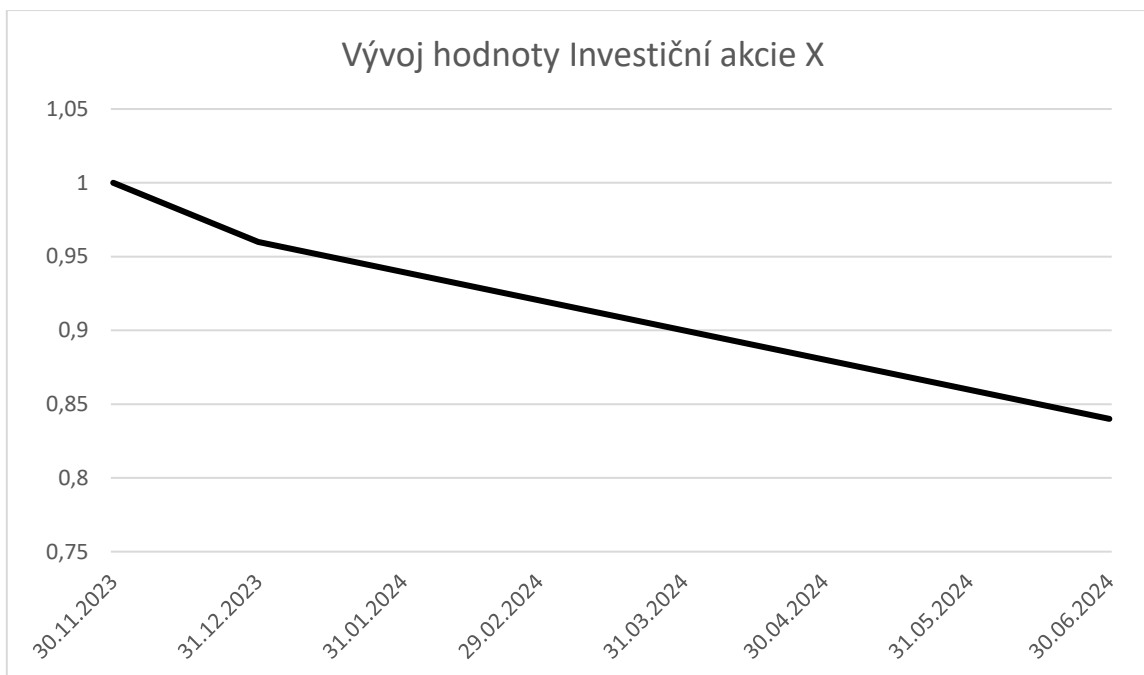
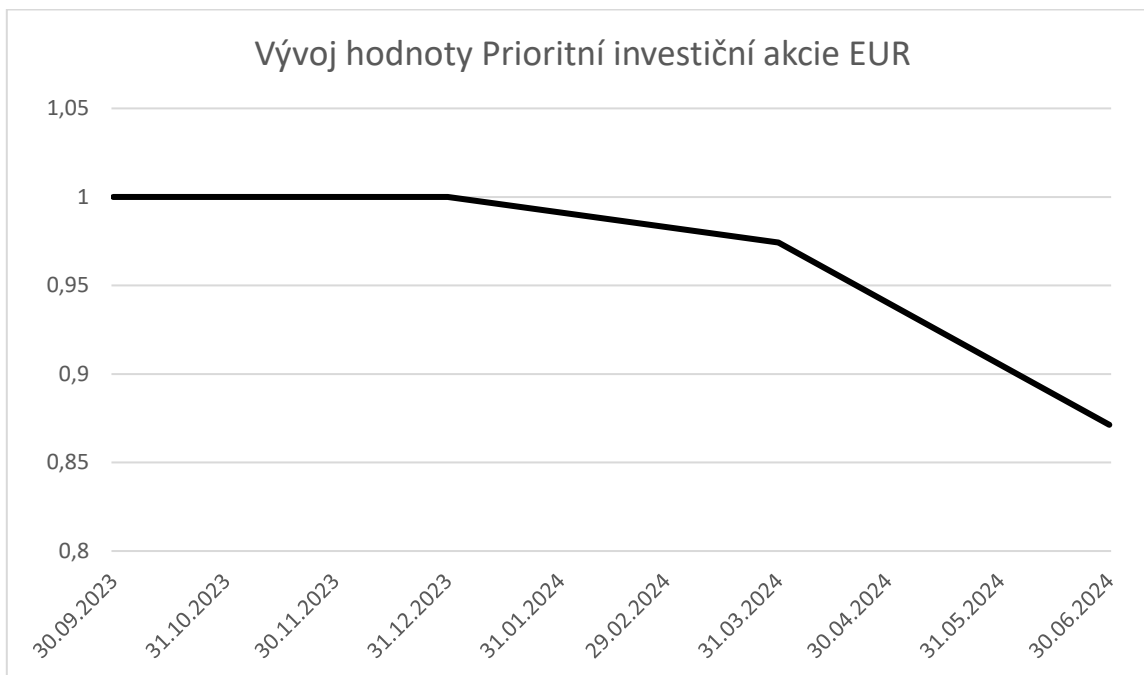
Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

- f) Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/208821) 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.

- g) 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)





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

### Charakter Podfondu

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

### Investiční strategie / reálná hodnota investic Podfondu

Investiční strategií Podfondu jsou zejména investice do dluhových nástrojů (úvěry, dluhopisy, směnky, reverzní repo apod.). Dlužníky jsou subjekty jejichž ekonomická expozice je převážně vůči ekonomice Slovenska.

Podfond investuje převážně do dluhových nástrojů, jejichž hodnota není přímo odvozena od očekávaných příjmů dlužníků.

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

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

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

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

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.).

Aktuálně není zvažována změna investiční strategie Podfondu.

### Provozní rizika

Obhospodařovatel a administrátor pro Podfond 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 Podfondu však poskytuje dostatečné možnosti, jak zohlednit mimořádné okolnosti.

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

Fond je ovlivňován zejména vývojem v Slovenské republice, která je vzhledem k malé a otevřené ekonomice pod silným vlivem vývoje v EU.

Slovenská ekonomika v roce 2023 posílila díky využití fondů EU. HDP se zvýšilo o 1,1 %, přičemž ostatní ekonomiky V3 zaostávaly.

V roce 2024 dosáhne růst HDP 2 %, což bude podporováno ustupující inflací a oživením domácí poptávky. Silný růst reálných mezd povede k zvýšení spotřeby domácností, která bude hnací silou obnovy.

Čerpání fondů EU částečně nahradí silnější realizace projektů Plánu obnovy a odolnosti. Zahraniční obchod se v roce 2024 odrazí od dna a nálada ve světové ekonomice se pomalu zlepšuje, což podpoří slovenský export.

Stabilní trh práce bude brzdit nedostatek pracovní síly. Rizika prognózy jsou však zejména na negativní straně, neboť ruská invaze přetrvává, což může destabilizovat ceny energií a potravin.

Prognózy naznačují, že konsolidace veřejných financí bude v následujících letech klíčová, s cílem snížit deficit a zadlužení. Ministerstvo financí Slovenské republiky očekává, že do roku 2026 dojde k výraznému snížení nominálního deficitu z více než 6 % HDP na téměř 2 % HDP.

