



UDI Group SICAV a.s.  
UDI Group podfond General  
UDI Group podfond Conservative

## Výroční zpráva fondu

Za účetní období  
od 30. července 2023 do 30. června 2024

## Výroční zpráva podfondů

Za účetní období  
od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024

# Obsah

Obsah.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratek.....	7
Seznam příloh výroční zprávy.....	7
Základní údaje o Fondu, Podfondech a účetním období.....	8
1 Udi Group SICAV a.s. – Fond.....	9
1.1 Předmět činnosti Fondu.....	9
1.2 Zpráva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Fondu (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	9
1.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	9
1.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	9
1.5 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 (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	9
1.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	10
1.7 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	10
2 UDI Group podfond General.....	10
2.1 Investiční cíle Podfondu General.....	10
2.2 Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu General (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	10
2.2.1 Přehled investičních činností Podfondu General.....	10
2.2.2 Přehled výsledků Podfondu General.....	10
2.2.3 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	11
2.3 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	11
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu General, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	11
2.5 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu General, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	12
2.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu General.....	12
2.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu General, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	14
2.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP).....	14

2.9	Identifikace majetku Podfondu General, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu General (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	14
2.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu General .....	14
3	UDI Group podfond Conservative.....	14
3.1	Investiční cíle Podfondu Conservative.....	14
3.2	Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu Conservative (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	14
3.2.1	Přehled investičních činností Podfondu Conservative.....	14
3.2.2	Přehled výsledků Podfondu Conservative .....	15
3.2.3	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik .....	15
3.3	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ) .....	15
3.4	Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu Conservative, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	15
3.5	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu Conservative, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP).....	16
3.6	Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu Conservative.....	16
3.7	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu Conservative, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP).....	16
3.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) .....	16
3.9	Identifikace majetku Podfondu Conservative, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu Conservative (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) .....	16
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu Conservative.....	16
4	Společná část pro Fond a Podfondy .....	16
4.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	16
4.1.1	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem .....	17
4.1.2	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	18
4.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	18
4.3	Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu (§ 241 odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR).....	18
4.4	Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) a osob působících v představenstvu obhospodařovatele v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (Příloha č. 2 písm. a) VoBÚP).....	19
4.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) .....	20

4.6	Identifikační údaje osoby pověřené deponitářem Fondu a Podfondů úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu nebo Podfondů (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP) .....	20
4.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) .....	20
4.8	V případě fondu nebo podfondů, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto fondu za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění, údaje o prodeji nemovitosti z majetku tohoto fondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění .....	21
4.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) .....	21
4.10	Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT – Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů, požadované dle Nařízení Evropského Parlamentu a Rady (EU) 2015/2365, čl. 13 .....	21
4.11	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 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF .....	21
4.12	Následné události .....	21
5	Zpráva nezávislého auditora .....	22
6	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem .....	26
7	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu .....	30
7.1	Obecné informace .....	31
7.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	32
7.3	Důležité účetní metody .....	32
7.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty .....	36
7.4.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami .....	36
7.4.2	Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva .....	36
7.4.3	Položka č. 8 a č. 15 rozvahy – Základní kapitál a zisk nebo ztráta za účetní období .....	37
7.4.4	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady .....	37
7.4.5	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování .....	37
7.5	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka .....	37
7.6	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	38
7.7	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	38
7.8	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje .....	38
7.9	Změny účetních metod .....	39
7.10	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál .....	39
7.11	Vztahy se spřízněnými osobami .....	39
7.12	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení .....	39
8	Zpráva nezávislého auditora .....	40
9	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu General ověřená auditorem .....	44

10	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu General.....	48
10.1	Obecné informace.....	49
10.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	50
10.3	Důležité účetní metody.....	51
10.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	56
10.4.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.....	56
10.4.2	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	57
10.4.3	Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím .....	57
10.4.4	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	58
10.4.5	Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize.....	58
10.4.6	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací .....	58
10.4.7	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady .....	58
10.5	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování .....	59
10.6	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce .....	59
10.7	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	59
10.8	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	59
10.9	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	64
10.10	Vztahy se spřízněnými osobami .....	65
10.11	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	65
11	Zpráva nezávislého auditora.....	66
12	Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu Conservative ověřená auditorem.....	70
13	Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Conservative.....	74
13.1	Obecné informace.....	75
13.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky .....	76
13.3	Důležité účetní metody.....	77
13.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	82
13.5	Podrozvahové položky .....	83
13.6	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce .....	83
13.7	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků .....	83
13.8	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu .....	83
13.9	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	86
13.10	Vztahy se spřízněnými osobami .....	86
13.11	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	86
14	Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	87

14.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) .....	88
14.2	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky.....	91
14.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) .....	91
14.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK) .....	91
14.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	91
14.5.1	Prohlášení statutárního orgánu .....	92
15	Příloha č. 8 – Identifikace majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů .....	93

## SEZNAM POUŽITÝCH POJMŮ A ZKRATEK

Pokud z textu Výroční zprávy nevyplývá jinak, mají následující pojmy a zkratky níže uvedené významy:

**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.

**ČNB** – Česká národní banka

**Fond** – UDI Group SICAV a.s.

**Podfond General** – UDI Group podfond General

**Podfond Conservative** – UDI Group podfond Conservative

**Podfondy – UDI Group podfond General a UDI Group podfond Conservative**

**VoBÚP** – Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

**Vyhláška** – Vyhláška 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů.

**ZISIF** – Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech.

**ZOK** – Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

**ZoÚ** – Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví.

**Nemovitostní společnost** – Akciová společnost, společnost s ručením omezeným nebo srovnatelná právnická osoba podle práva cizího státu, jejímž předmětem činnosti je převážně nabývání či výstavba nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku.

## SEZNAM PŘÍLOH VÝROČNÍ ZPRÁVY

Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu General ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu General

Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu Conservative ověřená auditorem

Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Conservative

Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období

Příloha č. 8 – Identifikace majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů

## ZÁKLADNÍ ÚDAJE O FONDU, PODFONDECH A ÚČETNÍM OBDOBÍ

Název fondu: **UDI Group SICAV a.s.**  
IČO: 195 70 881  
Sídlo: Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5  
Typ fondu: Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem  
Místo registrace: zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 28292  
Vznik fondu: 30. července 2023  
Účetní období fondu: 30. července 2023 – 30. června 2024  
(dále také jako „**Fond**“)

Název podfondu: **UDI Group podfond General**  
NID: 75164477  
Vznik podfondu: 13. listopadu 2023  
Účetní období podfondu: 13. listopadu 2023 – 30. června 2024  
(dále také jako „**Podfond General**“)

Název podfondu: **UDI Group podfond Conservative**  
NID: 75164485  
Vznik podfondu: 13. listopadu 2023  
Účetní období podfondu: 13. listopadu 2023 – 30. června 2024  
(dále také jako „**Podfond Conservative**“)

Obhospodařovatel: Winstor investiční společnost a.s.  
Sídlo: Jungmannova 745/24, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Poznámka: Obhospodařovatel je oprávněn přesáhnout rozhodný limit.  
Obhospodařovatel vykonává pro Fond služby obhospodařování a administrace ve smyslu § 5 a § 38 odst. 1 ZISIF.



# 1 UDI GROUP SICAV A.S. – FOND

## 1.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

UDI Group SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 12. června 2023 a dne 30. července 2023 byl zapsán do obchodního rejstříku.

K datu 13. listopadu 2023 byly do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem údaje o Podfondech s názvy UDI Group podfond General a UDI Group podfond Conservative.

Fond je ve smyslu ZISIF fondem kvalifikovaných investorů v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem shromažďující peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů, tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF.

## 1.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A STAVU MAJETKU FONDU (§ 436 Odst. 2 ZOK, § 21 Odst. 2 Písm. b) ZOÚ, § 234 Odst. 1 Písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

### Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření kapitálu Podfondů dne 13. listopadu 2023 byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní poplatky. Majetek je tvořen vklady zakladatelů a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

Fond má vytvořené dva podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do Podfondů majetek a dluhy z investiční činnosti. K Podfondům Fond vydává investiční akcie.

Fond nemá zdroje výnosů ani nákladů s výjimkou správních nákladů spojených se založením Fondu.

## 1.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 Odst. 2 Písm. a) ZOÚ)

Po rozvahovém dni nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

## 1.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU FONDU, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 Odst. 2 Písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nedošlo k žádné změně statutu Fondu. Nepředpokládá se investování ani jiná investiční činnost na vrub Fondu.

O změnách statutu by byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

## 1.5 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 NÁKLADĚCH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

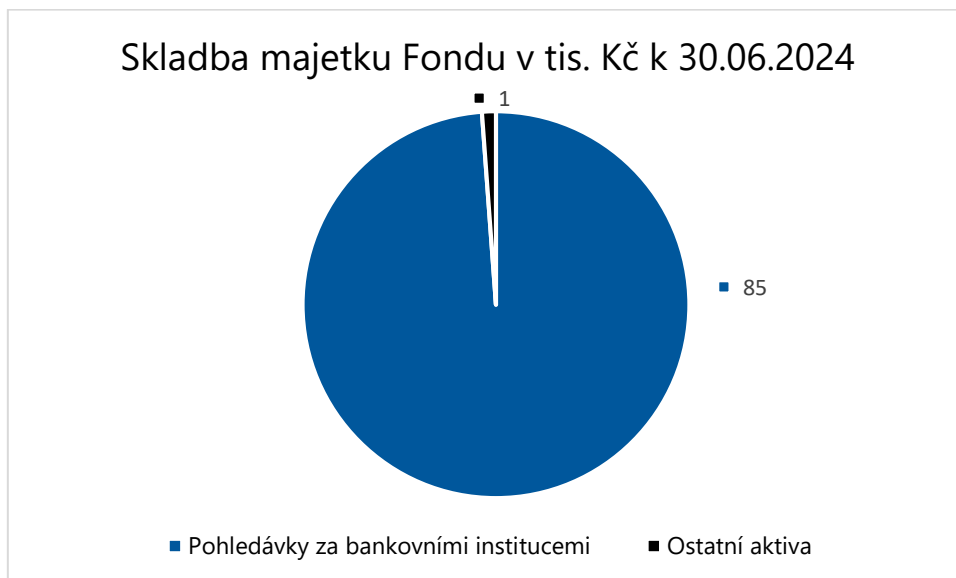
<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	0 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	0 Kč
<b>Úplata depozitářů:</b>	0 Kč
<b>Odměna auditora:</b>	0 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Správní náklady	13 875 Kč

## 1.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

## 1.7 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>30.06.2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	85	100
<i>Ostatní aktiva</i>	1	0
<b><i>Aktiva celkem</i></b>	<b>86</b>	<b>100</b>



## 2 UDI GROUP PODFOND GENERAL

### 2.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU GENERAL

Investičním cílem Podfondu General je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- nemovitostí;
- majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- realizací developerských projektů; a
- prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

### 2.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU GENERAL (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### 2.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU GENERAL

V průběhu účetního období Podfond General připravoval první investice. Veškerý jeho majetek je tvořen peněžními prostředky z upsaných investičních akcií a přijatého příplatku mimo základní kapitál.

#### 2.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU GENERAL

Podfond General k 30. červnu 2024 dosáhl ztráty ve výši 940 tis. Kč. Čistá hodnota přiřaditelná investičním akciím má hodnotu 10 510 tis. Kč.

## Hlavní finanční ukazatele Podfondu General

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfondu General z investiční činnosti	10 510 tis. Kč	-
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	0%	-
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	586,98%	-
Nové investice	0	-
Čistý zisk	- 940 tis. Kč	-
Hodnota PIA	1,0000 Kč	-
Hodnota PRIA	1,0510 Kč	-
Hodnota MIA	1,0000 Kč	-

### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu General

Celkové NAV Podfondu General (jmění z investiční činnosti) je ze 100 % přiřazeno investorům do Prémiových investičních akcií (dále jen „**PRIA**“), z 0 % do Prioritních investičních akcií (dále jen „**PIA**“) a Manažerských investičních akcií (dále jen „**MIA**“).

Hodnota pákového efektu dle standardní závazkové metody je ovlivněna upsáním investiční akcií, které Fond zatím nevydal. Po jejich vydání klesnou závazky z upsaných cenných papírů, které nyní tvoří 99,65 % cizího kapitálu, a tím poklesne pákový efekt bezpečně pod úroveň uvedenou ve Statutu. Maximální míra pákového efektu podle obou metod je, dle statutu Podfondu General, stanovena na 300 %. Toto překročení limitu celkové expozice Podfondu umožňuje článek 7.12.2 statutu Podfondu až po dobu 24 měsíců od vzniku Podfondu.

### Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu General

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) PIA a (ii) PRIA a (iii) MIA. Investiční akcie PRIA dosáhla v účetním období zhodnocení 5,10 %. U investičních akcií PIA a MIA byl k 30. červnu 2024 zahájen úpis, avšak žádné nebyly vydány.

#### 2.2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond General realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu General. Hlavní identifikovaná rizika jsou popsána v kapitole 10.7 této výroční zprávy.

#### 2.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Podfond General. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

#### 2.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU GENERAL, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Statut Podfondu General nebyl v průběhu sledovaného období aktualizován.

## 2.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU GENERAL, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	350 000 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	364 000 Kč
<b>Odměna depozitářů:</b>	211 750 Kč
<b>Odměna auditorů:</b>	121 000 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Ostatní náklady:	20 820 Kč

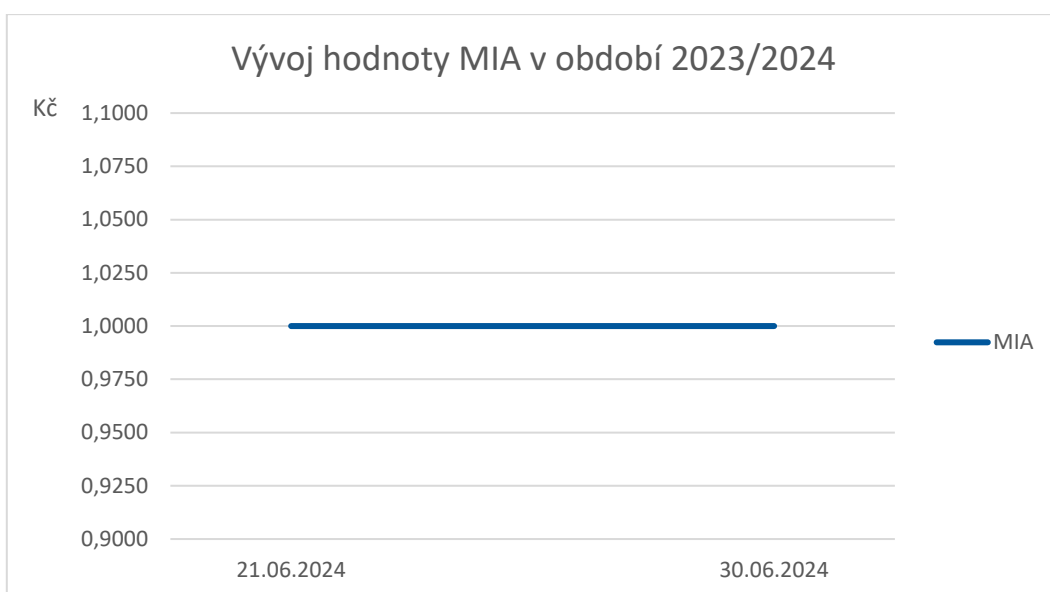
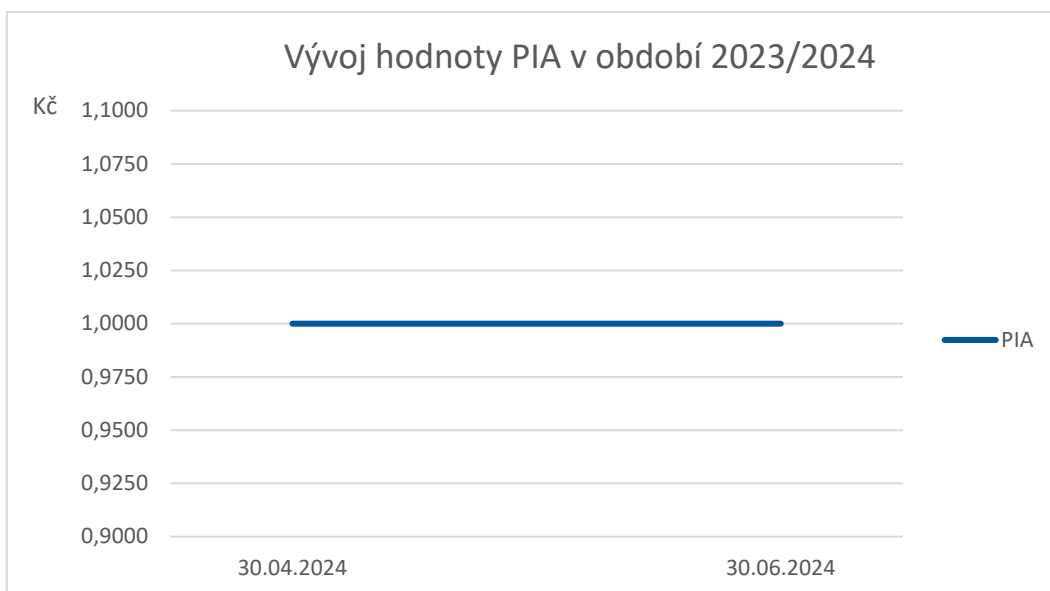
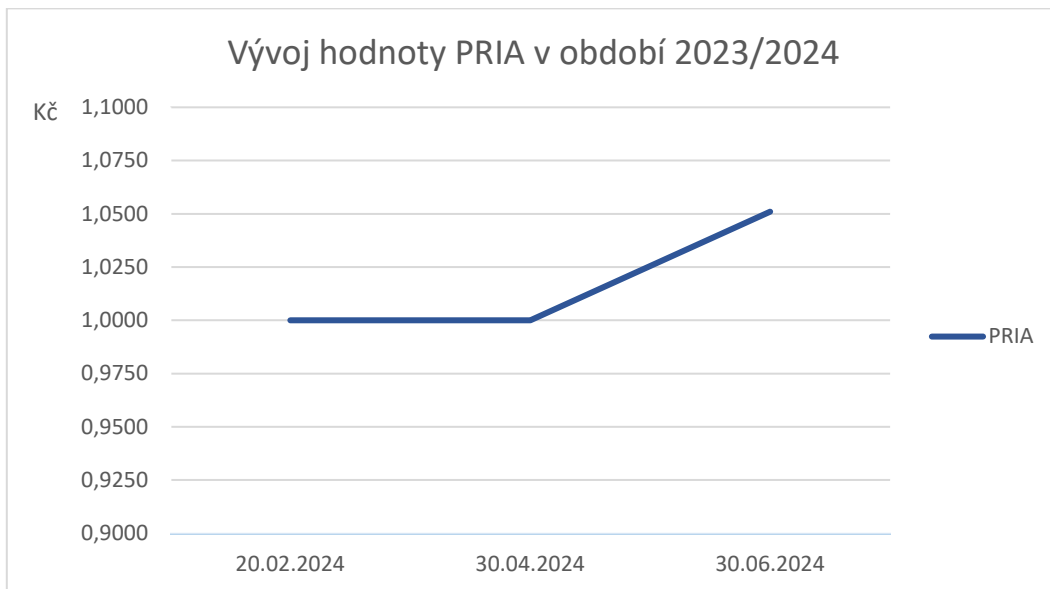
## 2.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU GENERAL

Podfond General vydává tři třídy investičních akcií.

Prémiové investiční akcie (dále jako „PRIA“)	
Počet PRIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	40 000 tis. Kč
<b>Hodnota PRIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,0510 Kč</b>

Prioritní investiční akcie (dále jako „PIA“)	
Počet PIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	7 000 tis. Kč
<b>Hodnota PIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,0000 Kč</b>

Manažerské investiční akcie (dále jako „MIA“)	
Počet MIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	4 000 tis. Kč
<b>Hodnota MIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,0000 Kč</b>



## 2.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU GENERAL, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfondu General nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

## 2.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

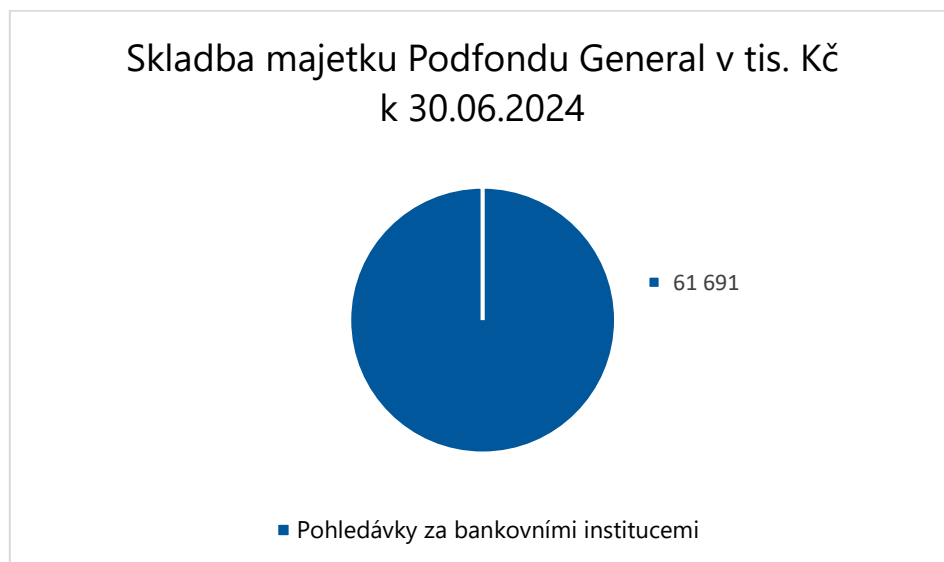
Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu General podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

## 2.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU GENERAL, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU GENERAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Tato informace je obsahem přílohy č. 8 této výroční zprávy.

## 2.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU GENERAL

<i>Skladba majetku Podfondu General v tis. Kč</i>	<i>30.06.2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>61 691</i>	<i>-</i>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>61 691</b>	<b>-</b>



## 3 UDI GROUP PODFOND CONSERVATIVE

### 3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU CONSERVATIVE

Investičním cílem Podfondu Conservative je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím zejména:

- poskytováním dluhového financování a finančních záruk obchodním společností; a
- koupě a prodej cizích směnek, dluhopisů a obdobných cenných papírů.

### 3.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU CONSERVATIVE (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

#### 3.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU CONSERVATIVE

V průběhu účetního období Podfond Conservative nerealizoval žádnou investiční činnost.

### 3.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU CONSERVATIVE

Výsledek hospodaření Podfondu Conservative k 30. červnu 2024 činí 0 Kč.

#### Hlavní finanční ukazatele Podfondu Conservative

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfondu Conservative z investiční činnosti	0 tis. Kč	-
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	0 %	-
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	0 %	-
Nové investice	0	-
Čistý zisk	0 tis. Kč	-
Hodnota PIA	-	-
Hodnota PRIA	-	-
Hodnota MIA	-	-

#### Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu Conservative

NAV Podfondu Conservative – celková hodnota fondového kapitálu Podfondu Conservative, tj. celková hodnota majetku Podfondu Conservative z investiční činnosti po odečtení všech dluhů Podfondu Conservative. NAV činí 0 Kč.

K 30. červnu 2024 Podfond Conservative nevydal výzvu k úpisu investičních akcií, proto je hodnota v tabulce výše proškrtnuta.

#### Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu Conservative

Podfond Conservative doposud nevydal výzvu k úpisu.

### 3.2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond Conservative realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu Conservative. Hlavní identifikovaná rizika jsou popsána v kapitole 13.7 této výroční zprávy.

### 3.3 ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Podfond Conservative. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

### 3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU CONSERVATIVE, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

Statut Podfondu Conservative nebyl v průběhu sledovaného období aktualizován.

### 3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU CONSERVATIVE, S ROZLIŠENÍM NA ÚDAJE O ÚPLATĚ ZA VÝKON ČINNOSTI DEPOZITÁŘE, ADMINISTRÁTORA, HLAVNÍHO PODPŮRCE A AUDITORA, A ÚDAJE O DALŠÍCH NÁKLADECH ČI DANÍCH (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. I) VOBÚP)

<b>Odměna obhospodařovatelů:</b>	0 Kč
<b>Odměna administrátorů:</b>	0 Kč
<b>Odměna depozitářů:</b>	0 Kč
<b>Odměna auditorů:</b>	0 Kč
<b>Údaje o dalších nákladech či daních:</b>	
Ostatní náklady:	0 Kč

### 3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU CONSERVATIVE

K 30. červnu 2024 Podfond Conservative neupsal žádné investiční akcie.

