



UDI Group SICAV a.s.

UDI Group podfond General

UDI Group podfond Conservative

Výroční zpráva fondu včetně podfondů

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

Obsah

Obsah.....	2
Seznam použitých pojmů a zkratek.....	7
Seznam příloh výroční zprávy.....	7
1 Základní údaje o Fondu, Podfondech a účetním období.....	8
2 UDI Group SICAV a.s. – Fond.....	9
2.1 Předmět činnosti Fondu.....	9
2.2 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
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).....	9
2.4 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	9
2.5 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
2.6 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	10
2.7 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu.....	10
3 UDI Group podfond General.....	11
3.1 Investiční cíle Podfondu General.....	11
3.2 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).....	11
3.2.1 Přehled investičních činností Podfondu General.....	11
3.2.2 Přehled výsledků Podfondu General.....	11
3.2.3 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik.....	12
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).....	12
3.4 Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu General, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	12
3.5 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).....	13
3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu General.....	13
3.7 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).....	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 General, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu General (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP).....	17
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu General	17
4	UDI Group podfond Conservative.....	18
4.1	Investiční cíle Podfondu Conservative	18
4.2	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).....	18
4.2.1	Přehled investičních činností Podfondu Conservative	18
4.2.2	Přehled výsledků Podfondu Conservative	18
4.2.3	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik	18
4.3	Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy (§ 21 odst. 2 písm. a) ZoÚ).....	18
4.4	Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu Conservative, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR).....	18
4.5	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).....	19
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu Conservative.....	19
4.7	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)	19
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) 19	
4.9	Identifikace majetku Podfondu Conservative, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu Conservative (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	19
4.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu Conservative.....	19
5	Společná část pro Fond a Podfondy	20
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR).....	20
5.1.1	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem	20
5.1.2	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem.....	21
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF).....	21
5.3	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).....	21
5.4	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)22	
5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	23

5.6	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)	23
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	23
5.8	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	24
5.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	24
5.10	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	24
5.11	Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 dle § 234 odst. 1 písm. J) ZISIF	24
5.12	Následné události	24
6	Zpráva nezávislého auditora	25
7	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	29
7.1	Rozvaha	30
7.2	Podrozvahové položky	31
7.3	Výkaz zisku a ztráty	32
7.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu	33
8	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	34
8.1	Obecné informace	35
8.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	36
8.3	Důležité účetní metody	36
8.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	40
8.4.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami	40
8.4.2	Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva	40
8.4.3	Položka č. 8 rozvahy – Základní kapitál	40
8.4.4	Položka č. 14 a č. 15 rozvahy – Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let, zisk nebo ztráta za účetní období	41
8.4.5	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování	41
8.4.6	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady	41
8.5	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka	41
8.6	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	42
8.7	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	42
8.8	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	42

8.9	Změny účetních metod	43
8.10	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	43
8.11	Vztahy se spřízněnými osobami	43
8.12	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	43
9	Zpráva nezávislého auditora.....	44
10	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu General ověřená auditorem.....	48
10.1	Rozvaha	49
10.2	Podrozvahové položky	50
10.3	Výkaz zisku a ztráty.....	51
10.4	Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	52
11	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu General.....	53
11.1	Obecné informace.....	54
11.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	55
11.3	Důležité účetní metody.....	56
11.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	62
11.4.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.....	62
11.4.2	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty.....	62
11.4.3	Položka č. 7 rozvahy – Účasti s podstatným vlivem.....	63
11.4.4	Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva.....	63
11.4.5	Položka č. 13 rozvahy – Náklady a příjmy příštích období	63
11.4.6	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva	63
11.4.7	Položka č. 6 rozvahy – Rezervy	63
11.4.8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.....	64
11.4.9	Splatná daň z příjmů	64
11.4.10	Odložený daňový závazek / pohledávka.....	64
11.4.11	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	65
11.4.12	Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky	65
11.4.13	Položka č. 8 podrozvahové položky – Hodnoty předané k obhospodařování.....	65
11.4.14	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	66
11.4.15	Položka č.5 výkazu zisku a ztráty – náklady na poplatky a provize.....	66
11.4.16	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	66
11.4.17	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady	66
11.4.18	Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů	67
11.5	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce	67

11.6	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	67
11.7	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	67
11.8	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	73
11.9	Vztahy se spřízněnými osobami	75
11.10	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	75
12	Zpráva nezávislého auditora.....	77
13	Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu Conservative ověřená auditorem.....	81
13.1	Rozvaha	82
13.2	Podrozvahové položky	82
13.3	Výkaz zisku a ztráty.....	83
13.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu	84
14	Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Conservative.....	85
14.1	Obecné informace	86
14.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	87
14.3	Důležité účetní metody	88
14.4	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty.....	94
14.5	Podrozvahové položky	94
14.6	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce	94
14.7	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	94
14.8	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	94
14.9	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje.....	97
14.10	Vztahy se spřízněnými osobami	97
14.11	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení.....	97
15	Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období.....	98
15.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK)	99
15.2	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.....	103
15.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	103
15.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	103
15.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK).....	103
15.5.1	Prohlášení statutárního orgánu	104
16	Příloha č. 8 – Identifikace majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů	105