V této souvislosti se Slovensko potýká s výzvami spojenými s vysokou inflací, mírným hospodářským růstem a nejistotami na trhu nemovitostí. Ekonomická politika a reformy, které se zaměří na podporu růstu, stabilizaci cenové úrovně a zlepšení dostupnosti bydlení, budou pro udržení pozitivního vývoje ekonomiky klíčové.

### Dopady ruské invaze na Ukrajinu

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

odolnosti a flexibility vypořádat se s dražšími energiemi nebo sankcemi na Rusko ovlivňujícími toky zboží a služeb.

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

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

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

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

#### **h) Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat**

Fondu za období končící k 30.6.2024 vznikla ztráta ve výši 103 tis. Kč, podfondu ve výši 3 804 tis. Kč. Podfond eviduje k 30.6.2024 významné závazky po lhůtě splatnosti.

Po datu účetní závěrky došlo k dalšímu zhoršení likvidní pozice Podfondu, které vede ke svolání valné hromady fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. na žádost kvalifikovaného akcionáře. Termín valné hromady je naplánován na 14.11.2024. Na programu valné hromady je mimo jiné výzva investičním akcionářům vlastníci Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, aby poskytli dobrovolný příspěvek do fondového kapitálu ve výši 1.000.000 Kč.

V případě nedohody nebo zablokování situace i po konání valné hromady existuje nejistota pokračování fondu a podfondu.

### 3. Textová část Výroční zprávy

- 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)

Kromě výše uvedeného v odstavci h) nedošlo k žádným dalším významným událostem.

- 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 je záměrem Podfondu najít strategického partnera, který výrazně zvýší kapitál Podfondu a dlouhodobě tak zajistí realizaci investiční strategie vymezenou ve statutu Podfondu.

V průběhu aktuálního účetního období bude Podfond čelit předně riziku poklesu cen na trhu nemovitostí a nízké likviditě Podfondu.

Fond nadále plánuje upisovat primárně prioritní investiční akcie (PIA). V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2023/2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

Na trhu nemovitostí se projevila vysoká inflace kombinovaně s úrokovými sazbami, což mělo vliv na ceny nemovitostí a dostupnost hypoték. Přestože průměrná úroková sazba na hypotéky zůstala v roce 2023 téměř na stejné úrovni jako v roce 2013, ceny nemovitostí se téměř zdvojnásobily, což vedlo ke zvýšení počtu průměrných mezd potřebných na koupi 1 m<sup>2</sup> nemovitosti z 2 na 2,41. Hodnota nemovitostí v posledních 18 měsících vzrostla o 12 %, což ukazuje dynamický růst navzdory ekonomickým výkyvům.

Ačkoliv v roce 2023 realitní trh s nemovitostmi stagnoval, je předpoklad, že by se v roce 2024 oživil a vzrostl zájem o nemovitosti.

Výhled pro jednotlivá aktiva, do kterých Fond převážně investuje:

- Realitní trh
  - o Stavebnictví pokleslo v roce 2023, na rok 2024 je čekán mírný růst do 5 %. Trh nemovitostí zažil mírnou korekci cen do 5 % za ČR za 2023 (dle indexu cen nemovitostí), korekci brzdila nákladová strana, resp. inflační růst cen stavebních materiálů, který však obecně postupně odezněl, a růst ceny prací včetně mezd.
  - o Pokles úrokových sazeb bude impulsem pro úvěrový trh. Díky poklesu úroků z vkladů a poklesu hypotéčních úroků dojde k oživení hypotéčních úvěrů a tím i poptávky po nemovitostech. Oživení pomohou i uvolněná pravidla ČNB pro hypotéčního financování.
  - o Mělo by tak dojít k pozvolnému návratu růstu cen nemovitostí, ten však bude selektivní (z pohledu lokace a kvality), vyvolán spíše nižší novou nabídkou (byť i na straně poptávky dojde k oživení). Cenová dostupnost bydlení stále zůstává špatná kvůli silnému růstu cen v posledních letech v porovnání s dřívějšími lety a kvůli zaostávajícímu růstu reálných mezd.
  - o Situace jednotlivých nemovitostí a developerských projektů bude silně individuálně ovlivněna finančními parametry jednotlivých projektů, cenou a dostupností financování, úřízením nákladů a ziskové marže a kvalitou projektových kalkulací. Silnější vliv než dříve budou mít i požadavky ESG, které budou zvyšovat nákladovost, ovlivňovat konkurenceschopnost nemovitosti či projektu a schopnost získat si externí financování a jeho cenu.
- Úvěry a pohledávky
  - o Obecně zůstává v ekonomice nízký podíl NPL (úvěry v selhání), ať již jde o úvěry hypotéční, spotřebitelské nebo nefinančním podnikům. Může však docházet k mírnému nárůstu vlivem zpoždění tohoto ukazatele za vývojem reálné ekonomiky.
  - o Ocenění úvěrů na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů).



- o Rizikem je vývoj kreditní marže, kdy situace jednotlivých úvěrových pohledávek bude silně ovlivněna finančními parametry dlužníků, zejména schopností generovat cash flow na úhradu úroků a jistin, respektive schopností své závazky refinancovat, tedy schopností získat nové financování a za akceptovatelnou cenu, a kreditní marže vstupující do ocenění úvěrů a pohledávek tedy bude silně záviset na individuálním posouzení finančního zdraví dlužníka.
- Majetkové účasti (neobchodované společnosti)
  - o Ocenění majetkových účastí bude v roce 2024 pod vlivem dvou potencionálně protichůdných vlivů – pokles úrokových sazeb a individuální vývoj jednotlivých společností v období dozívající recese.
  - o Ocenění majetkových účastí na reálnou hodnotu by měl pozitivně ovlivňovat pokles úrokových sazeb v ekonomice (promítnutý přes pokles bezrizikové úrokové sazby diskontních faktorů). Tento faktor by také měl začít (se zpožděním) podporovat ekonomickou aktivitu firem a snižovat jejich nákladovost při využití úvěrového financování
  - o Na druhé straně bude zásadní pro ocenění majetkových účastí individuální situace jednotlivých firem, která bude silně ovlivněna jejich finančními parametry, zejména schopností růst na tržbách a EBITDA a generovat cash flow a ziskovou marži, což bývají nejdůležitější vstupy pro oceňovací modely. Individuální situace jednotlivých firem tak bude velmi různorodá a bude záviset na vývoji odvětví a schopnosti managementů firem obstát v prostředí vysokých nákladů a dlouhodobého slabého růstu po předchozí cca desetileté periodě podporující využívání cizích zdrojů na úkor vlastní ekvity.

#### Rizikové faktory aktuálního účetního období

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

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

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

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

Podfond 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 nadržel Fond, Podfond, ani 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)**

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí. Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, 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)**

Podfond 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 Podfondem standardní činnost dle statutu Podfonde. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

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. Pavel Veselý
Další identifikační údaje	Rok narození: 1960 Bytem: Praha, Kraj Hlavní město Praha, Česká republika
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond:	28. 03. 2023 – 31. 12. 2023
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Před příchodem do AVANT IS pracoval jako člen představenstva na obdobné pozici v investiční společnosti CODYA investiční společnost, a.s. zaměřující se na správu fondů kvalifikovaných investorů. Dříve působil na pozici člena představenstva a CFO ve společnostech ČP INVEST IS a PPF IS.