### 3.7 SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU VLASTNÍKŮ CENNÝCH PAPÍRŮ NEBO ZAKNIHOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ VYDÁVANÝCH K PODFONDU CONSERVATIVE, JESTLIŽE HODNOTA PŘEDMĚTU SPORU PŘEVYŠUJE 5 % HODNOTY MAJETKU V ROZHODNÉM OBDOBÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. G) VOBÚP)

Na účet Podfonde Conservative nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

### 3.8 HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. H) VOBÚP)

Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfonde Conservative podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

### 3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Podfond Conservative k 30. červnu 2024 nevladnil žádný majetek.

### 3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE

Jedná o první účetní období Podfonde Conservative, ve kterém nedošlo k žádným úpisům investičních akcií. Podfond Conservative k 30. červnu 2024 nevladnil žádný majetek.

## 4 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

### 4.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODS. 2 PÍSM. B) A C) ZISIF A ČLÁNEK 107 AIFMR)

Obhospodařovatel vytvořil systém pro odměňování svých zaměstnanců, 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 zaměstnance.

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



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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za činnost obhospodařování majetku – Fond manažeři.

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedená čísla pouze poměrnou částí celkové částky vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům, neboť zaměstnanci 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.

#### 4.1.1 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLACENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ CELKEM

##### V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Pevná složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

##### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu General

Pevná složka odměn pracovníků:	104 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	3 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	113 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	4 tis. Kč
Počet pracovníků:	23
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

##### V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Conservative

Pevná složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	0 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	0 tis. Kč
Počet pracovníků:	0
Počet vedoucích osob:	0
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 tis. Kč

#### 4.1.2 ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM FONDU A PODFONDŮ OSOBÁM S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL FONDU CELKEM

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

Odměny vedoucích osob:	0 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu General

Odměny vedoucích osob:	102 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	49 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Conservative

Odměny vedoucích osob:	0 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 tis. Kč

Odměna za zhodnocení kapitálu Fondu nebo Podfondů nebyla v účetním období vyplacena.

#### 4.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 Odst. 2 ZISIF (§ 234 Odst. 2 Písm. D) ZISIF)

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondům, nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

#### 4.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDŮ, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 Odst. 3 a 4 ZISIF, Články 108 a 109 AIFMR)

Aktiva Fondu a Podfondů ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondů. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondů nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondů je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondů. V průběhu účetního období nedošlo k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondů.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondů využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech pro diverzifikaci rizika stanovených ve statutu Fondu a Podfondů. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondů není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity pro diverzifikaci rizika. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity pro diverzifikaci rizik a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu nevyužívá při obhospodařování Fondu a Podfondů pákového efektu ve velké míře dle definice směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU. Hodnoty pákového efektu jsou uvedeny v Přílohách řádné účetní závěrky Podfondů.

#### 4.4 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE KAŽDÉ OSOBY PROVÁDĚJÍCÍ SPRÁVU MAJETKU (PORTFOLIO MANAŽERA) A OSOB PŮSOBÍCÍCH V PŘEDSTAVENSTVU OBHOSPODAŘOVATELE V ÚČETNÍM OBDOBÍ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL, VČETNĚ STRUČNÉHO POPISU JEHO ZKUŠENOSTÍ A ZNALOSTÍ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. A) VOBÚP)

**Jméno a příjmení:**

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

**Další identifikační údaje:**

datum narození 28. prosince 1981 –  
předseda představenstva od  
3. července 2019

##### **Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva**

Rostislav Plíva vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se zaměřením na Peněžní ekonomii a bankovníctví a Fakultu sociálně ekonomickou na UJEP. Během studia v zahraničí se věnoval oboru Hospodářské dějiny. Od roku 2007 přednáší na VŠE v Praze předměty z oblastí kapitálových trhů, měnové politiky a bankovníctví, ve kterém získal doktorát. Svou pracovní kariéru zahájil v roce 2007 v risk managementu KBC Securities v oddělení pro tržní a kreditní rizika kapitálového trhu. Následně začal pracovat ve společnosti Patria Finance, kde prošel všemi úrovněmi makléřské pozice a v roce 2010 byl v Patrii jmenován Ředitelem obchodování s cennými papíry. Od roku 2014 byl zodpovědný za obchod a obchodní rozvoj skupiny Patria. V roce 2017 založil holdingovou společnost Winstor Capital a.s. a následně v roce 2019 Winstor investiční společnost a.s., ve které je předsedou představenstva.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Kateřina Hejzlarová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 4. srpna 1983 –  
místopředseda představenstva od  
14. prosince 2021

##### **Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva**

Kateřina Hejzlarová (Sládková) na Vysoké škole ekonomické v Praze vystudovala obor Účetnictví a finanční řízení podniku. V prvních letech své kariéry působila ve společnosti Patria Finance na pozici vedoucí klientského oddělení. Od poloviny roku 2014 byla ve skupině Patria zodpovědná za řízení oddělení financí a později i oddělení lidských zdrojů. Od roku 2015 byla zároveň členkou představenstva Patria Corporate Finance. Ve Winstor investiční společnosti a.s. působí od roku 2019 a je zodpovědná za administraci investičních fondů.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Karolína Klapalová

**Další identifikační údaje:**

datum narození 29. března 1986 – člen  
představenstva od 4. května 2020

##### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

Karolína Klapalová (Krousová) je absolventkou Fakulty stavební Českého vysokého učení technického v Praze. V roce 2011 začala pracovat ve společnosti CHENEN a.s., ve které v pozici projektového manažera získala široké zkušenosti s řízením developerských projektů, správou nemovitostí a s provozem a řízením nemovitostních investičních fondů. Do týmu Winstoru se připojila v prosinci 2019 jako portfolio manažerka zodpovědná za správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

**Jméno a příjmení:**

Ing. Martin Trpák

**Další identifikační údaje:**

datum narození 11. června 1995 – člen představenstva od 14. prosince 2021

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

Martin Trpák absolvoval Vysokou školu ekonomickou v Praze se specializací na Národní hospodářství a Finance. Již během studia začal pracovat ve společnosti Clearstream Operations Pragues s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingů cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

**Jméno a příjmení:**

David Petrů

**Další identifikační údaje:**

datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022

**Výkon činnosti**

13. listopadu 2022 – 31. prosince 2023

#### **Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva**

David Petrů započal svou kariéru v roce 1992 v advokátní kanceláři JUDr. Radila, kde postupně získával zkušenosti v oblastech účetnictví, daní a v neposlední řadě širokého právního povědomí v oblastech obchodního a soukromého práva. Následně působil jako specialista investičního majetku v nadnárodní společnosti CELESTICA. Od roku 2004 se věnoval problematice developmentu rezidenční a komerční výstavby na pozici finančního manažera ve skupinách GIP Group a následně EXAFIN. K týmu Winstoru se připojil v dubnu 2022 jako portfolio manažer a jako člen představenstva Winstor investiční společnost a.s. je zodpovědný za obhospodařování majetku.

#### **4.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDU A PODFONDŮ A INFORMACE O DOBĚ, PO KTEROU TUTO ČINNOST VYKONÁVAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. B) VOBÚP)**

**Název:**

**Československá obchodní banka, a.s.**

**IČO:**

000 01 350

**Sídlo:**

Radlická 333/150, 150 57, Praha 5

**Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfondy:**

celé účetní období

#### **4.6 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE OSOBY POVĚŘENÉ DEPOZITÁŘEM FONDU A PODFONDŮ ÚSCHOVOU A OPATROVÁNÍM VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU NEBO PODFONDŮ (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. C) VOBÚP)**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

#### **4.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)**

Fond ani Podfondy nevyužívají služeb hlavního podpůrce.

**4.8 V PŘÍPADĚ FONDU NEBO PODFONDŮ, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI, ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE VYŠŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ NIŽŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ, ÚDAJE O PRODEJI NEMOVITOSTI Z MAJETKU TOHOTO FONDU ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ**

Fond ani Podfondy nevlastní k datu uzávěrky žádný nemovitý majetek, znalecké posudky tedy nebyly zpracovávány.

**4.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 Odst. 2 písm. c) až e) ZOÚ)**

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabýly vlastní akcie.

Fond ani Podfondy nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfondy nemají zaměstnance a nejsou aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

**4.10 INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE OBCHODŮ ZAJIŠTŮJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT – SECURITIES FINANCING TRANSACTIONS) A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ, POŽADOVANÉ DLE NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2015/2365, ČL. 13**

V účetním období nedošlo k žádným operacím týkajících se SFT a swapů veškerých výnosů.

**4.11 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 DLE § 234 Odst. 1 písm. j) ZISIF**

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

**4.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI**

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Fond a Podfondy. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

V Praze, dne 30. srpna 2024



David Petř

Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 5 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům fondu UDI GROUP SICAV A.S.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu UDI GROUP SICAV A.S., se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, identifikační číslo 195 70 881, (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 30. 6. 2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 30. 7. 2023 do 30. 6. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 30. 6. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 30. 7. 2023 do 30. 6. 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 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 Fondu 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.

### 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 statutární orgán Fondu.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Fond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Fondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu



mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 a dozorčí orgán Fondu 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 30.8.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169



UDI Group SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období  
od 30. července 2023 do 30. června 2024

## ROZVAHA

k 30. 6. 2024

### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozvaha
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	7.4.1	85	100
	v tom: a) splatné na požádání		85	100
11	Ostatní aktiva	7.4.2	1	0
<b>Aktiva celkem</b>			<b>86</b>	<b>100</b>

### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozvaha
8	Základní kapitál	7.4.3	100	100
	v tom: a) splacený základní kapitál		100	100
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7.4.3	-14	0
<b>Pasiva celkem</b>			<b>86</b>	<b>100</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY**  
za období od 30. 7. 2023 do 30. 6. 2024

tis. Kč		Poznámka	30.7.2023	30.6.2024
			-	-
9	Správní náklady	7.4.4	-14	0
	v tom:   b) ostatní správní náklady		-14	0
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-14	0
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>- 14</b>	<b>0</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2024

tis. Kč		Poznámka	30.6.2024	30.7.2023
8	Hodnoty předané k obhospodařování	7.4.5	86	100

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 30.7.2023 do 30.6.2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
<b>Počátek k 30.7.2023</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	- 14	- 14
<b>Zůstatek k 30.6.2024</b>	<b>100</b>	<b>- 14</b>	<b>86</b>



UDI Group SICAV a.s.

## Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období  
od 30. července 2023 do 30. června 2024

## 7.1 OBECNÉ INFORMACE

UDI Group SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ nebo „**Fond**“) byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 12. června 2023 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. července 2023. Údaje o obou Podfondech byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 13. listopadu 2023.

Předmět podnikání Fondu

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán 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 podfondů UDI Group podfond General a UDI Group podfond Conservative.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondů.

### **Sídlo Fondu:**

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
Česká republika

### **Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2024:**

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 30. července 2023
Při výkonu funkce zastupuje	David Petru Pověřený zmocněnec	od 30. července 2023

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Radek Menšík	od 3. srpna 2023
-----------------------	-------------------	------------------

Člen dozorčí rady	JUDr. Ondřej Ležatka	od 30. července 2023
	Ing. Pavel Šemík	od 30. července 2023
	Ing. Radek Menšík	od 30. července 2023 do 3. srpna 2023

Dne 3. srpna 2023 se Ing. Radek Menšík stal předsedou dozorčí rady.

K 30. červnu 2024 byl vlastníkem Fondu jediný akcionář, společnost CWI J a.s., IČO: 140 39 508, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5.

**Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V Parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4  
IČO: 453 14 381

**Investiční strategie:**

Akcie Fondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který podléhá regulačním požadavkům ZISIF a který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje do Podfondů peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů. Ve Fondu samotném neprobíhá investiční činnost.

**Depozitář:**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 1. prosince 2023.

## 7.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních a investičních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Tato účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především pak zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech majetkových účastí – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondům povinnost konsolidace účetní závěrky. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 30. července 2023 do 30. června 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2023/2024“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „Zahajovací rozvaha“ nebo je daná informace proškrtnuta.

## 7.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

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



### a) 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 přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Fond oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Fond uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- i. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- ii. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nespĺňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,

- jde o deriváty.

### Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Fondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku Fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Fond rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

- **Vstupní úroveň 1** jsou kótované ceny (neupravené) na aktivních trzích pro totožná aktiva nebo závazky, které má účetní jednotka k dispozici k datu ocenění;

- **Vstupy úrovně 2** jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou pro aktivum nebo závazek pozorovatelné buď přímo (tj. jako ceny), nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen);
- **Vstupy úrovně 3** jsou nepozorovatelné vstupy pro aktivum nebo závazek.

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištěitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

### **Reklasifikace finančních nástrojů**

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V daném účetním období Fond obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

### **Odúčtování finančních nástrojů**

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Ostatní pohledávky a závazky**

Fond účtuje o provozních pohledávkách a závazcích v nominální hodnotě, pokud je jejich charakter krátkodobý a jejich reálná hodnota se tak výrazně neodchyluje od nominální. V jiných případech jsou provozní pohledávky a závazky přeceněny na reálnou hodnotu.

#### **e) Cenné papíry vydané Fondem**

Fond vydává zakladatelské akcie. Akcie Fondu mají podobu cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. Jednotlivé zakladatelské akcie byly nahrazeny hromadnou listinou.

#### **f) Náklady a výnosy**

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí. Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

### g) Přepočtení cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

### h) Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, 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 následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

### i) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

### j) Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

### k) Regulatorní požadavky

Fond podléhá registraci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Fondu probíhá v souladu se ZISIF.

## 7.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

### 7.4.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	2023/2024	Zahajovací rozvaha
Zůstatky na běžných účtech	85	100
<b>Celkem</b>	<b>85</b>	<b>100</b>

Fond má uloženy peněžní prostředky u ČSOB na běžném bankovním účtu s okamžitou splatností. Celá výše peněžních prostředků je v české koruně.

### 7.4.2 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

Ostatní aktiva jsou tvořena provozní pohledávkou za Podfondem General.

#### 7.4.3 POLOŽKA Č. 8 A Č. 15 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Základní kapitál</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Výsledek hospodaření</i>	<i>- 14</i>	<i>0</i>
<b><i>Celkem</i></b>	<b><i>86</i></b>	<b><i>100</i></b>

Zapsaný základní kapitál ve výši 100 tis. Kč je splacený. Zakladatelské akcie tvoří jedna hromadná listina nahrazující 100 000 ks zakladatelských kusových akcií na jméno v listinné podobě. Vydané zakladatelské akcie jsou v objemu 100 tis. Kč. Ve sledovaném období nedošlo ke změnám v počtu zakladatelských akcií.

Hospodářský výsledek běžného období je k 30. červnu 2024 ve výši - 14 tis. Kč.

#### 7.4.4 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>-</i>
<i>Ostatní správní náklady</i>	<i>14</i>	<i>-</i>
<b><i>Celkem</i></b>	<b><i>14</i></b>	<b><i>-</i></b>

Fond vynaložil v účetním období částku 14 tis. Kč na správní náklady vzniklé před vytvořením fondového kapitálu Podfondů.

#### 7.4.5 POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>-</i>
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	<i>86</i>	<i>100</i>
<b><i>Celkem</i></b>	<b><i>86</i></b>	<b><i>100</i></b>

Fond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s. Položka Hodnoty předané k obhospodařování představuje celková aktiva Fondu.

#### 7.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>-</i>
<i>Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním</i>	<i>- 14</i>	<i>-</i>
<b><i>Základ daně</i></b>	<b><i>-14</i></b>	<b><i>-</i></b>
<i>Zohlednění daňové ztráty minulých let</i>	<i>0</i>	<i>-</i>
<b><i>Základ daně po odečtení daňové ztráty</i></b>	<b><i>-14</i></b>	<b><i>-</i></b>
<b><i>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</i></b>	<b><i>0</i></b>	<b><i>-</i></b>

V účetním období Fond dosáhl daňové ztráty ve výši 14 tis. Kč.

Fond nevykazuje odloženou daňovou pohledávku z daňových ztrát dosažených v prvním roce činnosti Fondu, jelikož nepředpokládá, že by byla v následujících letech uplatněna.

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

## 7.6 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<b>K 30. 6. 2024 v tis. Kč</b>	<b>FVTPL – „povinné“</b>	<b>Naběhlá hodnota</b>	<b>Celkem</b>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	85	-	85
11. Ostatní aktiva	1	-	1
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>86</b>	<b>-</b>	<b>86</b>

Fond má pohledávky za bankami a ostatní aktiva tvořená pohledávkou za Podfondem General, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

## 7.7 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Aktiva jsou tvořena korunovým vkladem na běžném účtu a ostatními aktivy. Fond nemá žádné závazky. Pasivní strana rozvahy je tvořena pouze vlastním kapitálem. Fond nevyvíjí investiční činnost. Rizika spojená s investiční strategií a aktivy jsou obsažena v přílohách k účetním závěrkám Podfondů.

## 7.8 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>Finanční aktiva – k 30.06.2024 v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	85	-
Ostatní aktiva	-	1	-

#### a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

#### Pohledávky za bankami

Účetní hodnota vzhledem k okamžité splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Fond nezařadil žádná finanční aktiva ani finanční závazky do úrovně 3. Z toho důvodu dále nejsou uvedeny informace o finančních nástrojích zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot.

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Vzhledem k tomu, že Fond nezařadil žádné finanční nástroje do úrovně 3, není uváděna citlivost reálné hodnoty na změnu nepozorovatelných vstupů.

## 2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 30. 6. 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

### 7.9 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. V účetním období Fond nedošlo ke změně účetních metod.

### 7.10 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

Účetní období je prvním účetním obdobím Fondu. Z tohoto důvodu v účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

### 7.11 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

### 7.12 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Fond. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

V Praze, dne 30. srpna 2024



---

David Petrů  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 8 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



## Zpráva nezávislého auditora

### Akcionářům podfondu UDI Group podfond General

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu UDI Group podfond General (dále také „Podfond“) fondu UDI Group SICAV a.s., se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, identifikační číslo 195 70 881 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 30.06.2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 13. 11. 2023 do 30.06.2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu UDI Group podfond General k 30.06.2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 13. 11. 2023 do 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 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 Fondu 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.

#### 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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 a dozorčí orgán Fondu 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 30.8.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

9 PŘÍLOHA Č. 3 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU GENERAL  
OVĚŘENÁ AUDITOREM



UDI Group podfond General

Účetní závěrka podfondu

Za účetní období  
od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024

## ROZVAHA

k 30. 6. 2024

### AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozhaha
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	10.4.1	61 691	-
	v tom: a) splatné na požádání		61 691	-
<b>Aktiva celkem</b>			<b>61 691</b>	<b>-</b>

### PASIVA

tis. Kč		Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozhaha
4	Ostatní pasiva	10.4.2	51 181	-
<i>Cizí zdroje celkem</i>			51 181	-
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i>			10 510	-
<b>Pasiva celkem</b>			<b>61 691</b>	<b>-</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 13. 11. 2023 do 30. 6. 2024

tis. Kč		Poznámka	13.11.2023	
			-	-
			30.6.2024	
5	Náklady na poplatky a provize	10.4.5	- 4	-
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	10.4.6	127	-
9	Správní náklady	10.4.7	- 1 063	-
	v tom: b) ostatní správní náklady		- 1 063	-
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		- 940	-
23	Daň z příjmů		0	-
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>		<b>- 940</b>	<b>-</b>

## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2024

tis. Kč	Poznámka	30.6.2024	-	
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10.5	61 691	-

## PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 13. 11. 2023 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 13.11.2023</b>	<b>0</b>
Zisk za období	- 940
Emise investičních akcií za období	10 000
Přijatý příspěvek mimo základní kapitál	1 450
<b>Zůstatek k 30.6.2024</b>	<b>10 510</b>



UDI Group podfond General

Příloha řádné účetní závěrky podfondu

Za účetní období  
od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024



## 10.1 OBECNÉ INFORMACE

UDI Group podfond General (dále jako „**Podfond General**“) je podfond investičního fondu UDI Group SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 12. června 2023 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. července 2023. Údaje o Podfondu General byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 13. listopadu 2023.

### **Předmět podnikání Fondu:**

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán 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 General.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu General.

### **Sídlo Fondu:**

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
Česká republika

### **Sídlo Podfondu General:**

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
Česká republika

### **Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2024:**

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 30. července 2023
Při výkonu funkce zastupuje	David Petřů Pověřený zmocněnec	od 30. července 2023

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Radek Menšík	od 3. srpna 2023
Člen dozorčí rady	JUDr. Ondřej Ležatka	od 30. července 2023
	Ing. Pavel Šemík	od 30. července 2023
	Ing. Radek Menšík	od 30. července 2023 do 3. srpna 2023

Dne 3. srpna 2023 se Ing. Radek Menšík stal předsedou dozorčí rady.

K 30. červnu 2024 byl vlastníkem Fondu jediný akcionář, společnost CWI J a.s., IČO: 140 39 508, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5.

**Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V Parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4  
IČO 453 14 381

**Investiční strategie Podfondu General:**

Akcie Fondu vydané k Podfondu General mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Podfondu General je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu General, a to na základě investic do nemovitostí, do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, do realizací developerských projektů a také prostřednictvím dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu General dochází především v zemích Evropy, dále také v Kostarice a Panamě. Výnosy investic Podfondu jsou očekávány převážně z pronájmu nemovitostí, z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak z pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček.

V průběhu účetního období Podfond General vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF. Podfond General připravuje své první investice.

**Depozitář:**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 1. prosince 2023.

## 10.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu General byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2024, za účetní období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě 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.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Podfond General nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu General provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu General povinnost konsolidace účetní závěrky. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2023/2024“, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „Zahajovací rozvaha“ nebo je daná informace proškrtnuta.

### 10.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024 použil Podfond General následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

#### a) 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 přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond General odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

#### b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Podfond General oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond General uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- i. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- ii. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

### Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu General provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

### Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond General rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního

majetku může být využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

#### Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond General v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období Podfond General obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

#### Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

#### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Investiční majetek**

Při prvotním zaúčtování jsou majetkové účasti zachyceny v transakční ceně, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Pokud se transakční cena liší od reálné hodnoty, je majetek oceněn v reálné hodnotě a rozdíl je promítnut do výkazu zisku a ztráty.

K rozvahovému dni je majetek následně oceněn na reálnou hodnotu za užití znalecký posudků. Přecenění je zachyceno ve výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "8. Účasti s rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

#### **e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v nominální hodnotě a následně přečtenovány na reálnou hodnotu proti *nákladům nebo výnosům*. Naběhlé a nesplacené úrokové příslušenství vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy za příslušné období z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů, jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **f) Cenné papíry vydané Podfondem General**

Podfond General upsal tři druhy investičních akcií. Investiční akcie mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF. Akcie Podfondu General mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu General. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na čistých aktivech přiřaditelných na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu General, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu General. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu General k emisi nových investičních akcií a zaknihováním investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Podfond General však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.

V případě všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu General. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva.

Všechny třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond General nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž pro všechny investičních akcií platí, že Podfond General má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci.

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu General, vykazují se investiční akcie do závazku, a nikoliv do vlastního kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyľuje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

#### **g) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázaný v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázaný v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů by byly vykázaný v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd.

V podrozvaze se deriváty vykazují v nediskontované nominální hodnotě podkladového nástroje v položkách „Pohledávky z pevných termínových operací“ a „Pohledávky z opcí“ a „Závazky z pevných termínových operací“ a „Závazky z opcí“.

Podfond General v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

#### **h) Ostatní pohledávky a závazky**

Podfond General účtuje o provozních pohledávkách a závazcích v nominální hodnotě, pokud je jejich charakter krátkodobý a jejich reálná hodnota se tak výrazně neodchyľuje od nominální. V jiných případech jsou provozní pohledávky a závazky přeceněny na reálnou hodnotu.

#### **i) Přijaté úvěry a zápůjčky**

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Naběhlé a nesplacené úrokové příslušenství vztahující



se k přijatým úvěrům a zápůjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. Úrokové náklady za příslušné období z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů, jsou vykázány v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací" ve výkazu zisku a ztráty.

#### **j) 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 Podfond General nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví, postupuje 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 Podfond General tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

#### **k) Zachycení operací v cizích měnách**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená 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. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

#### **l) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, 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 následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

#### **m) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### **n) Opravy chyb z minulého účetního období**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### **o) Změny účetních metod**

V účetní období nebyly účetní metody měněny.