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

1 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: 1. července 2024 – 30. června 2025
(dále také jako „**Fond**“)

Název podfondu: **UDI Group podfond General**
NID: 75164477
Vznik podfondu: 13. listopadu 2023

Účetní období podfondu: 1. července 2024 – 30. června 2025
(dále také jako „**Podfond General**“)

Název podfondu: **UDI Group podfond Conservative**
NID: 75164485
Vznik podfondu: 13. listopadu 2023

Účetní období podfondu: 1. července 2024 – 30. června 2025
(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.

2 UDI GROUP SICAV A.S. – FOND

2.1 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 peníze ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů, tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF.

2.2 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)

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření kapitálu prvního podfondu byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní náklady. Majetek Fondu 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 v zahajovacím účetním období.

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)

Po rozvahovém dni založil Fond na účet Podfondu General společnost Lužiny Alfa Invest s.r.o., jejíž zápis do obchodního rejstříku proběhl 23. července 2025 a do jejího majetku nabývá akcie společnosti Lužiny alfa a.s., která v současné době realizuje projekt výstavby bytového domu Lužiny Alfa. Podfond General se bude podílet a vyvíjet aktivitu vedoucí k úspěšnému dokončení projektu.

2.4 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 byl statut Fondu jedenkrát aktualizován.

Došlo ke změně auditora Fondu ze společnosti Ernst & Young Audit, s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

2.5 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)

Odměna obhospodařovatelů:	0 Kč
Odměna administrátorů:	0 Kč
Úplata depozitářů:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč

2.6 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.

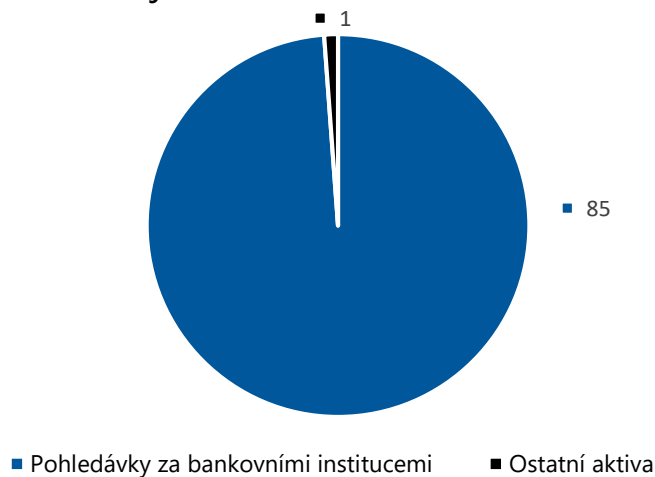
2.7 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

<i>Skladba majetku Fondu v tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>86</i>	<i>85</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Aktiva celkem	86	86

Skladba majetku Fondu v tis. Kč k 30.06.2025



Skladba majetku Fondu v tis. Kč k 30.06.2024



3 UDI GROUP PODFOND GENERAL

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU GENERAL

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

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

3.2 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)

3.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU GENERAL

V průběhu účetního období Podfond General realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond General ve sledovaném období zejména prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování nemovitostním společnostem a investoval do majetkových účastí.

Poskytnutí úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 100 000 tis. Kč společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o.

Podfond General, jako úvěřující a společnost CITY WEST INVESTORS s.r.o., jako úvěrovaný uzavřely dne 19. prosince 2024 Smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 100 000 tis. Kč. Jedná se o krátkodobý úvěr splatný do 31. prosince 2025.

Akvizice obchodního podílu ve společnosti CWI K a.s.

Podfond General a společnost CITY WEST INVESTORS s.r.o., uzavřely dne 31. března 2025 Rámcovou smlouvu o převodu akcií na základě, které nabyl Podfond General akcie v podobě hromadné listiny na jméno, odpovídající 40 % podílu ve společnosti CWI K a.s. Podfond General skrze nabytý podíl ve společnosti nabyl i podíl na developerském projektu spočívajícím ve výstavbě a následném pronajmutí obchodních prostor Retail centra v Líbeznicích. Zahájení stavebních prací je plánováno v průběhu třetího kvartálu 2025.