Jméno a příjmení	Jiří Krofta
Další identifikační údaje	Rok narození: 1988 Bytem: Praha, Kraj Hlavní město Praha, Česká republika
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	1. 1. 2024 - 31. 8. 2024
Znalosti a zkušenosti portfolio manažera	Od roku 2023 působí ve společnosti Avant a před nástupem pracoval v několika nadnárodních finančních skupinách.

Jméno a příjmení	Ing. Marie Šimonová, MBA
Další identifikační údaje	Rok narození: 1971 státní občanství Česká republika, trvalý pobyt Česká republika, kraj Středočeský
Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond	Od 1. 9. 2024

**Znalosti a zkušenosti portfolio manažera**

Marie Šimonová získala inženýrský titul na České zemědělské univerzitě v Praze, titul MBA na Czech Management Institute – Praga Didacta, s.r.o. (dříve CMI – ESMA Praha). Má za sebou bohatou zkušenost ze sektoru bankovníctví, kde se věnovala zejména financování nemovitostních transakcí. Od poloviny roku 2021 se věnuje správě fondů kvalifikovaných investorů.

- 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 Podfond služeb hlavního podpůrce.

- l) Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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)

Tato informace je obsahem přílohy č. 3 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 Podfondu 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 Podfondu.

- 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)

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování	2 109 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby depozitáře	581 tis. Kč
Úplata depozitáře za správu cenných papírů	0 tis. Kč
Úplata administrátora	zahrnuta v úplatě za obhospodařování
Úplata hlavního podpůrce	0 tis. Kč
Úplata auditora	64 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	
Náklady na poplatky a provize	1 075 tis. Kč
Právní a notářské služby	35 tis. Kč
Poradenství a konzultace	249 tis. Kč
Ostatní správní náklady	15 tis. Kč

Úplaty jsou hrazeny na vrub Fondového kapitálu Podfondu. Náklady Fondu, které nevznikají nebo nemohou vznikat v souvislosti s investiční činností žádného podfondu, lze hradit pouze na vrub Ostatního jmění. Veškeré společné náklady, které lze přiřadit k více podfondům, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech dotčených podfondů, a to v poměru dle výše Fondového kapitálu dotčených podfondů. Veškeré náklady, které nelze jednoznačně přiřadit k určitému podfondu, jsou alokovány poměrně na vrub Fondového kapitálu všech podfondů v poměru dle výše Fondového kapitálu.

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

V průběhu Účetního období nedošlo k změně statutu Podfondu, ani ke změně investičních cílů, investiční politiky ani strategie Podfondu.

- 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)

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, a to ani na účet Podfondu.

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 pracovníkům, 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Pevná složka odměn	805 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn	0 tis. Kč
Počet příjemců	86,8
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 tis. Kč

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

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Podfondu 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 Podfondu:

- 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.

- v poměrné výši přiřaditelné Podfondu:

Odměny vedoucích osob	103 tis. Kč
Počet příjemců	8,0
Odměny ostatních pracovníků	702 tis. Kč
Počet příjemců	78,8

#### 4. Prohlášení oprávněných osob Fondu

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

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 31. 10. 2024

Podpis:



.....

## 5. Přílohy

Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

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

Příloha č. 3 – Identifikace majetku Podfondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu (Příloha 2 písm. e) VoBÚP)

6. Příloha č. 1 – Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu





**Grant Thornton**

# **Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I**

**ZPRÁVA**

**O AUDITU  
ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
K 30. ČERVNU 2024**



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tato zpráva je určena pro akcionáře

**Generalist Capital Management SICAV, a.s.**  
**Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I**  
Sídlo:  
Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4  
IČ: 191 94 676  
NID podfondu: 751 64 116

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I („Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů s bilanční sumou 6.573 tis. Kč a ztrátou ve výši 3.804 tis. Kč. Tato účetní závěrka se skládá z rozvahy k 30.06.2024, výkazu zisku a ztráty a výkazu změn čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií za období končící 30.06.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

**Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Společnosti k 30.06.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za období končící 30.06.2024 v souladu s českými účetními předpisy.**

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky (KAČR) 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.

### Významná (materiální) nejistota týkající se nepřetržitého trvání podniku

Upozorňujeme na bod 15 přílohy účetní závěrky, podle něhož společnost za účetní období k 30.06.2024 vznikla ztráta ve výši 3.804 tis. Kč. Tato událost spolu s dalšími záležitostmi popsanými v tomto bodě ukazují na existenci významné (materiální) nejistoty, která může zásadním způsobem zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

### Jiné skutečnosti

Fond Generalist Capital Management SICAV, a.s. byl zapsána do Obchodního rejstříku dne 28. března 2023, podfond Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I byl zapsán do seznamu České národní banky dne 06.04.2023. Účetní závěrka podfondu (Společnosti) k 30.6.2024 byla sestavena za prodloužené období od 06.04.2023 do 30.6.2024.

## **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

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

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

Na základě provedených postupů, do míry, jež 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 významně (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

## **Odpovědnost představenstva (dále jen „statutární orgán Společnosti“) a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Společnosti povinen posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán Společnosti 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.

## **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost.

Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

Naši povinností je informovat statutární orgán Společnosti a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

V Praze dne 31. října 2024

*Grant Thornton Audit*

Grant Thornton Audit s.r.o.

Pujmanové 1753/10a, 140 00 Praha 4 - Nusle

Evidenční číslo oprávnění 603

*Jitka Pešičková*

Mgr. Jitka Pešičková

Auditor, evidenční číslo oprávnění 2106





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



# Účetní závěrka Podfondu

Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I

za období od 6.4.2023 do 30. 6. 2024



Obsah

ROZVAHA.....	- 3 -
PODROZVAHA.....	- 4 -
VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY.....	- 5 -
VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ.....	- 6 -
PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE.....	- 7 -
1. Obecné informace.....	- 7 -
2. Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	- 8 -
3. Důležité účetní metody.....	- 9 -
3.1. Den uskutečnění účetního případu.....	- 9 -
3.2. Finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.1. Dluhová finanční aktiva.....	- 10 -
3.2.2. Kapitálová finanční aktiva.....	- 10 -
3.3. Finanční závazky.....	- 11 -
3.4. Peněžní prostředky.....	- 11 -
3.5. Způsoby oceňování.....	- 11 -
3.6. Vzájemná zúčtování.....	- 12 -
3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů.....	- 12 -
3.7.1. Úrokové náklady a výnosy.....	- 12 -
3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí.....	- 12 -
3.8. Zachycení operací v cizích měnách.....	- 12 -
3.9. Daň z příjmů.....	- 12 -
3.10. Tvorba rezerv.....	- 13 -
3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 13 -
3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu.....	- 14 -
4. Regulační požadavky.....	- 15 -
5. Změny účetních metod.....	- 15 -
6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	- 15 -
7. Významné položky v rozvaze.....	- 16 -
7.1. Finanční nástroje.....	- 16 -
7.2. Pohledávky za bankami.....	- 16 -
7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty.....	- 16 -
7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 17 -
7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem.....	- 17 -
7.5. Ostatní pasiva.....	- 17 -
7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv.....	- 18 -
7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	- 18 -
7.6.1. Obdoba kapitálových fondů.....	- 18 -
8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	- 19 -
8.1. Finanční nástroje.....	- 19 -
8.2. Čistý úrokový výnos.....	- 19 -
8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize.....	- 19 -
8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací.....	- 20 -
8.5. Správní náklady.....	- 20 -
8.6. Splatná daň z příjmů.....	- 21 -
9. Výnosy podle geografického členění.....	- 21 -
10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky.....	- 21 -
11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů.....	- 21 -
12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu.....	- 22 -
12.1. Řízení rizik.....	- 22 -
12.2. Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč.....	- 23 -
12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu.....	- 23 -
12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 23 -
12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 23 -
12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 24 -
12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 25 -
12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 25 -