#### **p) Regulatorní požadavky**

Podfond General podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu General probíhá v souladu se ZISIF.

## **10.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

### **10.4.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI**

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	<i>61 691</i>	<i>0</i>
<b>Celkem</b>	<b>61 691</b>	<b>0</b>



Zůstatky na běžných účtech a termínovaných vkladech jsou tvořeny vklady v měně Kč na účtech vedených Československou obchodní bankou, a.s.

#### 10.4.2 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Ostatní závazky</i>	<i>1</i>	<i>0</i>
<i>Závazky z upsaných IA</i>	<i>51 000</i>	<i>0</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>180</i>	<i>0</i>
<b><i>Celkem</i></b>	<b><i>51 181</i></b>	<b><i>0</i></b>

Ostatní závazky jsou tvořeny provozním závazkem za Fondem.

Položka Závazky z upsaných IA obsahuje úhrady upsaných investičních akcií, které nebyly k datu účetní závěrky zatím vydané.

Podfond General eviduje dohadné položky na nevyfakturované služby auditora, deponitáře a za distribuci investičních akcií.

#### 10.4.3 ČISTÁ AKTIVA PŘÍRADITELNÁ INVESTIČNÍM AKCIÍM

Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím představují souhrnnou hodnotu investičních akcií. S odkazem na Vyhlášku uvádíme, že obsahuje položky č. 12 Kapitálové fondy a č. 15 Zisk nebo ztrátu za účetní období.

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	<i>Zahajovací rozvaha</i>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i>	<i>10 510</i>	<i>0</i>
<b><i>Celkem</i></b>	<b><i>10 510</i></b>	<b><i>0</i></b>

Zakladatel vložil do Podfondu příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 450 tis. Kč ke krytí jeho nákladů. Úpis investičních akcií PRIA a PIA byl zahájen dne 1. 2. 2024, úpis investičních akcií MIA byl zahájen dne 21. 6. 2024. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

<b>PRIA za účetní období 2023/2024</b>	
Počet PRIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	40 000 tis. Kč
<b>Hodnota PRIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,0510 Kč</b>

<b>PIA za účetní období 2023/2024</b>	
Počet PIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	7 000 tis. Kč
<b>Hodnota PIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,0000 Kč</b>

<b>MIA za účetní období 2023/2024</b>	
Počet MIA na začátku Účetního období	0 ks
Vydané	0 ks
Odkoupené	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	4 000 tis. Kč
<b>Hodnota MIA k 30. 06. 2024</b>	<b>1,000 Kč</b>

Jedná se o první účetní období, tudíž předchozí období pro srovnání není k dispozici.

#### 10.4.4 ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<b>2023/2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs. – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	61 691	0	0	0	0	<b>61 691</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>61 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 691</b>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	59	121	0	0	0	<b>180</b>
<i>Závazky z upsaných IA</i>	51 000	0	0	0	0	<b>51 000</b>
<i>Ostatní závazky</i>	1	0	0	0	0	<b>1</b>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i>	0	0	0	0	10 510	<b>10 510</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>51 060</b>	<b>121</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 510</b>	<b>61 691</b>

Jedná se o první účetní období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

#### 10.4.5 POLOŽKA Č. 5 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	
<i>Ostatní finanční náklady</i>	4	-
<b>Celkem</b>	<b>4</b>	<b>-</b>

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny poplatky hrazenými bance za správu běžného účtu.

#### 10.4.6 POLOŽKA Č. 6 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	
<i>Úroky z termínovaných vkladů</i>	127	-
<b>Celkem</b>	<b>127</b>	<b>-</b>

Úroky z termínovaných vkladů je tvořen úrokovým výnosem úložek, které Podfond General realizoval v průběhu účetního období ve výši 127 tis. Kč.

#### 10.4.7 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

<i>tis. Kč</i>	<i>2023/2024</i>	
<i>Náklady na statutární audit</i>	121	-
<i>Služby depozitáře</i>	212	-
<i>Odměna administrátora</i>	364	-
<i>Odměna obhospodařovatele</i>	350	-
<i>Ostatní správní náklady</i>	16	-
<b>Celkem</b>	<b>1 063</b>	<b>-</b>

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 121 tis. Kč.

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. zaplatil Podfond General poplatek, který činil 212 tis. Kč.

Odměny administrátora (364 tis. Kč) a odměna obhospodařovatele (350 tis. Kč) Podfondu General byly hrazeny společnosti Winstor investiční společnost a.s.

Ostatní správní náklady tvoří především odměna distributorům investičních akcií Podfondu General.

## 10.5 POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	2024	-
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	61 691	-
<b>Celkem</b>	<b>61 691</b>	-

Podfond General k rozvahovému dni vykazoval aktiva ve výši 61 691 tis. Kč, která byla předána k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

## 10.6 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDICÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Podfond General neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

## 10.7 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních nástrojů:

<i>K 30. 6. 2024 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
<i>3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami</i>	0	61 691	0	<b>61 691</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>0</b>	<b>61 691</b>	<b>0</b>	<b>61 691</b>

<i>K 30. 6. 2024 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinné ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
<i>4. Ostatní pasiva</i>	0	51 181	0	<b>51 181</b>
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>0</b>	<b>51 181</b>	<b>0</b>	<b>51 181</b>

Jedná se o první účetní období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

## 10.8 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

### Tržní riziko

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Podfondu General. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny účasti v obchodních korporacích, nemovitostních společnostech, cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Podfondu General.

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Typ aktiva	Váha aktiva <0;100>	Riziko tržního selhání <0;1>	Relativní riziko	Celkové riziko u skupin aktiv <0 %;100 %>
Peníze na účtech a ostatní aktiva	100	0*	0	<b>0 % = nízké</b>

\*Odhad

## Výsledné hodnocení tržních rizik

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %;5 %>	>5 %
Vážená hodnota za všechna aktiva Podfondu	0,0 %	-	-

### Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů Investiční společnosti nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno např. úpadkem, nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Měnové riziko

Část majetku Podfondu General může být umístěna do investic v zahraničních měnách. Kromě kolísání hodnoty (tržní ceny) investice v příslušné zahraniční měně ovlivňuje výši majetku Podfondu General rovněž kolísání měnových kurzů příslušných zahraničních měn vůči české koruně. Pro účely efektivní správy Podfondu General může Podfond General používat finanční deriváty (měnové swapy a měnové forwardy).

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké. Podfond General neměl žádný majetek v cizí měně.

### Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu General (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas. Ve sledovaném období Podfond General neměl v majetku aktiva podléhající úvěrovému riziku.

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko Podfondu General je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv, jakými mohou být úvěry obchodním korporacím s pevně smlouvenou úrokovou sazbou nebo termínové, pevně úročené, vklady.

Úrokové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké. Podfond General neměl žádný majetek v pevně úročených aktivech.

### Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu General na oblast nemovitostí, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit hodnotu majetku Podfondu General v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech koncentrace investiční činnosti. Koncentrační riziko je mírně geografickou a oborovou diverzifikací portfolia.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno. Toto riziko může být omezeno vhodným výběrem protistran a využitím zajišťovacích a utvrzovacích nástrojů.

Riziko selhání protistrany bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu General v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu General přiměřenou cenu. Materializace rizika nedostatečné likvidity by v krajním případě mohla vést až k pozastavení odkupování investičních akcií Podfondu General.

Aktiva Podfondu General sestávají z vkladů na bankovních účtech u Československé obchodní banky, a.s.

Pasiva jsou převážně tvořena poskytnutými zálohami za upsané investiční akcie, jež budou v následujícím účetním období vydány. Druhou nejvýznamnější položku pasiv tvoří čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím, přičemž žádost o odkup investiční akcie je dle statutu Podfondu General možné doručit nejdříve po 12 měsících od připsání investičních akcií na majetkový účet investora. Na vypořádání odkupu má Podfond General lhůtu 12, resp. 18 kalendářních měsíců od konce kvartálu, v němž Podfondu General bude doručena žádost o odkup.

Riziko likvidity bylo proto ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

<b>2023/2024 v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>3 měs – 1 rok</b>	<b>1 rok – 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifikace</b>	<b>Celkem</b>
<i>Pohledávky za bankami</i>	61 691	0	0	0	0	<b>61 691</b>
<b>Celkem aktiva</b>	<b>61 691</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61 691</b>
<i>Dohadné položky pasivní</i>	59	121	0	0	0	<b>180</b>
<i>Závazky z upsaných IA</i>	51 000	0	0	0	0	<b>51 000</b>
<i>Ostatní závazky</i>	1	0	0	0	0	<b>1</b>
<i>Čistá aktiva přiřaditelná investičním akciím</i>	0	0	0	0	10 510	<b>10 510</b>
<b>Celkem pasiva</b>	<b>51 181</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10 510</b>	<b>61 691</b>
<b>Gap</b>	<b>10 510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 10 510</b>	<b>0</b>
<b>Kumulativní gap</b>	<b>10 510</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 10 510</b>	<b>0</b>

Jedná se o první účetní období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

<b>Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech</b>	30.6.2024	-
<i>Pohledávky za bankami</i>	100 %	-
<b>Podíl na aktivech celkem</b>	<b>100 %</b>	<b>-</b>

Velmi likvidní aktiva činí 100 % všech aktiv.

## Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

Následující tabulka ukazuje zbytkovou smluvní splatnost finančních závazků v předpokládaných nediskontovaných částkách zahrnující předpokládané úrokové platby:

<b>k 30. 6.2024 v tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Nedisk. peněžní toky</b>	<b>Do 1 měsíce</b>	<b>Od 1 do 3 měsíců</b>	<b>Od 3 měsíců do 1 roku</b>	<b>Od 1 roku do 5 let</b>	<b>Nad 5 let</b>
<b>Nederivátové závazky</b>	0	0	0	0	0	0	0
Dohadné účty pasivní	180	0	0	180	0	0	0
<b>Finanční závazky celkem</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>180</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

<b>Druh finančního nástroje</b>	<b>Způsoby, předpoklady a důvody pro určení zbytkové smluvní splatnosti</b>
Nederivátové finanční nástroje	<b>Nediskontované peněžní toky</b> , které zahrnují odhadované úrokové platby.
Derivátové finanční nástroje držené z důvodu řízení rizik	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Uvedené hodnoty představují hrubé nominální peněžní toky z derivátů, které nejsou vypořádávány na netto bázi (např. forwardy, měnové swapy, apod.), a čisté nominální peněžní toky, které jsou vypořádány na netto bázi.
Obchodní deriváty, které jsou součástí portfolia, kde se předpokládá uzavření daných derivátových pozic před jejich smluvní splatností	<b>Reálná hodnota k rozvahovému dni</b> . Důvodem je skutečnost, že smluvní splatnosti neodrážejí riziko likvidity z těchto expozic, protože existuje předpoklad, že tyto deriváty budou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti. Tyto reálné hodnoty jsou vykázány v časovém koši "méně než 1 měsíc".
Obchodní deriváty, které účetní jednotka uzavřela se svými zákazníky	<b>Smluvní nediskontované peněžní toky</b> . Důvodem je skutečnost, že tyto deriváty obvykle nejsou uzavřeny ještě před datem jejich smluvní splatnosti, a proto se účetní jednotka domnívá, že smluvní splatnost je klíčová pro pochopení načasování peněžních toků spojených s těmito deriváty.
Vydané finanční záruky a nevykázané úvěrové přísliby	Nejdřívější okamžik/období, ke kterému účetní jednotce může vzniknout povinnost plnění. V případě finančních záruk je maximální částka z finanční záruky alokována do nejdřívějšího období (časového koše), v němž může být finanční záruka uplatněna.

### **Riziko právních vad**

Hodnota majetku Podfondu General se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu General, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Riziko právních vad bylo vyhodnoceno jako nízké.