3.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU GENERAL

Podfond General k 30. červnu 2025 dosáhl zisku ve výši 1 519 tis. Kč. Čistá hodnota aktiv připadajících na držitele investičních akcií je 68 029 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu General

Ukazatel	2024/2025	2023/2024
Celkové NAV Podfondu General z investiční činnosti	68 029 tis. Kč	10 510 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	96,69 %	0 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	179,44 %	586,98 %
Čistý zisk	1 519 tis. Kč	- 940 tis. Kč
Hodnota PIA	1,0723 Kč	1,0000 Kč
Hodnota PRIA	1,0736 Kč	1,0510 Kč
Hodnota MIA	0,9278 Kč	1,0000 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu General

Celkové NAV Podfondu General (jmění z investiční činnosti) je z 19 % přiřazeno investorům do Prioritních investičních akcií (dále jen „PIA“), ze 76 % přiřazeno investorům do Prémiových investičních akcií (dále jen „PRIA“) a z 5 % přiřazeno investorům do Manažerských investičních akcií (dále jen „MIA“).

Pákový efekt je zveřejněn v tabulce výše, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu General stanovena na 300 % majetku Podfondu General. Tato hranice nebyla v aktuálním období překročena. Dočasné překročení na úroveň 586,98 % v minulém období bylo způsobeno nevydanými investičními akciemi, přičemž po jejich vydání pákový efekt bezpečně poklesl pod úroveň uvedenou ve Statutu.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu General

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) PIA a (ii) PRIA a (iii) MIA. Investiční akcie PIA dosáhla v účetním období zhodnocení 7,23 %, investiční akcie PRIA dosáhla v účetním období zhodnocení 2,15 % a investiční akcie MIA dosáhla v účetním období poklesu hodnoty o 7,22 %.

3.2.3 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.

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 založil Fond na účet Podfondu General společnost Lužiny Alfa Invest s.r.o., jejíž zápis do obchodního rejstříku proběhl 23. července 2025 a do jejího majetku nabývá akcie společnosti Lužiny alfa a.s., která v současné době realizuje projekt výstavby bytového domu Lužiny Alfa. Podfond General se bude podílet a vyvíjet aktivitu vedoucí k úspěšnému dokončení projektu.

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

V průběhu účetního období byl statut Podfondu General dvakrát aktualizován.

- Došlo ke změně auditora ze společnosti Ernst & Young Audit, s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o.
- Došlo ke zrušení svěření výkonu správy některých informačních systémů a informačních technologií společnosti Winstor Capital a.s.
- Byla aktualizována podstatná rizika vyplývající z investic do Podfondu General, investiční strategie byla rozšířena o pasáž vztahující se k rizikům udržitelnosti.
- Byla upravena redistribuce mezi jednotlivými investičními třídami a výše odměny obhospodařovatele a administrátora.
- Rozhodné období bylo změněno z pololetí na čtvrtletí.
- Bylo upřesněno zaokrouhlování aktuální hodnoty investiční akcie.
- Část věnována dalším nákladům hrazeným z majetku Podfondu General byla aktualizována o poplatky za zavedení do distribuční sítě, pokud takové poplatky distributor účtuje.
- V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

3.5 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)

Odměna obhospodařovateli:	900 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	980 tis. Kč
Odměna depozitáři:	641 tis. Kč
Odměna auditorovi:	236 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci:	1 257 tis. Kč
Ostatní služby:	53 tis. Kč
Daň z příjmů:	54 tis. Kč