Příloha v řádné účetní závěrce k 30. 06. 2024 (v tis. Kč)

12.3.6.	Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 26 -
12.3.7.	Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 26 -
12.3.8.	Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 26 -
12.3.9.	Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 26 -
12.3.10.	Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .	- 26 -
12.3.11.	Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 27 -
12.3.12.	Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 27 -
12.3.13.	Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední).....	- 27 -
12.3.14.	Riziko absence historie (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 27 -
12.3.15.	Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.16.	Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.17.	Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) -	28 -
12.3.18.	Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.19.	Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední) .....	- 28 -
12.3.20.	Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 28 -
12.3.21.	Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 28 -
12.3.22.	Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.23.	Rizika spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký).....	- 29 -
12.3.24.	Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký) .....	- 29 -
12.3.25.	Ostatní identifikovaná rizika: .....	- 29 -
13.	Reálná hodnota .....	- 31 -
13.1.	Hierarchie reálných hodnot .....	- 32 -
13.2.	Techniky oceňování a vstupní veličiny .....	- 32 -
13.3.	Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3 .....	- 33 -
13.3.1.	Ocenění obchodních podílů a akcií .....	- 33 -
13.3.2.	Ocenění cenných papírů.....	- 34 -
13.3.3.	Ocenění poskytnutých úvěrů.....	- 34 -
13.3.4.	Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot .....	- 34 -
14.	Transakce se spřízněnými osobami.....	- 35 -
14.1.	Osoby ovládané .....	- 35 -
14.2.	Osoby ovládající.....	- 35 -
15.	Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat .....	- 36 -
16.	Významné události po datu účetní závěrky .....	- 36 -

# ROZVAHA

Ke dni 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

## ROZVAHA

 ke dni: 30.06.2024  
 (v celých tis. Kč)

Podfond, bez rozdělení na investiční a neinvestiční, varianta IA závazek

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období netto	Poslední den minulého rozhodného období netto
	<b>Aktiva celkem (Σ)</b>	sum	6 573		6 573	
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	7.2	1		1	
	v tom: a) splatné na požádání		1		1	
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	7.3	6 562		6 562	
	b) ostatní pohledávky		6 562		6 562	
8	Účasti s rozhodujícím vlivem (Σ)	7.4	10		10	

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	<b>Pasiva celkem (Σ)</b>	sum	6 573	
4	Ostatní pasiva	7.5	1 371	
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem	sum	1 371	
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7.6	9 006	
	d) obdoba kapitálových fondů		9 006	
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období	sum	9 006	
16	Zisk nebo ztráta za účetní období	sum	-3 804	
	v tom: a) přírůstek závazků		-3 804	
18	<b>Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)</b>	sum	5 202	

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	Dakinova Delgir	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.

**PODROZVAHA**

Ke dni 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY**

ke dni: 30.06.2024

(v celých tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.	6 573	0

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:
Sestavil:	 Dakinova Delgir	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s. 

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 30. 06. 2024

(v tisících Kč)

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni: 30.06.2024

(v celých tis. Kč)

Podfond, bez rozdělení na investiční a neinvestiční, varianta IA závazek

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	8.2	313	
5	Náklady na poplatky a provize	8.3	1 075	
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	8.4	11	
9	Správní náklady (Σ)	8.5	3 053	
	b) ostatní správní náklady		3 053	
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	sum	-3 804	
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	sum	-3 804	

Sestaveno dne:

Sestavil:

31.10.2024

Dakinova Delgijr

Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:

Ing. PAVEL HOFFMÁN

Pověřený zmocněnec

AVANT investiční společnost, a.s.

# VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTITČNÍCH AKCIÍ

za rok končící 30. 06. 2024


(v tisících Kč)

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni: 30.06.2024

(v tis. Kč)

	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 6.4.2023	0	0	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-3 804	-3 804
Emise akcií	0	0	0	0	9 006	0	0	9 006
Zůstatek k 30.06.2024	0	0	0	0	9 006	0	-3 804	5 202

Sestaveno dne:	31.10.2024	Podpisový záznam statutárního orgánu účetní jednotky:	
Sestavil:	Ing. Delgír Dakinova	Ing. PAVEL HOFFMAN Pověřený zmocněnec AVANT investiční společnost, a.s.	

# PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

## 1. Obecné informace

Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I (dále jen „Podfond“) je podfond investičního fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. (dále jen „Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfondu:	Generalist Capital Management SICAV, podfond Real Estate I
Název Fondu:	Generalist Capital Management SICAV, a.s.
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b, Nusle, 140 00 Praha 4, Česká republika
Den zápisu do obchodní rejstříku:	28.03.2023
IČO Fondu:	191 94 676
NID Podfondu:	751 64 116
Právní forma:	podfond investičního fondu
Zapsána do obchodního rejstříku:	vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B vložka 28061
Předmět podnikání:	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Podfond byl dne 06. 04. 2023 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkové oddělená část jmění Fondu.

Investiční akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondu shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených Investory. Podfond bude investovat zejména do Účastí, zejména v Nemovitostních společnostech, a do poskytování úvěrů a zápůjček s tím, že výnosy investic Podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do Účastí, z dividend a z úroků, a bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Podfond Účast. Součástí strategie Podfondu je tedy i diverzifikace rizik na základě investic do různých nepropojených majetkových hodnot.

Podfond je svou investiční politikou růstovým investičním fondem, což znamená, že zpravidla nepoužívá zisk k výplatě podílů na zisku Investorům, ale zisk je dále reinvestován v souladu s investiční strategií Podfondu a projeví se zvýšením hodnoty Investičních akcií. Investoři si proto musí být vědomi, že z držby Investičních akcií jim s vysokou pravděpodobností nebude plynout dividendový výnos. Valná hromada Fondu však může rozhodnout o výplatě podílu na zisku Podfondu.

**Obhospodařovatel a administrátor:**

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 17. 04. 2023 AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“).

Investiční společnost byla na základě rozhodnutí zakladatelů Fondu ke dni 28. 03. 2023 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

V průběhu sledovaného účetního období investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Podfondu investiční společnost provádí i administraci Fondu, resp. Podfondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

**Členové představenstva a dozorčí rady k 30. června 2024:****Statutární orgán:**

Člen představenstva	AVANT investiční společnost, a.s.	od 28.03.2023
Při výkonu funkce zastupuje	Ing. PAVEL HOFFMAN	od 28.03.2023

**Dozorčí rada:**

Předseda dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	od 18.04.2023
Člen dozorčí rady	ANABELA LAMOSOVÁ	od 18.04.2023

V rozhodném období došlo k následujícím změnám v obchodním rejstříku:

Člen dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	vymazáno 18.04. 2023
Předseda dozorčí rady	MATEJ MAJERČÁK	zapsáno 18.04.2023

## 2. Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu obhospodařovatel o jmění Podfondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.



V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 30. 06. 2024, za účetní období od 06. 04. 2023 do 30. 06. 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období je zároveň prvním účetním obdobím.