### **Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)**

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond General může být při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu General na hodnotu investičních akcií.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu bylo vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko vyplývající z investiční strategie Podfondu General

Investiční strategie Podfondu General spočívá především v investování do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech, se kterými jsou spojena především následující rizika:

- a) Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva k nemovitosti či účasti v Nemovitostní společnosti. Přestože bude Podfond General ve spolupráci se svými právními poradci vždy posuzovat, zda na základě kupní smlouvy či jiného právního titulu řádně nabyde vlastnické právo k nemovitosti či účasti v Nemovitostní společnosti, tak nelze zcela vyloučit, že právní titul bude mít vady a nemovitost či účast v Nemovitostní společnosti do majetku Podfondu General nepřejde, a tak Podfondu General vznikne ztráta.
- b) Riziko nepříznivé změny právního prostředí, která může vést ke ztrátám na straně Podfondu General. Nelze vyloučit, že v některé zemi, kde Podfond General působí, bude přijata nová legislativa, která by vlastníkům nemovitostí či účastí v Nemovitostních společnostech ukládala nové povinnosti, ztěžovala nabytí těchto aktiv, případně zvyšovala související náklady, což může ve svém důsledku vést k omezení důsledného provádění investiční strategie Podfondu General, zvýšeným nákladům na straně Podfondu General a zhoršení hospodářských výsledků Podfondu General.
- c) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, kdy v důsledku špatného odhadu parametrů a charakteristik nemovitostí v majetku Podfondu General, či v majetku Nemovitostních společností v majetku Podfondu General může dojít ke snížení výnosů z nájemného na straně Podfondu General, případně ke snížení výnosů z dividend, pokud se jedná o nemovitosti v majetku Nemovitostních společností v majetku Podfondu General, a tím pádem ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu General.
- d) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného, které může vést ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu General.
- e) Riziko ztráty při prodeji nemovitostí či účastí v Nemovitostních společnostech, kdy Fond nemusí při pořízení těchto aktiv odhadnout možnost jejich zhodnocení, případně může dojít k poklesu tržní hodnoty v důsledku nepříznivého tržního vývoje.
- f) Riziko nízké likvidity, kdy investování do nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech je z principu spojeno s jejich nízkou likviditou, která může negativně ovlivnit výnosnost investice, kdy zejména průtahy v prodejním procesu, či případné snížení prodejní ceny v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít negativní dopad na hospodářské výsledky Podfondu General.
- g) Riziko stavebních vad, kdy se hodnota nemovitostí či Nemovitostních společností v majetku Podfondu může snížit v důsledku stavebních vad těchto nemovitostí.
- h) Riziko poškození nemovitostí v majetku Podfondu General či Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu General, k němuž může dojít v důsledku živelné pohromy či jakékoli jiné nepředvídatelné události, což může mít za následek snížení jejich hodnoty, hodnoty příjmů z nájmu z nich plynoucích, či vyvolání dodatečných nákladů souvisejících s jejich opravou či nahrazením.

## Riziko zrušení Podfondu General

Riziko spočívá v tom, že Podfond General může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Podfond General zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový fondový kapitál Fondu včetně všech podfondů nedosáhne výše 1.250.000 EUR. Podfond General může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Podfondu General atd. S ohledem na tuto možnost nemá Investor zaručeno, že bude

moci být akcionářem Podfondu General po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se Investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání Investora v Podfondu General.

Riziko zrušení Podfondu General bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

## 10.9 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

### 1) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

<b>Finanční aktiva – k 30. 6. 2024, v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Pohledávky za bankami	-	61 691	-

<b>Finanční závazky – k 30. 6. 2024, v tis. Kč</b>	<b>úroveň 1</b>	<b>úroveň 2</b>	<b>úroveň 3</b>
Závazky z vydaných IA	-	51 001	-
Ostatní závazky	-	1	-

Ostatní závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů ve výši 1 tis. Kč a závazky z upsaných IA ve výši 51 000 tis. Kč.

Jedná se o první účetní období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

#### a) Převody mezi úrovní 1 a úrovní 2

V průběhu sledovaného období nedošlo k žádným přesunům mezi úrovní 1 a úrovní 2.

#### b) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

##### **Pohledávky za bankami**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

##### **Závazky z vydaných investičních akcií a ostatní závazky**

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

#### c) Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Podfond General nezařadil žádné z finančních nástrojů do úrovně 3.

#### d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Vzhledem k tomu, že žádný z finančních nástrojů není zařazen do úrovně č. 3 není uváděna citlivost na reálné hodnoty.



## 2) Finanční nástroje, které nejsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

K 30. 6. 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

### 10.10 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí této výroční zprávy za sledované období.

### 10.11 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Podfond General. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

V Praze, dne 30. srpna 2024



---

David Petrů  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 11 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

### Akcionářům podfondu UDI Group podfond Conservative

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu UDI Group podfond Conservative (dále také „Podfond“) fondu UDI Group SICAV a.s., se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5, identifikační číslo 195 70 881 (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z (i) rozvahy k 30.06.2024, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 13. 11. 2023 do 30. 06. 2024 a (iv) přílohy této účetní závěrky, včetně významných informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv podfondu UDI Group podfond Conservative k 30. 06. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 13. 11. 2023 do 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 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 Fondu 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.

#### 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 statutární orgán Fondu.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

#### **Odpovědnost statutárního a dozorčího orgánu Fondu za účetní závěrku**

Statutární orgán Fondu 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je statutární orgán Fondu povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá jeho dozorčí orgán.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán Fondu uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem Fondu a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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 a dozorčí orgán Fondu 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 30.8.2024

Auditorská společnost:



BDO Audit s.r.o.

evidenční číslo 018

Statutární auditor:



Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 2169

12 PŘÍLOHA Č. 5 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA PODFONDU CONSERVATIVE  
OVĚŘENÁ AUDITOREM



UDI Group podfond Conservative

Účetní závěrka podfondu

Za účetní období  
od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024

## ROZVAHA

k 30. 6. 2024

### AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozvaha
<b>Aktiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>-</b>

### PASIVA

tis. Kč	Poznámka	30.6.2024	Zahajovací rozvaha
<b>Pasiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>-</b>

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Za období od 13. 11. 2023 do 30. 6. 2024

		13.11.2023	
tis. Kč	Poznámka	-	-
		30.6.2024	
24	<b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>	<b>0</b>	<b>-</b>



## PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2024

tis. Kč	Poznámka	30.6.2024	-
8	Hodnoty předané k obhospodařování	0	-

## PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘÍRADITELNÝCH DRŽITELŮM INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 13. 11. 2023 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Čistá aktiva případající na držitele investičních akcií
<b>Zůstatek k 13.11.2023</b>	<b>0</b>
Zisk za období	<b>0</b>
Emise investičních akcií za období	<b>0</b>
<b>Zůstatek k 30.6.2024</b>	<b>0</b>

13 PŘÍLOHA Č. 6 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PODFONDU  
CONSERVATIVE



UDI Group podfond Conservative

Příloha řádné účetní závěrky podfondu

Za účetní období  
od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024

## 13.1 OBECNÉ INFORMACE

UDI Group podfond Conservative (dále jako „**Podfond Conservative**“) je podfond investičního fondu UDI Group SICAV a.s. (dále jen jako „**Společnost**“ anebo „**Fond**“) a byl vytvořen v souladu se stanovami Fondu a zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen jako „**ZISIF**“).

Fond byl dne 12. června 2023 na základě § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. července 2023. Údaje o Podfondu Conservative byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 13. listopadu 2023.

### **Předmět podnikání Fondu:**

- Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a administrátorem Fondu (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je od jeho založení Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868.

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán 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 Conservative.

Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu Conservative.

### **Sídlo Fondu:**

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
Česká republika

### **Sídlo Podfondu Conservative:**

Archeologická 2256/1  
155 00 Praha 5  
Česká republika

### **Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2024:**

#### Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO 083 15 868	od 30. července 2023
Při výkonu funkce zastupuje	David Petru Pověřený zmocněnec	od 30. července 2023

#### Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Radek Menšík	od 3. srpna 2023
Člen dozorčí rady	JUDr. Ondřej Ležatka	od 30. července 2023
	Ing. Pavel Šemík	od 30. července 2023
	Ing. Radek Menšík	od 30. července 2023 do 3. srpna 2023

Dne 3. srpna 2023 se Ing. Radek Menšík stal předsedou dozorčí rady.

K 30. červnu 2024 byl vlastníkem Fondu jediný akcionář, společnost CWI J a.s., IČO: 140 39 508, se sídlem Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5.

**Auditor:**

BDO Audit s.r.o.  
V Parku 2316/12, Chodov  
148 00 Praha 4  
IČO 453 14 381

**Investiční strategie Podfondu Conservative:**

Akcie Fondu vydané k Podfondu Conservative mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

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

Investičním cílem Podfondu je ve dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků zejména prostřednictvím poskytování dluhového financování a finančních záruk obchodním společností, převážně Nemovitostním, a rovněž koupě a prodej cizích směnec, dluhopisů a obdobných cenných papírů. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu Conservative dochází především v zemích Evropy, dále také v Kostarice a Panamě. Podfond Conservative je oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Podfondu pořizovat, zhodnocovat, prodávat i pronajímat. Podfond Conservative může též nabyvat nemovitosti výstavbou, nebo za účelem dalšího zhodnocení nemovitostí v jeho majetku umožnit na takových nemovitostech výstavbu. Podfond Conservative je rovněž oprávněn věci, které mohou být nabyty do jmění Podfondu Conservative pořizovat s využitím zápůjček a úvěrů a provádět jiné nakládání s těmito věcmi.

V průběhu účetního období Podfond Conservative nedošlo k úpisu investičních akcií.

**Depozitář:**

Československá obchodní banka, a.s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 1. prosince 2023.

## 13.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu Conservative byla zpracována jako řádná k datu 30. červnu 2024, za účetní období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě 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.

S ohledem na skutečnost, že 1. ledna 2021 vstoupila v platnost novela Vyhlášky, jsou finanční nástroje oceňovány a vykazovány v souladu s IFRS. Stěžejními standardy s přímými dopady pro přípravu výroční zprávy jsou především IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje zveřejňování, IFRS 13 – Ocenění reálnou hodnotou a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu oceňování majetku historickými cenami (modifikovanou oceněním všech cenných papírů, derivátů, majetkových účastí a poskytnutých úvěrů – obecně majetku jako investiční příležitosti – na jejich reálnou hodnotu), zásadu účtování ve věcné a

časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Podfond Conservative nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu Conservative provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu Conservative povinnost konsolidace účetní závěrky. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako “2023/2024”, je prvním účetním obdobím účetní jednotky. Kdekoliv zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „Zahajovací rozvaha“ nebo je daná informace proškrtnuta.

### 13.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024 použil Podfond Conservative následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

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

#### a) 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 přijaté od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace), a dále pevné termínové a opční operace, jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na podrozvahových účtech.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond Conservative odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

#### b) Oceňování majetku a závazků, metody použité při stanovování reálných hodnot majetku a závazků Fondu

Podfond Conservative oceňuje majetek a závazky v souladu s účetními předpisy a ZISIF, dle charakteru transakce. Podfond Conservative uplatňuje v souladu s IFRS pravidla pro finanční nástroje.

#### Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

- i. Obchodní model, který účetní jednotky používají pro řízení finančních aktiv,
- ii. SPPI test – test charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z finančních aktiv, které vznikají na základě smluvních podmínek sjednaných pro finanční aktiva.

IFRS 9 umožňuje při prvotním zaúčtování finanční aktivum klasifikovat jako oceňované i) naběhlou hodnotou, ii) reálnou hodnotou do vlastního kapitálu, iii) reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Aby byl nástroj zařazen do oceňování naběhlou hodnotou (tzv. „AC“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků,

- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Pro to, aby byl finanční nástroj zařazen do oceňování reálnou hodnotou do vlastního kapitálu (tzv. „FVTOCI“), musí splňovat následující kritéria:

- finanční nástroj je držen v rámci obchodního modelu, jehož cílem je inkaso smluvních peněžních toků, ale i prodej finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního nástroje stanoví peněžní toky, které jsou výlučně tvořené splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny.

Finanční nástroj je zařazen do oceňování reálnou hodnotou do zisku a ztráty (tzv. „FVTPL“) v případě, že:

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,
- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

#### Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. Tato podmínka tudíž nepředstavuje přístup ke klasifikaci podle nástrojů jednotlivě, ale je stanovena na vyšší úrovni agregace. Účetní jednotka bere do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k dispozici k datu posuzování. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro portfolio a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu Conservative provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

## Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond Conservative rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u finančního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem mohou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

Aktiva a závazky jsou zařazeny do úrovně 3, pokud je jejich hodnota stanovena pomocí oceňovacích modelů, metodou diskontovaných peněžních toků nebo podobnými technikami a nejméně jeden významný předpoklad modelu nebo vstup není objektivně zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

## Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Podfond Conservative v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V účetním období Podfond Conservative obchodní model nezmění.