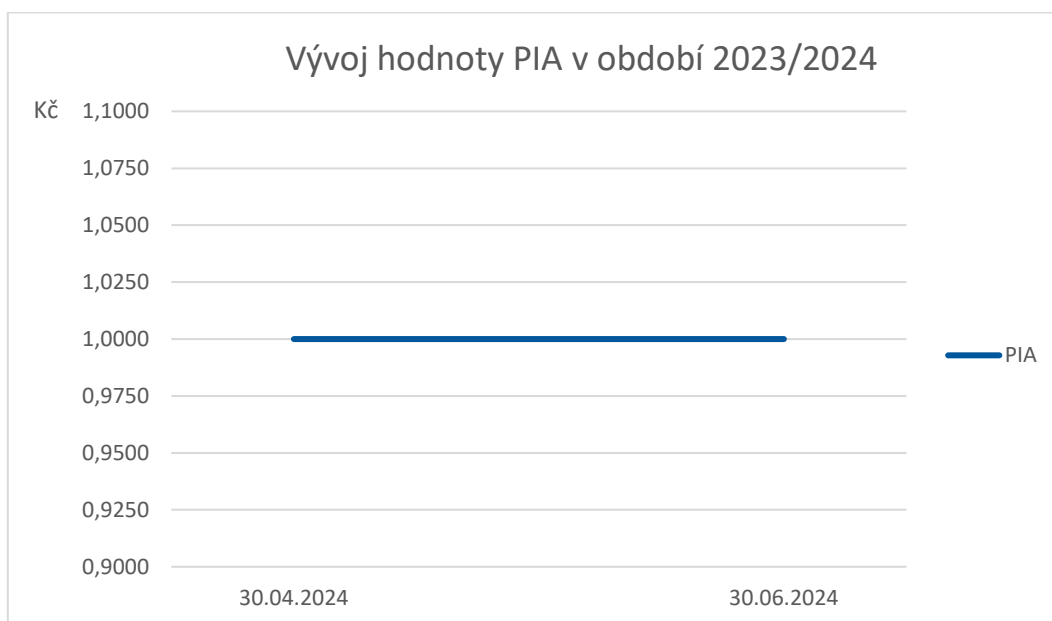
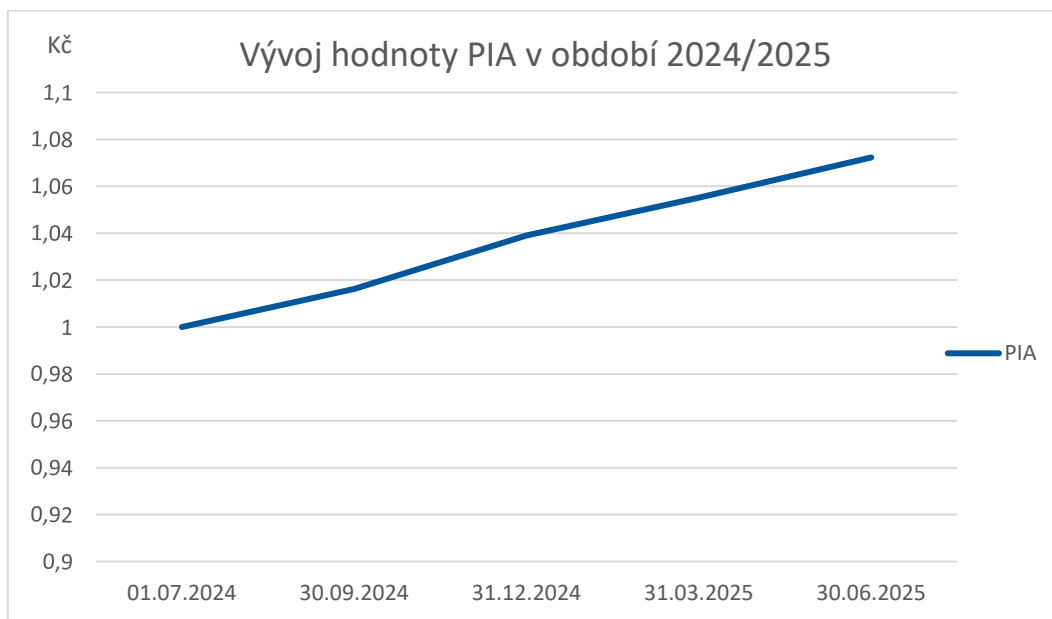
3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU GENERAL