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

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednotlivých Podfondů ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako mikro účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

### 3. Důležité účetní metody

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Podfondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

#### 3.1. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

##### Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Podfond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podfond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užítky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfond vznikne nárok.

##### Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Podfond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Podfond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

## 3.2. Finanční aktiva

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.

### 3.2.1. Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, termínové vklady, poskytnuté úvěry, poskytnuté úvěry v rámci repo obchodů a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou, včetně repo obchodů, zálohy na pořízení cenných papírů, pohledávky vzniklé z prodeje cenných papírů nevypřádaných do třiceti dnů po stanoveném dni vypořádání, ostatní pohledávky vyplývající z nezaplacených splatných dluhových cenných papírů.

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv 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 vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfondu jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

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

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivum reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### 3.2.2. Kapitálová finanční aktiva

Mezi kapitálová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Účasti s rozhodujícím vlivem.

Za účasti s rozhodujícím vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 50% podílem na hlasovacích právech. Zatímco za účasti s podstatným vlivem jsou považovány takové majetkové účasti, kde má Podfond významný vliv na řízení nebo provozování účetní jednotky, jenž není rozhodujícím ani společným vlivem, tj. obvykle se jedná o účasti s nejméně 20% podílem na hlasovacích právech. Ostatní cenné papíry a účasti, které nesplňují zařazení do podstatného a rozhodujícího vlivu jsou vykázány v položce „Akce, podílové listy a ostatní podíly“.

Podfond se rozhodl nevyužít možnosti vykazovat kapitálová finanční aktiva v ostatním úplném výsledku hospodaření a vykazuje je jako oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční aktivum reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je vykázáno v položce „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.3. Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 3.4. Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

### 3.5. Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu, resp. Podfondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Podfondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota nemovitostí a majetkových účastí v majetku Podfondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním Fondem nebo zahraničním Fondem, který je uzavřeným investičním Fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v odstavci 133 Reálná hodnota.

### 3.6. Vzájemná zúčtování

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 Podfondu nebo protistrany.

### 3.7. Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

#### 3.7.1. Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

#### 3.7.2. Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

### 3.8. Zachycení operací v cizích měnách

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Přepočet cizí měny u finančních aktiv a závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty je součástí změny reálné hodnoty tohoto aktiva nebo závazku. Ostatní aktiva a závazky vyčíslené v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky a výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a závazků vyčíslených v cizí měně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

### 3.9. Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženého na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

### 3.10. Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jistá jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

### 3.11. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

Kromě obchodů, které vedou k vykázání aktiv a závazků v rozvaze, vstupuje Fond i do transakcí, kterými mu vznikají podmíněná aktiva a závazky.

Podmíněná aktiva a podmíněné závazky jsou evidovány v podrozvahové evidenci.

Tyto transakce Fond sleduje, neboť představují důležitou součást jeho činnosti a mají podstatný vliv na úroveň rizik, kterým je Fond vystaven (mohou zvýšit nebo snížit jiná rizika, např. zajištěním aktiv a závazků vykázaných v rozvaze).

Podmíněné aktivum/závazek je možné aktivum/závazek, které je důsledkem minulých událostí a jehož existence bude potvrzena tím, že v budoucnosti nastane (nenastane) nejistá událost, která není plně pod kontrolou Fondu. Podmíněným závazkem je i existující závazek, jestliže není pravděpodobné, že k jeho vyrovnání bude nezbytný odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, nebo nelze-li výši závazku spolehlivě vyčíslit. Podmíněnými závazky jsou např. neodvolatelné úvěrové přísliby, ručení apod.

Vyjma podmíněných aktiv a podmíněných závazků jsou v podrozvahové evidenci vedena také aktiva vyplývající z činností spočívajících ve správě a úschově cenností a cenných papírů a související závazky příslušná aktiva klientům vrátit (např. aktiva ve správě). Podrozvahovými položkami jsou i nominální hodnoty úrokových a měnových nástrojů, včetně forwardů, swapů, opcí a futures. Detailní informace o derivátových operacích jsou popsány v bodě Deriváty.

### 3.12. Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: prioritní investiční akcie EUR, výkonnostní investiční akcie a investiční akcie X.

#### Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 3 druhy investičních akcií – Prioritní investiční akcie EUR (PIAE), Výkonnostní investiční akcie (VIA) a Investiční akcie X (IAX). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIAE byl přidělen ISIN: CZ0008050523, VIA byl přidělen ISIN: CZ0008050549 a investičním akciím IAX byl přidělen ISIN: CZ0008050531.

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- právo být informováni o aktuální hodnotě Investiční akcie;
- právo na odkoupení, nákup nebo odprodej Investičních akcií na účet Podfondu za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo na podíl na zisku Podfondu (dividenda) schválený valnou hromadou k rozdělení za podmínek stanovených Stanovami a tímto Statutem;
- právo účastnit se valné hromady Fondu, pokud se jedná o záležitosti týkající se Podfondu;
- právo za podmínek stanovených zákonem a Stanovami na valné hromadě hlasovat;
- právo požadovat a dostat na valné hromadě Fondu vysvětlení záležitostí týkajících se Fondu a Podfondu;
- právo uplatnit v případě nařízení výkonu rozhodnutí prodejem Investiční akcie nebo v případě exekučního příkazu k prodeji Investiční akcie předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek e)283 odst. 1 ZISIF;
- právo požadovat výměnu hromadné Investiční akcie;
- právo na podíl na likvidačním zůstatku při zrušení Podfondu s likvidací;
- právo na bezplatné poskytnutí aktuálního znění Statutu a poslední výroční zprávy.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nespĺňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Pro zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ jsou emitované cenné papíry klasifikované jako finanční závazky v rozvaze vykazány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií (Fondový kapitál)“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

## 4. Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. CYRRUS a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 04. 05. 2023.

## 5. Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod i vzhledem k tomu, že se jedná o první účetní období podfondu.

## 6. Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií, a to také vzhledem k faktu, že se jedná o první účetní období.

## 7. Významné položky v rozvaze

### 7.1. Finanční nástroje

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

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
<b>Aktiva</b>					
Pohledávky za bankami	0	0	0	1	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	6 562	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	10	0
<b>Celkem finanční aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 573</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva	0	0	0	1 247	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	0	5 202	0
<b>Celkem finanční pasiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 449</b>	<b>0</b>

### 7.2. Pohledávky za bankami

tis. Kč	30.06.2024
Zůstatky na běžných účtech	1
<b>Celkem</b>	<b>1</b>

Podfond ke konci sledovaného období evidoval zůstatek na bankovních účtech vedených v EUR a CZK u Raiffeisenbank s.r.o. v celkové výši 1 tis. Kč (419 Kč a 9 EUR).

### 7.3. Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	30.06.2024
Splatné do 1 roku	1 302
Splatné od 1 roku do 5 let	5 260
<b>Celkem</b>	<b>6 562</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry společnosti Arboria BD9, s.r.o. a společnosti CORPFIN ADVISORY s.r.o. Splatná hodnota pohledávek společnosti Arboria BD9, s.r.o. tvoří jistina 5 059 tis. Kč a úrok 201 tis. Kč. Splatná hodnota pohledávek společnosti CORPFIN ADVISORY s.r.o. tvoří jistina 1 252 tis. Kč a úrok 50 tis. Kč.

Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti. Poskytnuté úvěry jsou bez zajištění.