Pokud dojde k reklasifikaci některého z finančních nástrojů, v příloze k účetní závěrce budou zveřejněny výše částek reklasifikovaných do a z každé kategorie a důvod uvedené reklasifikace. Rovněž se zveřejní zisk nebo ztráta v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty ve vykazovaném a předchozím období. Informace budou zveřejňovány až do doby odúčtování aktiva.

## Odúčtování finančních nástrojů

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo účetní jednotka převede práva získat peněžní toky v transakci, ve které jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva a kdy si nezachová kontrolu nad finančním aktivem.

### **c) Finanční závazky**

Účetní jednotka klasifikuje a oceňuje své finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), jelikož svá finanční aktiva a finanční závazky řídí a jejich výkonnost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se strategií řízení rizik a investiční strategií.

#### **d) Investiční majetek**

Při prvotním zaúčtování jsou majetkové účasti zachyceny v transakční ceně, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady. Pokud se transakční cena liší od reálné hodnoty, je majetek oceněn v reálné hodnotě a rozdíl je promítnut do výkazu zisku a ztráty.

K rozvahovému dni je majetek následně oceněn na reálnou hodnotu za užití znalecký posudků. Přecenění je zachyceno ve výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "8. Účasti s rozhodujícím vlivem".

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Fond investuje, jsou popsány níže v příloze k účetní závěrce.

#### **e) Poskytnuté úvěry a zápůjčky**

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v nominální hodnotě a následně přečtenovány na reálnou hodnotu proti *nákladům nebo výnosům*. Naběhlé a nesplacené úrokové příslušenství vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy za příslušné období z poskytnutých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů, jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

#### **f) Cenné papíry vydané Podfondem Conservative**

Podfond Conservative plánuje vydávat tři druhy investičních akcií. Investiční akcie mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF. Akcie Podfondu Conservative mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu Conservative. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na Čistá aktiva přiřaditelná na investiční akcie. Nabývání investičních akcií Podfondu Conservative, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu Conservative. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu Conservative k emisi nových investičních akcií a zaknihováním investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií.

V souladu se standardem IAS 32 je nutné posoudit, zda vydané investiční akcie splňují podmínky pro klasifikaci a budou i nadále na základě výjimky vykázány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykázány jako závazek.

Investiční akcie splňují základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Podfond Conservative však může klasifikovat investiční akcie jako kapitálový nástroj, pokud splní výjimky stanovené v IAS 32 odst. 16A a 16B:

- Držitel má právo na poměrný podíl čistých aktiv účetní jednotky v případě, že dojde k likvidaci účetní jednotky.
- Nástroj je zařazen do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů.
- Všechny finanční nástroje ve třídě, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, mají stejné znaky.
- Všechny finanční nástroje zařazené do třídy nástrojů, která je podřízená všem ostatním třídám nástrojů, musejí mít stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.
- Emitent nesmí mít jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků („residual return“) držitelů nástroje s prodejní opcí.



U všech tříd investičních akcií má vlastník investičních akcií právo při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu Conservative. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva.

Všechny plánované třídy investičních akcií jsou zařazeny do třídy nástrojů, která je podřízena všem ostatním nástrojům, přičemž všechny tyto investiční akcie mají stejné znaky a plyne z nich stejný smluvní závazek dodat při likvidaci poměrný podíl čistých aktiv.

Podfond Conservative nemá žádný jiný finanční nástroj nebo smlouvu, jejichž celkové peněžní toky vycházejí do velké míry ze zisku nebo ztráty, změny ve vykázaných čistých aktivech nebo změny v reálné hodnotě vykázaných a nevykázaných čistých aktiv a dopad se projeví podstatným omezením či pevným stanovením zbytkových zisků držitelů nástroje s prodejní opcí.

Přičemž pro všechny investičních akcií platí, že Podfond Conservative má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci.

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu Conservative, vykazují se investiční akcie do závazku, a nikoliv do vlastního kapitálu. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázaný v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

#### **g) Deriváty**

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

- jeho reálná hodnota se mění v závislosti na změně úrokové sazby, ceny cenného papíru, ceny komodity, měnového kurzu, cenového indexu, na úvěrovém hodnocení (ratingu) nebo indexu, resp. v závislosti na jiné proměnné (tzv. podkladovém aktivu),
- ve srovnání s ostatními typy kontraktů, v nichž je založena podobná reakce na změny tržních podmínek, vyžaduje malou nebo nevyžaduje žádnou počáteční investici,
- bude vypořádán v budoucnosti, přičemž doba sjednání obchodu do jeho vypořádání je u něho delší než u spotové operace.

Deriváty jsou vykázaný v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázaný v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů by byly vykázaný v závazcích v položce „Ostatní pasiva“.

Reálná hodnota finančních derivátů se stanovuje jako současná hodnota očekávaných peněžních toků plynoucích z těchto transakcí. Pro stanovení současné hodnoty jsou použity parametry zjištěné na aktivním trhu jako devizové kurzy, úrokové sazby pro dané splatnosti na základě výnosové křivky atd.

Podfond Conservative v účetním období neuzavíral žádné typy derivátových operací.

#### **h) Ostatní pohledávky a závazky**

Podfond General účtuje o provozních pohledávkách a závazcích v nominální hodnotě, pokud je jejich charakter krátkodobý a jejich reálná hodnota se tak výrazně neodchyluje od nominální. V jiných případech jsou provozní pohledávky a závazky přeceněny na reálnou hodnotu.

#### **i) Přijaté úvěry a zápůjčky**

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Naběhlé a nesplacené úrokové příslušenství vztahující

se k přijatým úvěrům a zápůjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. Úrokové náklady za příslušné období z přijatých úvěrů, vč. případných kurzových rozdílů, jsou vykázány v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací" ve výkazu zisku a ztráty.

#### **j) 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 Podfond Conservative nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu Conservative, postupuje 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 Podfond Conservative tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

#### **k) Zachycení operací v cizích měnách**

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená 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. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výsledku zisku a ztráty jako "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

#### **l) Zdanění**

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, 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 následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

#### **m) Tvorba rezerv**

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. 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 odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž pravděpodobně znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %.
- Je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

#### **n) Opravy chyb z minulého účetního období**

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

#### **o) Změny účetních metod**

V účetní období nebyly účetní metody měněny.

#### **p) Regulatorní požadavky**

Podfond Conservative podléhá regulaci a dohledu ze strany ČNB. Depozitář, Československá obchodní banka, a.s., dohlíží na to, zda činnost Podfondu Conservative probíhá v souladu se ZISIF.

### **13.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY**

Jedná o první účetní období a zároveň nedošlo k žádným úpisům investičních akcií. Z tohoto důvodu Podfond Conservative k 30. 6. 2024 nevykazuje ve své rozvaze žádná aktiva ani pasiva. Ve výkazu zisku a ztráty rovněž nejsou žádné položky a výsledek hospodaření za účetní období 2023/2024 je 0 Kč.

### 13.5 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Podfond Conservative nemá žádné podrozvahové položky.

### 13.6 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH A KONTROLNÍCH ORGÁNŮ Z DŮVODU JEJICH FUNKCE

Podfond Conservative neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

### 13.7 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Podfond Conservative k 30. 6. 2024 neeviduje žádná finanční aktiva ani finanční závazky.

### 13.8 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

#### **Tržní riziko**

Riziko spočívá v riziku ztráty hodnoty investice při změně tržních cen vyplývající z vlivu vývoje trhu na hodnotu aktiv v majetku Podfondu Conservative. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny účasti v obchodních korporacích, cenné papíry, zaknihované cenné papíry, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Podfondu Conservative.

Tržní riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30.6.2024 žádná aktiva.

#### **Provozní riziko**

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů Investiční společnosti nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti a třetích osob. Součástí tohoto rizika je i riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování třetí osobou, které může být zapříčiněno např. úpadkem, nebo nedbalostním či úmyslným jednáním této třetí osoby.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

#### **Měnové riziko**

Část majetku Podfondu Conservative může být umístěna do investic v zahraničních měnách. Kromě kolísání hodnoty (tržní ceny) investice v příslušné zahraniční měně ovlivňuje výši majetku Podfondu Conservative rovněž kolísání měnových kurzů příslušných zahraničních měn vůči české koruně. Pro účely efektivní správy Podfondu může Podfond Conservative používat finanční deriváty (měnové swapy a měnové forwardy).

Měnové riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

#### **Úvěrové riziko**

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu Conservative (např. dlužníci z úvěru či zápůjček, či dlužníci z investičních nástrojů apod.) svůj dluh nesplatí řádně a včas.

Úvěrové riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

## Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko Podfondu Conservative je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv, jakými mohou být úvěry obchodním korporacím s pevně smlouvenou úrokovou sazbou nebo termínové, pevně úročené, vklady.

Úrokové riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

## Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu Conservative na oblast rezidenčních nemovitostí formou úvěrů do nemovitostních společností, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu Conservative v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech koncentrace investiční činnosti. Koncentrační riziko je mírněno geografickou diverzifikací portfolia.

Koncentrační riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

## Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu Conservative v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku Podfondu Conservative přiměřenou cenu. Materializace rizika nedostatečné likvidity by v krajním případě mohla vést až k pozastavení odkupování investičních akcií Podfondu Conservative.

Riziko nedostatečné likvidity nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

## Riziko právních vad

Hodnota majetku Podfondu Conservative se může snížit v důsledku právních vad u aktiv nabytých do majetku Podfondu Conservative, tedy např. v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, předkupního práva, či jiné vady, která může snížit hodnotu aktiva.

Riziko právních vad bylo vyhodnoceno jako nízké.

## Riziko spojené s využitím cizího kapitálu (riziko spojené s využitím pákového efektu)

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond Conservative je při využití cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů (tedy fakticky při využití pákového efektu) vystaven zesílenému vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu Conservative na hodnotu investičních akcií. Využití cizího kapitálu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Vzhledem k tomu, že úhrada prostředků investovaných Podfondem Conservative bude zpravidla podřízena plnému uhrazení závazků vůči financující bance, vlastní prostředky by Podfondu Conservative nebyly vráceny před tímto uhrazením. V případě krajně nepříznivého vývoje, zahrnujícím též možnou insolvenční příslušné společnosti, tak nemusí být vlastní investice Podfondu Conservative vrácena ani v původní výši nebo může dojít i k úplné ztrátě vlastních investovaných prostředků Podfondu Conservative.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. 6. 2024 žádná aktiva.

## Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu Conservative, přenesená dlužníkem Podfondu Conservative

- a) Riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva k nemovitosti či účasti v Nemovitostní společnosti. Přestože bude Podfond Conservative ve spolupráci se svými právními poradci vždy posuzovat, zda na základě kupní smlouvy či jiného právního titulu řádně nabyde vlastnické právo k nemovitosti či účasti v Nemovitostní společnosti, tak nelze zcela vyloučit, že právní titul bude mít vady a nemovitost či účast v Nemovitostní společnosti do majetku Podfondu Conservative nepřejde, a tak Podfondu Conservative vznikne ztráta.
- b) Riziko nepříznivé změny právního prostředí, která může vést ke ztrátám na straně Podfondu Conservative. Nelze vyloučit, že nebude přijata nová legislativa, která by vlastníkům nemovitostí či účastí v Nemovitostních společnostech ukládala nové povinnosti, ztěžovala nabytí těchto aktiv, příp. zvyšovala související náklady, což může ve svém důsledku vést k omezení důsledného provádění investiční strategie Podfondu Conservative, zvýšeným nákladům na straně Podfondu Conservative a zhoršení hospodářských výsledků Podfondu Conservative.
- c) Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor, kdy v důsledku špatného odhadu parametrů a charakteristik nemovitostí v majetku Podfondu Conservative, či v majetku Nemovitostních společností v majetku Podfondu Conservative může dojít ke snížení výnosů z nájemného na straně Podfondu Conservative, případně ke snížení výnosů z dividend, pokud se jedná o nemovitosti v majetku Nemovitostních společností v majetku Podfondu Conservative, a tím pádem ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu Conservative.
- d) Riziko snížení tržní hodnoty nájemného, které může vést ke zhoršení hospodářských výsledků Podfondu Conservative.
- e) Riziko ztráty při prodeji nemovitostí či účastí v Nemovitostních společnostech, kdy Fond nemusí při pořízení těchto aktiv odhadnout možnost jejich zhodnocení, případně může dojít k poklesu tržní hodnoty v důsledku nepříznivého tržního vývoje.
- f) Riziko nízké likvidity, kdy investování do nemovitostí a účastí v Nemovitostních společnostech je z principu spojeno s jejich nízkou likviditou, která může negativně ovlivnit výnosnost investice, kdy zejména průtahy v prodejním procesu, či případné snížení prodejní ceny v důsledku např. špatného načasování prodeje, mohou mít negativní dopad na hospodářské výsledky Podfondu Conservative.
- g) Riziko stavebních vad, kdy se hodnota nemovitostí či Nemovitostních společností v majetku Podfondu může snížit v důsledku stavebních vad těchto nemovitostí.
- h) Riziko poškození nemovitostí v majetku Podfondu Conservative či Nemovitostní společnosti v majetku Podfondu Conservative, k němuž může dojít v důsledku živelné pohromy či jakékoli jiné nepředvídatelné události, což může mít za následek snížení jejich hodnoty, hodnoty příjmů z nájmu z nich plynoucích, či vyvolání dodatečných nákladů souvisejících s jejich opravou či nahrazením.