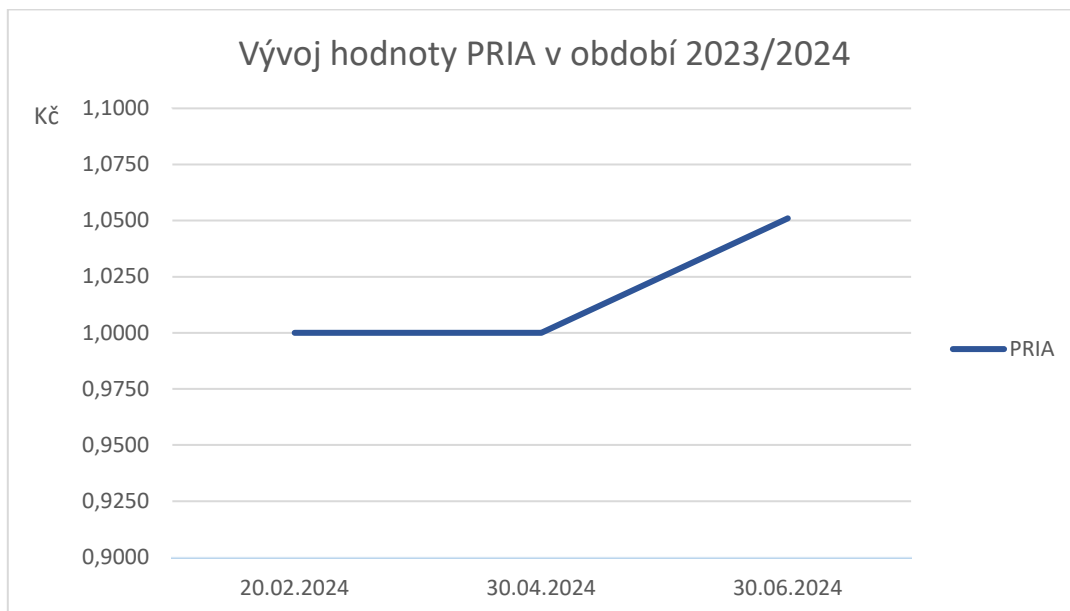
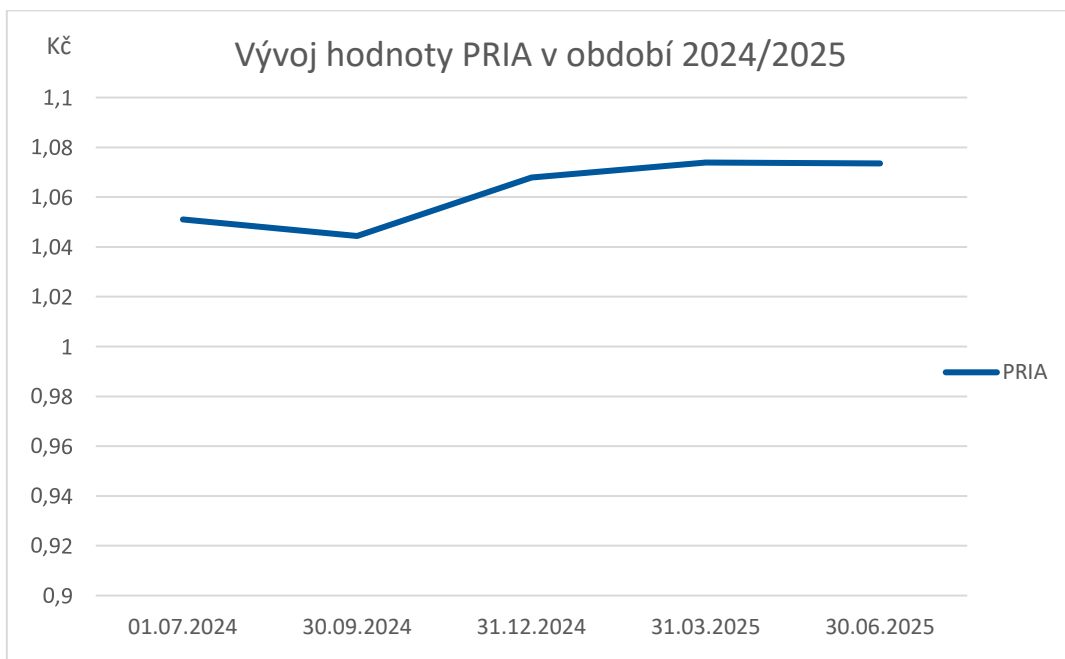
Podfond General vydává tři třídy investičních akcií.

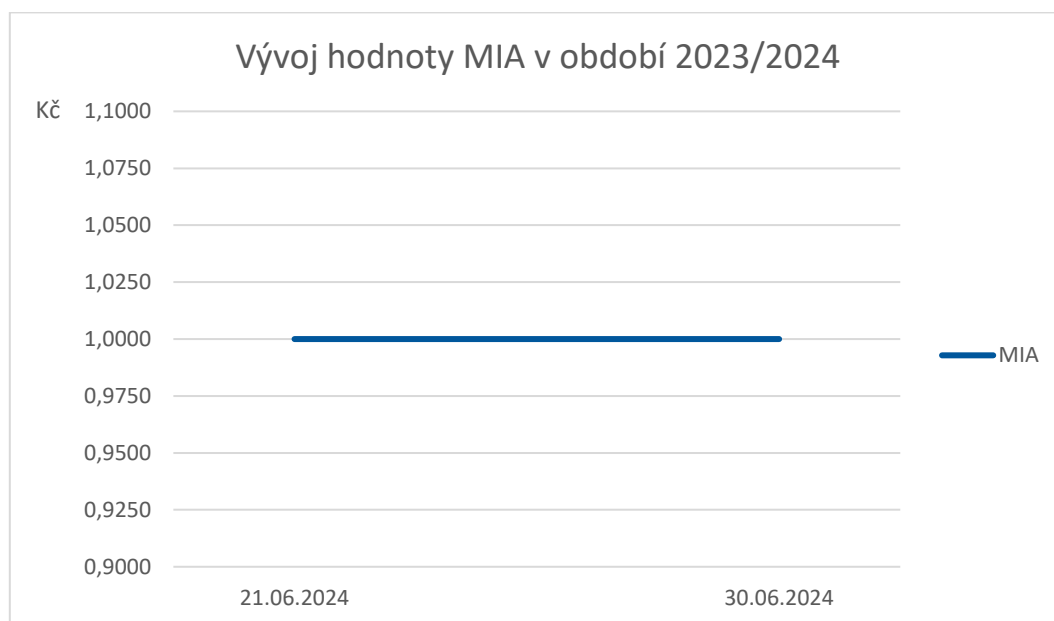
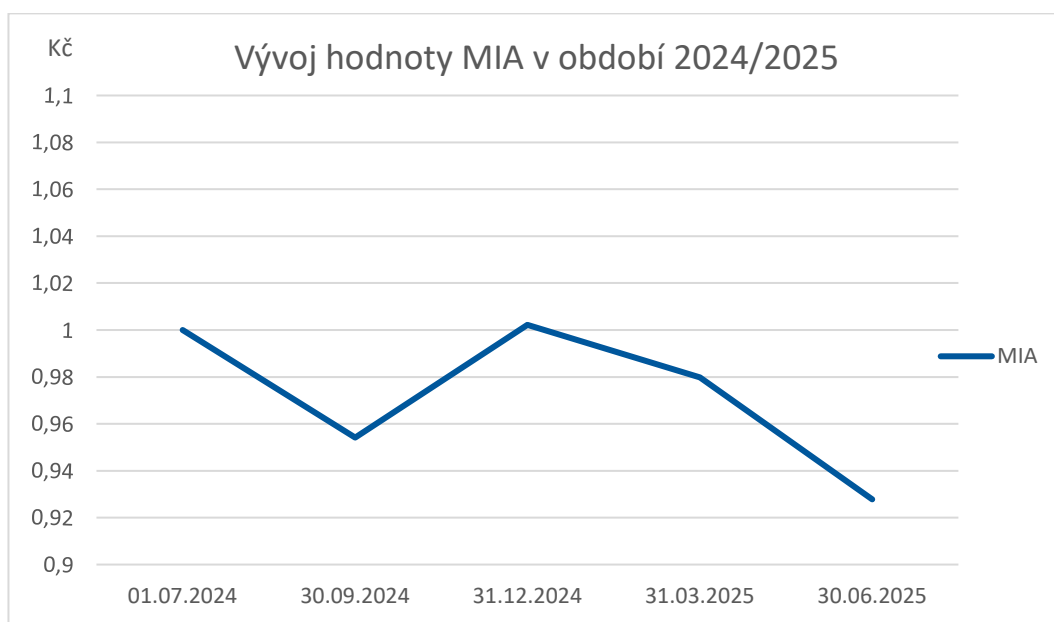
Prioritní investiční akcie (dále jako „PIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet PIA na začátku Účetního období	0 ks	0 ks
Vydané	11 862 033 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	11 862 033 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	6 300 tis. Kč	7 000 tis. Kč
Hodnota PIA	1,0723 Kč	1,0000 Kč