## 7.4. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem

Přehled rozhodujícího vlivu:

K 30. 06. 2024

Datum pořízení	Název společnosti	Podíl na základním kapitálu	Pořizovací cena (tis. Kč)	Oceňovací rozdíl (tis. Kč)	Hodnota celkem (tis. Kč)
02.11.2023	Generalist Capital CZ s.r.o.	99 %	10	0	10

Ve sledovaném období Podfond pořídil dva podíly s rozhodujícím vlivem Generalist Capital CZ s.r.o. a GC OZM I. s.r.o. Podíl GC OZM I. s.r.o. ve výši 1 tis. Kč byl prodán ve stejném období.

Účasti s rozhodujícím vlivem jsou dále specifikovány v kapitole Vztahy se spřízněnými osobami.

### 7.4.1. Vývoj hodnoty podílů s rozhodujícím a podstatným vlivem

tis. Kč	Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	Reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku/do rozvahy
Reálná hodnota k 28. 3. 2023	0	0
Pořízení	11	0
Zisk/ztráta z přecenění	0	0
Vyřazení v důsledku prodeje	-1	0
<b>Reálná hodnota k 30. 06. 2024</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

## 7.5. Ostatní pasiva

tis. Kč	30.06.2024
Závazky vůči dodavatelům	1 232
Dohadné položky pasivní	124
Ostatní	15
<b>Celkem</b>	<b>1 371</b>

Položku Ostatní tvoří zejména závazek z titulu smlouvy o převodu podílu Generalist Capital SK s.r.o. ve výši 10 tis. Kč a dále závazky vůči fondu ve výši 5 tis. Kč.

### 7.5.1. Vývoj hodnoty ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
<b>Závazky k počátku sledovaného období</b>	
Splatná hodnota závazku k 28. 3. 2023	0
Reálná hodnota k 28. 3. 2023	0
<b>Transakce za sledované období</b>	
Přírůstky	15 923
Odúčtování finančních závazků z toho:	-14 552
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	-25
- Splatná hodnota závazku	-14 527
<b>Závazky ke konci sledovaného období</b>	
Splatná hodnota závazku k 30. 06. 2024	1 371
<b>Reálná (účetní) hodnota závazku k 30. 06. 2024</b>	<b>1 371</b>

### 7.6. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv je obdoba kapitálových fondů, oceňovacích rozdílů, emisního ážia, rezervních fondů, nerozdělených výsledků hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu.

#### 7.6.1. Obdoba kapitálových fondů

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 9 006 tis. Kč.

Ks	30.06.2024
Počet investičních akcií VIA na začátku období	0
Počet vydaných investičních akcií VIA v období	3 000 000
Počet odkoupených investičních akcií VIA v období	0
<b>Počet investičních akcií VIA na konci období</b>	<b>3 000 000</b>
Počet investičních akcií PIAE na začátku období	0
Počet vydaných investičních akcií PIAE v období	200 000
Počet odkoupených investičních akcií PIAE v období	0
<b>Počet investičních akcií PIAE na konci období</b>	<b>200 000</b>
Počet investičních akcií IAX na začátku období	0
Počet vydaných investičních akcií IAX v období	1 000 000
Počet odkoupených investičních akcií IAX v období	0
<b>Počet investičních akcií IAX na konci období</b>	<b>1 000 000</b>

## 8. Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

### 8.1. Finanční nástroje

Podfond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
<b>Finanční aktiva</b>					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	313	0
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-15	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	247	0
Zisk nebo ztráta z odúčtování	0	0	0	13	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních aktiv</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>558</b>	<b>0</b>
<b>Finanční závazky</b>					
Náklady na poplatky a provize	0	0	0	-1 060	0
Zisk nebo ztráta z přecenění	0	0	0	-249	0
<b>Zisk nebo ztráta z finančních závazků</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 309</b>	<b>0</b>
<b>Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-751</b>	<b>0</b>

### 8.2. Čistý úrokový výnos

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
Výnosy z úroků z úvěrů a zápůjček	313
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>313</b>

Úroky plynou pouze z úvěrových nástrojů.

### 8.3. Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
Náklady na poplatky a provize za zprostředkovatelkou činnost ostatní	-1 075
	-1 060
	-15
<b>Celkem</b>	<b>-1 075</b>

Položka ostatní náklady na poplatky a provize je ve sledovaném období tvořena bankovními poplatky ve výši 15 tis. Kč.

## 8.4. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
Zisk/ztráta z dluhových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	245
Zisk/ztráta z kapitálových finančních nástrojů oceněných reálnou hodnotou	13
Kurzové rozdíly	2
Zisk/ztráta z ostatních finančních operací	-249
<b>Celkem</b>	<b>11</b>

Níže uvedená tabulka zobrazuje vykázané zisky nebo ztráty spojené s finančními nástroji:

tis. Kč	Zisk/ztráta z přecenění	Zisk/ztráta z odúčtování
<b>Finanční aktiva</b>	<b>247</b>	<b>13</b>
Pohledávky za bankami	2	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	245	0
Účasti s podstatným vlivem	0	13
<b>Finanční pasiva</b>	<b>-249</b>	<b>0</b>
Ostatní pasiva	-25	0
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	-224	0
<b>Zisk/ztráta z finančních nástrojů</b>	<b>-2</b>	<b>13</b>

## 8.5. Správní náklady

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	64
- náklady na povinný audit účetní závěrky	64
Právní a notářské služby	35
Odměna za výkon funkce	2 109
Služby depozitáře	581
Ostatní správní náklady	264
<b>Celkem</b>	<b>3 053</b>

Ostatní správní náklady představují konzultace a poradenství v souvislosti s projektem Arboria ve výši 249 tis. Kč (10,2 tis. EUR) a poplatky za přidělení LEI a ISIN ve výši 15 tis. Kč.

## 8.6. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	6.4.2023-30.06.2024
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	-3 804
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0
Daňově neodčitelné náklady	0
Použité slevy na dani a zápočty	0
<b>Základ daně</b>	<b>-3 804</b>
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0
<b>Základ daně po odečtení daňové ztráty</b>	<b>-3 804</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>0</b>

Ve sledovaném období Fond nevytvářel rezervu na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob. Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni 0 tis. Kč.

## 9. Výnosy podle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky. V rámci svého předmětu podnikání však nakupuje a prodává také zahraniční investiční instrumenty, převážně na trhu EU.

tis. Kč	Tuzemsko	EU
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	313
Zisk nebo ztráta z finančních operací	11	0
<b>Celkem</b>	<b>11</b>	<b>313</b>

## 10. Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	30.06.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	6 573
<b>Celkem</b>	<b>6 573</b>

Fond k rozvahovému dni vykazuje na účet Podfondu výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

## 11. Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Podfond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 12. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

### 12.1. Řízení rizik

Činnost Podfondu 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.