### Riziko zrušení Podfondu Conservative

Riziko spočívá v tom, že Podfond Conservative může být zrušen z důvodů stanovených v ZISIF nebo i z jiných důvodů. Z důvodů stanovených v ZISIF může být Podfond Conservative zrušen např. pokud Fond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře nebo pokud do jednoho roku ode dne zápisu Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností celkový Fondový kapitál Fondu včetně všech podfondů nedosáhne výše 1.250.000 EUR. Podfond Conservative může být zrušen např. také z rozhodnutí soudu, z důvodu likvidace nebo přeměny Podfondu Conservative atd. S ohledem na tuto možnost nemá Investor zaručeno, že bude moci být akcionářem Podfondu Conservative po celou dobu trvání jeho investičního horizontu, což může mít negativní dopad na předpokládaný výnos investice. Tímto se

Investor výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka možnosti setrvání Investora v Podfondu Conservative.

Riziko zrušení Podfondu Conservative bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

### 13.9 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

Podfond Conservative nemá k datu účetní závěrky žádné finanční nástroje.

### 13.10 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Podfondu Conservative za sledované období.

### 13.11 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po rozvahovém dni došlo ke změně osoby vykonávající činnost auditu pro Podfond Conservative. Tuto činnost vykonává společnost BDO Audit s.r.o., se sídlem V Parku 2316/12, Chodov, 148 00 Praha 4, IČO: 453 14 381.

V Praze, dne 30. srpna 2024



---

David Petř  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.



UDI Group SICAV a. s.  
UDI Group podfond General  
UDI Group podfond Conservative

Zpráva o vztazích

Za účetní období  
od 30. 7. 2023 do 30. 6. 2024

## 14.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 Písm. A) AŽ C) ZOK)

### Osoba ovládaná

Název fondu: UDI Group SICAV a.s.  
IČO: 195 70 881  
Sídlo: Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5  
(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

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

Ovládané osoby jsou autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanými osobami jsou zřízené podfondy UDI Group podfond General (dále jen jako „**Podfond General**“) a UDI Group podfond Conservative (dále jen jako „**Podfond Conservative**“) (společně dále také jako „**Podfondy**“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

### Osoby ovládající

Osoba ovládající: CWI J a.s.  
Sídlo: Archeologická 2256/1, 155 00 Praha 5  
IČO: 140 39 508  
Způsob ovládní: přímo – podíl 100 %  
Období: od 30. července 2023 - doposud

### Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Ing. Radek Menšík  
Datum narození: 27. června 1967  
Bytem: Seifertova 1042/14, Žižkov, 130 00 Praha 3  
Způsob ovládní: nepřímo – podíl 100 %  
Období: od 30. července 2023 - doposud

### Osoby ovládané ovládanou osobou

UDI Group SICAV a.s. neovládá žádné osoby



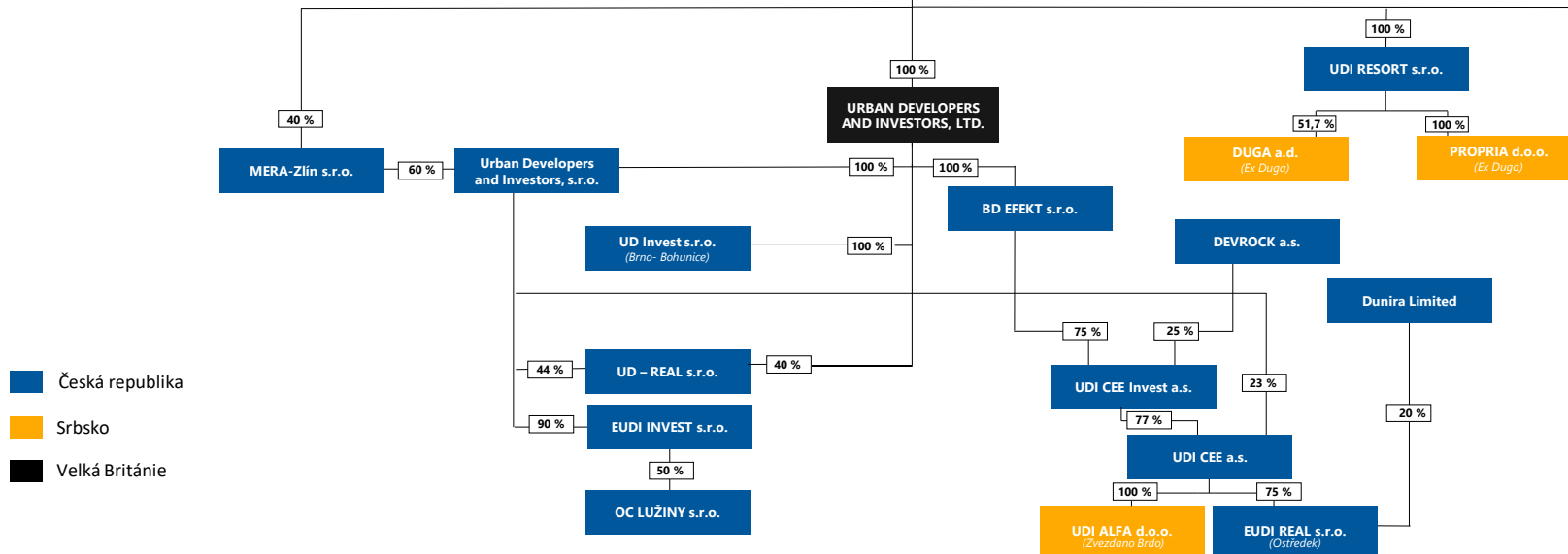
# Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

UDI Group SICAV a.s. k 30. červnu 2024

Radek  
Menšík

Podrobněji na straně 2

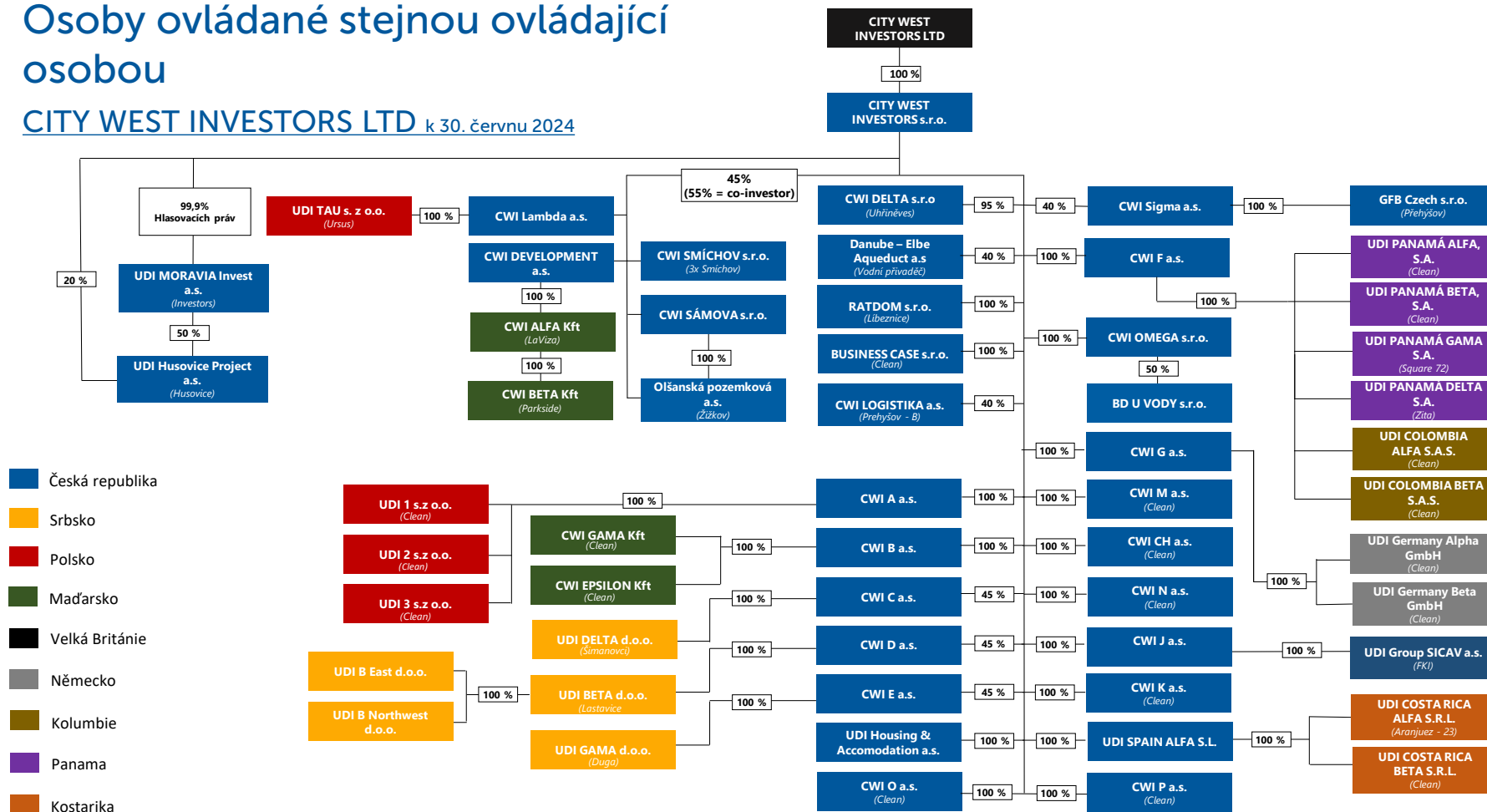
CITY WEST INVESTORS LTD



- Česká republika
- Srbsko
- Velká Británie

# Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

CITY WEST INVESTORS LTD k 30. červnu 2024



## Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedené ovládající osoby vlastní zakladatelské akcie představující 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Fondu.

### 14.2 PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH V POSLEDNÍM ÚČETNÍM OBDOBÍ NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB, POKUD SE TAKOVÉTO JEDNÁNÍ TÝKALO MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE POSLEDNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Ovládaná osoba (Podfond General) na základě uzavřené smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál obdržel od ovládající osoby příplatek ve výši 1 450 000 Kč.

### 14.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
CWI J a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	26.6.2024	Podfond General

### 14.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODS. 2 PÍSM. F) ZOK)

Ovládané osobě nevznikla ze vztahu s osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK, žádná újma.

### 14.5 HODNOCENÍ VZTAHU MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ, RESP. OSOBAMI DLE § 82 ODS. 1 ZOK (§ 82 ODS. 4 ZOK)

Ovládaná osoba je investičním fondem v režimu § 9 odst. 1 ZISIF, kdy Winstor investiční společnost a.s. 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 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.

#### 14.5.1 PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Statutární orgán společnosti tímto prohlašuje, že:

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

V Praze, dne 30. srpna 2024



---

David Petrů  
Pověřený zmocněnec člena představenstva  
Winstor investiční společnosti a.s.

## 15 PŘÍLOHA Č. 8 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDŮ, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU A PODFONDŮ

<i>Identifikace majetku Fondu UDI Group SICAV a.s.</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	85	85

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.

<i>Identifikace majetku podfondu UDI Group podfond General</i>	<i>Pořizovací hodnota (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	61 691	61 691

Peněžní prostředky představují volné likvidní prostředky uložené na běžném účtu u Československé obchodní banky, a.s.