Prémiové investiční akcie (dále jako „PRIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet PRIA na začátku Účetního období	10 000 000 ks	0 ks
Vydané	38 058 989 ks	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	48 058 989 ks	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 Kč	40 000 tis. Kč
Hodnota PRIA	1,0736 Kč	1,0510 Kč

Manažerské investiční akcie (dále jako „MIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet MIA na začátku Účetního období	0 ks	0 ks
Vydané	4 000 000 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	4 000 000 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	47 400 tis. Kč	4 000 tis. Kč
Hodnota MIA	0,9278 Kč	1,0000 Kč







3.7 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.

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 Podfondu General podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

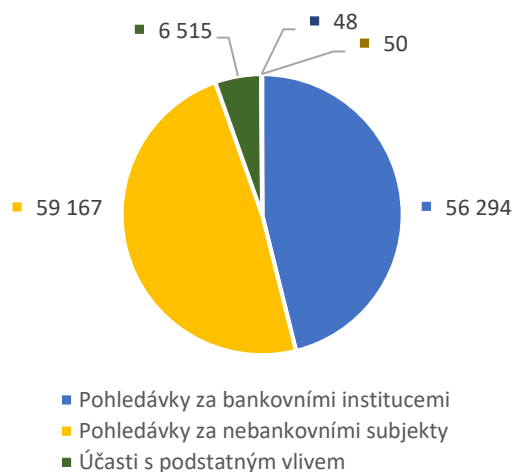
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONU GENERAL, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONU GENERAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

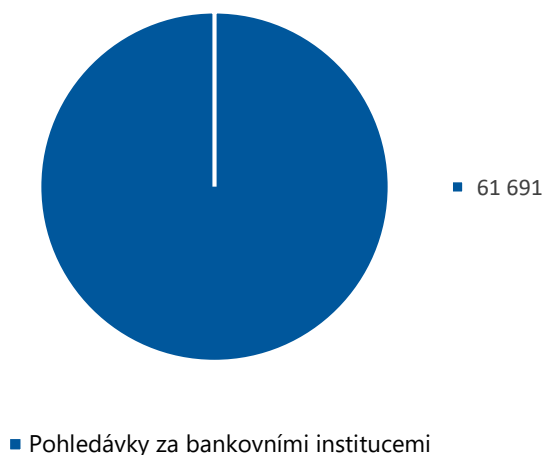
3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONU GENERAL

<i>Skladba majetku Podfondu General v tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Pohledávky za bankovními institucemi</i>	<i>56 294</i>	<i>61 691</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	<i>59 167</i>	<i>0</i>
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	<i>6 515</i>	<i>0</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>48</i>	<i>0</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	<i>50</i>	<i>0</i>
<i>Aktiva celkem</i>	<i>122 074</i>	<i>61 691</i>

Skladba majetku Podfondu General v tis.
Kč k 30.06.2025



Skladba majetku Podfondu k 30.06.2024



4 UDI GROUP PODFOND CONSERVATIVE

4.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU CONSERVATIVE

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

- a) poskytováním dluhového financování a finančních záruk obchodním společnostem; a
- b) koupě a prodej cizích směnec, dluhopisů a obdobných cenných papírů.