Podfond 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 Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

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

Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu 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, resp. Podfondu 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 Podfondu 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 Podfondu má 4 (čtyři) členy a je poradním orgánem Obhospodařovatele. Členy investičního výboru jmenuje a odvolává představenstvo Fondu, a to 1 (jednoho) člena na návrh předsedy statutárního orgánu Obhospodařovatele a zbývající členy na společný návrh všech akcionářů vlastnících zakladatelské akcie Fondu. Jednání investičního výboru řídí jeho předseda zvolený členy investičního výboru z řad jeho členů. Investiční výbor rozhoduje o svém stanovisku prostou většinou všech členů, v případě rovnosti rozhoduje hlas předsedy investičního výboru

Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300% čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Statutem Podfondu je při poskytování úvěrů z majetku Podfondu požadováno poskytnutí přiměřeného zajištění s výjimkou poskytnutí úvěru osobě, na niž má Podfond účast umožňující tuto osobu ovládat. Podfond využívá pákový efekt pouze tehdy, když je zajištěna daňová uznatelnost souvisejících úrokových nákladů.

Podfond 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

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

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Raiffeisenbank a.s.	1	0,0 %
<b>Běžné účty</b>		<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0,0 %</b>
Obchodní podíly	tržní	Generalist Capital CZ s.r.o.	10	0,1 %
<b>Obchodní podíly</b>		<b>Celkem</b>	<b>10</b>	<b>0,1 %</b>
Úvěry	kreditní, úrokové		6 562	99,9 %
<b>Úvěry</b>		<b>Celkem</b>	<b>6 562</b>	<b>99,9 %</b>
<b>Celkový součet</b>			<b>6 573</b>	<b>100,0 %</b>

Podfond 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 Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

## 12.3. Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

### 12.3.1. Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond 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	10 * 15 %	1,5	
úrokové riziko úvěrů	6 562 * 1 %	65,6	

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

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

### 12.3.2. Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

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 Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, 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 Podfondu.

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

tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Ostatní pasiva	0	1 247	0	0	1 247
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0	0	5 202	0	5 202
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>1 247</b>	<b>5 202</b>	<b>0</b>	<b>6 449</b>

Podfond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu.

### 12.3.3. Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko vzniku ztráty Podfondu 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 Podfondu plyne zejména:

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

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

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfondu.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.



## Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	6 562	0	1	0	6 563
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>6 562</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>6 563</b>

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

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

#### 12.3.4. Riziko selhání společnosti, ve které má Podfond účast (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s možností selhání společnosti, ve které má Podfond 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.

#### 12.3.5. Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Měnové riziko spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond 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 Podfondu je CZK/EUR 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 Podfondu k 30. 6. 2024 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	1	0	1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	6 562	6 562
Účasti s rozhodujícím vlivem	10	0	10
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>11</b>	<b>6 562</b>	<b>6 573</b>

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

tis. Kč	v CZK	v EUR	Celkem
Ostatní pasiva	1 247	0	1 247
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem	840	4 362	5 202
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>2 087</b>	<b>4 362</b>	<b>6 449</b>

Expozice Podfondeu na měnové riziko je významná. Vedení Podfondeu 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 30. červnu. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
EUR/CZK	25,030	2%	131	-2%	-131
<b>Celkem k 30. červnu</b>			<b>131</b>		<b>-131</b>

### 12.3.6. Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondeu riziku: nízký)

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

### 12.3.7. Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondeu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé.

### 12.3.8. Riziko zvolené skladby majetku Podfondeu (stupeň vystavení Podfondeu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondeu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondeu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondeu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondeu, mohou jednotlivá aktiva Podfondeu představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondeu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondeu.

### 12.3.9. Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondeu riziku: nízký)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondeu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondeu, spočívající v tom, že Podfond 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.

### 12.3.10. Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondeu riziku: nízký)

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

### 12.3.11. Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. Předkupního práva.

### 12.3.12. Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

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 Podfondu nebo Investiční akcie.

Podfond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond 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. Podfond 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, konfirmaci nebo vyrovnání 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.

Podfond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. 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 Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

### 12.3.13. Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. AVANT IS má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů čímž se potenciální riziko minimalizuje.

### 12.3.14. Riziko absence historie (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Podfond je nově založenou společností bez podnikatelské historie. Podfond je založen za účelem provádění činnosti kvalifikovaných investorů dle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, což obnáší shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním Investičních akcií a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále správu tohoto majetku. Investičním cílem Podfondu je setrvale dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory při signifikantně redukované volatilitě a poklesech trhu. Podfond bude investovat zejména do majetkových účastí v nemovitostních společnostech, dále bude poskytovat úvěry a zápůjčky s tím, že výnosy investic Podfondu budou primárně opatřovány ze zhodnocení investic do majetkových účastí, z přijatých dividend a z úroků. Podfond bude rovněž odkupovat a prodávat zajištěné pohledávky skrze společnosti, ve kterých má Podfond majetkovou účast. Součástí strategie Podfondu je i diverzifikace rizik na základě investic do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů) a cenných papírů vydaných investičními fondy, a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích.

**12.3.15. Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.16. Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.17. Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

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

**12.3.18. Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Rozsah kontroly Podfondu 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.

**12.3.19. Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)**

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

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

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

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

**12.3.20. Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu 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;

**12.3.21. Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)**

Podfond není účastníkem soudních sporů.

### 12.3.22. Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu.

### 12.3.23. Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

### 12.3.24. Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu.

### 12.3.25. Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu 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 Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinná k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu 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 Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu 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 Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- 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;

## Příloha v řádné účetní závěrce k 30. 06. 2024 (v tis. Kč)

- Riziko porušování smluvních povinností spočívající 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

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 obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykázání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Podfond 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.

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

### Finanční nástroje

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

### Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjištěné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídit v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

## 13.1. Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění;
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek;
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech.

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.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 30. červnu 2024.

### Účetní období 6.4.2023-30.06.2024

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami	0	0	1	1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	6 562	6 562
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	10	10
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 573</b>	<b>6 573</b>
<b>Závazky</b>				
Ostatní pasiva	0	0	1 371	1 371
<b>Celkem k 30. červnu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 371</b>	<b>1 371</b>

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu sledovaného nebo srovnávacího období nedošlo k žádným přesunům.

## 13.2. Techniky oceňování a vstupní veličiny

### Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují, se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory, a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby.

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu.



Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

**Majetkové metody** stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody.

**Technika ocenění tržní komparace** – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum.

**Ocenění výnosovým způsobem** – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejspřávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

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
<b>Aktiva</b>			
Pohledávky za bankami	1	DCF Model	Pribor, IRS CZK
Pohledávky za nebankovními subjekty	6 562	DCF Model	ARAD
Účasti s rozhodujícím vlivem	10	Na základě hodnoty základního kapitálu	Účetní výkazy
<b>Závazky</b>			
Ostatní pasiva	1 371	DCF Model	Pribor, IRS CZK

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou oceněny pomocí metody diskontovaných peněžních toků. Diskontní sazby je složena z tržního rizika v podobě časových řad ARAD a kreditní přírážky. Vážený průměr diskontní sazby odpovídá 8 %.

Účast s rozhodujícím vlivem byla oceněna ve výši základního kapitálu.

### 13.3. Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

#### 13.3.1. Ocenění obchodních podílů a akcií

##### výnosovým způsobem

Model ocenění vychází z předpokladu fungování finančního aktiva jako Going Concern. Finanční aktivum realizuje pravidelný výnos, který se dá měřit. Tyto budoucí výnosy jsou dále diskontovány na současnou hodnotu k datu ocenění.

**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.

**nákladovým způsobem**

Model vychází z pořizovací ceny finančního aktiva. Toto ocenění se používá zejména v počátečním ocenění či pro ocenění START – UP.

**likvidační hodnotou**

Model oceňuje finanční aktivum, které má většinou zápornou přidanou hodnotu. V tomto případě je třeba stanovit substanční hodnotu, od které je třeba odečíst náklady na likvidaci finančního aktiva.

### 13.3.2. Ocenění 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.

### 13.3.3. Ocenění poskytnutých úvěrů

**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.

### 13.3.4. Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 30.06. 2024 následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 6.4.2023	Zisk /ztráta z přecenění do výsledku hospodaření	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/ Vznik	Prodeje	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 30.06.2024
<b>Aktiva</b>									
Pohledávky za bankami	0	2	0	9 186	0	0	9 187	0	1
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	245	0	18 729	0	0	12 412	0	6 562
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	11	1	0	0	0	10
Ostatní aktiva	0	0	0	2 285	0	0	2 285	0	0
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>247</b>	<b>0</b>	<b>30 211</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>23 884</b>	<b>0</b>	<b>6 573</b>
<b>Závazky</b>									
Ostatní pasiva	0	-25	0	15 923	0	0	14 527	0	1 371
<b>Celkem závazky</b>	<b>0</b>	<b>-25</b>	<b>0</b>	<b>15 923</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14 527</b>	<b>0</b>	<b>1 371</b>

## 14. Transakce se spřízněnými osobami

### 14.1. Osoby ovládané

Podfond eviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem v následujících společnostech:

Obchodní firma:	Generalist Capital CZ s.r.o.
Sídlo:	Jiráskovo náměstí 1981/6, Nové Město, 120 00 Praha 2
Způsob ovládaní:	99 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	99 % přímý podíl
Právní forma	Společnost s ručením omezeným
Předmět podnikání:	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona
Výše zapisovaného základní kapitálu:	10.000, - CZK
Výše ostatních složek vlastního kapitálu:	N/A

Níže uvedená tabulka zobrazuje hodnoty pohledávek a závazků vůči osobám s podstatným nebo rozhodujícím vlivem:

tis. Kč	Počáteční stav	Přírůstky	Úbytky	Konečný stav
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za nebankovními subjekty z toho:	0	1 302	0	1 302
naběhlé úroky	0	51	0	51
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>1 302</b>	<b>0</b>	<b>1 302</b>
<b>Pasiva</b>				
Ostatní pasiva	0	259	249	10
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>259</b>	<b>249</b>	<b>10</b>

Během sledovaného období podfondu byly poskytnuty poradenské služby od společnosti CORPFIN ADVISORY s.r.o. ve výši 10,2 tis. EUR (249 tis. Kč).

### 14.2. Osoby ovládající

Jméno:	Matěj Majerčák	Jméno:	Daniel Levársky
Bytem:	Tallerova 3/6, 81102 Bratislava, Slovenská republika	Bytem:	Rovenská 1567/45, 90501 Senica
Způsob ovládaní:	86 % přímý podíl	Způsob ovládaní:	14 % přímý podíl
Podíl na hlasovacích právech:	86 % přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	14 % přímý podíl

## 15. Schopnost fondu a jeho podfondu nepřetržitě trvat

Fondu za období končící k 30.6.2024 vznikla ztráta ve výši 103 tis. Kč, podfondu ve výši 3 804 tis. Kč. Podfond eviduje k 30.6.2024 významné závazky po lhůtě splatnosti.

Po datu účetní závěrky došlo k dalšímu zhoršení likvidní pozice Podfondu, které vede ke svolání valné hromady fondu Generalist Capital Management SICAV, a.s. na žádost kvalifikovaného akcionáře. Termín valné hromady je naplánován na 14.11.2024. Na programu valné hromady je mimo jiné výzva investičním akcionářům vlastníci Výkonnostní investiční akcie (VIA) vydané k Podfondu, aby poskytli dobrovolný příspěvek do fondového kapitálu ve výši 1.000.000 Kč.

V případě nedohody nebo zablokování situace i po konání valné hromady existuje nejistota pokračování fondu a podfondu.

## 16. Významné události po datu účetní závěrky

Kromě výše uvedeného v odstavci 15. nedošlo k žádným dalším významným událostem.

Sestaveno dne: 31.10.2024

  
.....

Ing. PAVEL HOFFMAN

zmocněný zástupce člena představenstva

AVANT investiční společnost, a.s.

8. Příloha č. 3 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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 (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Poskytnutý úvěr Arboria BD9, s.r.o.	5 059	5 259
Poskytnutý úvěr CORPFIN ADVISORY s.r.o.	1 252	1 302

9. Příloha č. 4 – Zpráva o vztazích za Účetní období  
(ust. § 82 ZOK)

## 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:	Generalist Capital Management SICAV, a.s.
IČO:	19194676
Sídlo:	Hvězdova 1716/2b Praha 4 14000

## 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: **Matěj Majerčák**  
 Dat. nar.: 25. 11. 1977  
 Bytem: Tallerova 3/6, 81102 Bratislava, Slovenská republika  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 86 % podílu na základním kapitálu

## Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název osoby: **CORPFIN ADVISORY CZ s.r.o.**  
 IČO: 085 17 061  
 Sídlo: Jiráskovo náměstí 1981/6, Nové Město, 120 00 Praha 2  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100% podílu na základním kapitálu

Název osoby: **GC Golf s.r.o.**  
 IČO: 193 71 420  
 Sídlo: Na Folimance 2155/15, Vinohrady, 120 00 Praha 2  
 Způsob ovládaní: nepřímo prostřednictvím společnosti Generalist Capital SK s.r.o., IČO: 54 155 266 která vlastní 100% podíl na základním kapitálu

Název osoby: **Generalist Capital SK s. r. o.**  
 IČO: 54 155 266  
 Sídlo: Mlynské Nivy 5, Bratislava – městská část Ružinov 821 09  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 80 % podílu na základním kapitálu

Název osoby: **CORPFIN ADVISORY s.r.o.**  
 IČO: 45 392 561  
 Sídlo: Bojnická 3 Bratislava – městská část Nové Mesto 831 04  
 Způsob ovládaní: přímo prostřednictvím 100 % podílu na základním kapitálu

## c) Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Generalist Capital SK, s.r.o.	Smlouva o převodu obch. podílu společnosti	02.11.2023	Vlastnické právo k podílu ve společnosti	Peněžní prostředky

## 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
CORPFIN ADVISORY s.r.o.	CZ Rámcová smlouva o poskytování poradenských služeb	01.06.2023	Peněžní prostředky	Služby
CORPFIN ADVISORY (SK) s.r.o.	Rámcová smlouva o poskytování poradenských služeb	01.06.2023	Peněžní prostředky	Služby
CORPFIN ADVISORY (SK) s.r.o.	Smlouva o úvěru	14.11.2023	Peněžní prostředky	Peněžní prostředky

## 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 nebo které si statutární orgán ovládané osoby pro tento účel opatřil z veřejných zdrojů nebo od jiných osob; a
- statutárnímu orgánu ovládané osoby nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích ovládané osoby a v této zprávě uvedeny nejsou.

Zpracoval: Ing. Pavel Hoffman

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

Dne: 30. 09. 2024

Podpis:  .....



10. Příloha č. 5 – Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. e) VoBÚP)

Identifikace majetku	Pořizovací hodnota (tis. CZK)	Reálná hodnota k poslednímu dni Účetního období (tis. CZK)
Pohledávky za bankami	54	54
Ostatní aktiva (krátkodobé pohledávky)	5	5