4.2 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)

4.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU CONSERVATIVE

V průběhu účetního období Podfond Conservative nerealizoval žádnou investiční činnost.

4.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU CONSERVATIVE

Výsledek hospodaření Podfondu Conservative k 30. červnu 2025 činí 0 Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu Conservative

Ukazatel	2025/2024	2024/2023
Celkové NAV Podfondu Conservative z investiční činnosti	0 Kč	0 Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	0 %	0 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	0 %	0 %
Čistý zisk	0 Kč	0 Kč
Hodnota PIA	-	-
Hodnota PRIA	-	-
Hodnota MIA	-	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu Conservative

K 30. červnu 2025 Podfond Conservative nevydal výzvu k úpisu investičních akcií, NAV je v nulové hodnotě a hodnota akcií je v tabulce výše proškrtnuta.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu Conservative

Podfond Conservative doposud nevydal výzvu k úpisu.

4.2.3 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 14.8 této výroční zprávy.

4.3 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 nenastaly žádné skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

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

V průběhu účetního období byl statut Podfondu Conservative jednou aktualizován.

- Došlo ke změně auditora ze společnosti Ernst & Young Audit, s.r.o. na společnost BDO Audit s.r.o. a ke změně společnosti zajišťující vnitřní audit ze společnosti GPP s.r.o. na společnost GPP interní audit s.r.o.
- Byla aktualizována podstatná rizika vyplývající z investic do Podfondu Conservative.
- Byla upravena výše odměny obhospodařovatele, administrátora a depozitáře.
- Rozhodné období bylo změněno z pololetí na čtvrtletí.
- V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního charakteru.

O změnách statutu byli informováni depozitář a ČNB.

4.5 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)

Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Odměna depozitáři:	0 Kč
Odměna auditorovi:	0 Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Ostatní náklady:	0 Kč

4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU CONSERVATIVE

K 30. červnu 2025 Podfond Conservative nevydal výzvu k úpisu investičních akcií.

4.7 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 Podfondu Conservative nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

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

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

4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Podfond Conservative k 30. červnu 2025 nevlastnil žádný majetek.

4.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE

Podfond Conservative k 30. červnu 2025 nevlastnil žádný majetek.

5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

5.1 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 zamezování 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 risk management a za činnost obhospodařování majetku.

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.

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu General

Pevná složka odměn pracovníků:	230 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	18 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	143 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	4 tis. Kč
Počet pracovníků:	25
Počet vedoucích osob:	5
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Conservative

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

5.1.2 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 Kč
Odměny ostatních pracovníků:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu General

Odměny vedoucích osob:	133 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	105 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Conservative

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

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

5.2 ÚDAJE O KONTROLOVANÝCH OSOBÁCH DLE § 34 ODS. 2 ZISIF (§ 234 ODS. 2 PÍSM. D) ZISIF)

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

5.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDŮ, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 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 významným změnám v rizikovém profilu Fondu a Podfondů ani k překročení limitů pro diverzifikaci rizika stanovených statutem Fondu a Podfondů. V účetním období Podfond General úspěšně prošel zátěžovými testy likvidity. U Podfondu Conservative se zátěžové testy likvidity neprováděly z důvodu nulových aktiv tohoto Podfondu.

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.

5.4 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 officer, 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.

5.5 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE DEPOZITÁŘE FONDŮ 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

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

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

5.7 IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE HLAVNÍHO PODPŮRCE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. D) VOBÚP)

Fond ani Podfondy nevyužívají služeb hlavního podpůrce.

5.8 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

Prodejní ani kupní ceny se nelišily o více než o 10 % od cen dle posudku znalců.

5.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 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.

5.10 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

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

5.11 ÚDAJE TÝKAJÍCÍ SE PROSAZOVÁNÍ ENVIRONMENTÁLNÍCH NEBO SOCIÁLNÍCH VLASTNOSTÍ A UDRŽITELNÝCH INVESTIC PODLE ČL. 11 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2019/2088 A ÚDAJE PODLE ČL. 5 AŽ 7 NAŘÍZENÍ EVROPSKÉHO PARLAMENTU A RADY (EU) 2020/852 DLE § 234 ODS. 1 PÍSM. J) ZISIF

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

5.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 29. října 2025

David Petru

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

6 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. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025 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. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025, 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 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 vznikat 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 29.10.2025

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.

Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 018

evidenční číslo 2169



UDI Group SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

7.1 ROZVAHA

ROZVAHA k 30. 6. 2024

AKTIVA

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8.4.1	86	85
	a) splatné na požádání		86	85
11	Ostatní aktiva	8.4.2	0	1
Aktiva celkem			86	86

PASIVA

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Základní kapitál	8.4.3	100	100
	a) splacený základní kapitál		100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období	8.4.4	-14	0
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	8.4.4	0	-14
Pasiva celkem			86	86

7.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2025

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8.4.5	86	86

7.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

tis. Kč		Poznámka	2024/2025	2023/2024
9	Správní náklady	8.4.6	0	-14
	b) ostatní správní náklady		0	-14
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8.5	0	-14
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	8.5	0	- 14

7.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.07.2024	100	-14	0	86
Rozdělení zisku/ztráty min. období	0	14	-14	0
Zůstatek k 30.06.2025	100	0	-14	86

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 30. 7. 2023 do 30. 6. 2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 30.07.2023	100	0	0	100
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	-14	0	-14
Zůstatek k 30.06.2024	100	-14	0	86



UDI Group SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

8.1 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 je 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.

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 2025:

Statutární orgán:

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

K 30. červnu 2025 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:

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

8.2 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 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „**účetní období**“ nebo „2024/2025“). Předchozím účetním obdobím bylo období od 30. července 2023 do 30. června 2024, ve výkazech označované také jako „2023/2024“ (dále též „**minulé účetní období**“). Tato účetní období tedy nejsou plně srovnatelná.

8.3 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 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 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:

- **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 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 změnil obchodní model pro řízení finančních aktiv. V daném účetním období Fond obchodní model nezměnil.

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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky 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

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje se zůstatkovou hodnotou.

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. Zakladatelské akcie byly klasifikovány jako kapitálový nástroj a jsou vykazovány v položce „8 Základní kapitál“.

f) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

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 vyhlášeném ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázan ve výkazu zisku a ztráty jako „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 hodnotu 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.

8.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

8.4.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	<i>86</i>	<i>85</i>
Celkem	86	85

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

8.4.2 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Celkem	0	1

Fond neměl v běžném účetním období žádná ostatní aktiva (k 30.06.2024: 1 tis. Kč).

8.4.3 POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL

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.

8.4.4 POLOŽKA Č. 14 A Č. 15 ROZVAHY – NEROZDĚLENÝ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK MINULÝCH LET, ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	- 14	0
Výsledek hospodaření účetního období	0	- 14

Hospodářský výsledek Fondu běžného období je k 30. červnu 2025 ve výši 0 Kč (k 30.06.2024: - 14 tis. Kč). Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let činí - 14 tis. Kč (k 30.06.2024: 0 Kč).

8.4.5 POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	86	86
Celkem	86	86

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

8.4.6 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Ostatní správní náklady	0	14
Celkem	0	14

Fond neměl v běžném účetním období žádné správní náklady (2023/2024: 14 tis. Kč na správní náklady vzniklé před vytvořením fondového kapitálu Podfondů).

8.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	0	- 14
Základ daně	0	- 14
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	0	- 14
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Odložené daně z příjmů jsou vypočítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. V účetním období Fond dosáhl hospodářského výsledku 0 Kč (2023/2024: -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.

8.6 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

<i>K 30.06.2025 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	-	86	-	86

<i>K 30.6.2024 v tis. Kč</i>	<i>Určené ve FVTPL</i>	<i>Povinně ve FVTPL</i>	<i>Naběhlá hodnota</i>	<i>Celkem</i>
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	-	85	-	85
11. Ostatní aktiva	-	1	-	1

Fond má pouze pohledávky za bankami, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně. Fond nemá žádné závazky.

8.7 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Veškerá aktiva jsou tvořena pouze korunovým vkladem na běžném účtu. 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.

8.8 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:

<i>Finanční aktiva – k 30.06.2025 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
Pohledávky za bankami	-	86	-

<i>Finanční aktiva – k 30.06.2024 v tis. Kč</i>	<i>úroveň 1</i>	<i>úroveň 2</i>	<i>úroveň 3</i>
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. červnu 2024 ani k 30. červnu 2025 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

8.9 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období Fond nedošlo ke změně účetních metod.

8.10 OPRAVY CHYB MINULÝCH LET A VLIV TĚCHTO OPRAV NA VLASTNÍ KAPITÁL

V účetním období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

8.11 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období nebyly uskutečněny žádné transakce se spřízněnými osobami.

8.12 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

V Praze, dne 29. října 2025

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

9 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. 6. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 7. 2024 do 30.6.2025 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. 6. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025, 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 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 vznikat 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 29.10.2025

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.
evidenční číslo 018

Ing. Lukáš Hendrych
evidenční číslo 2169

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



UDI Group podfond General

Účetní závěrka podfondu General

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

10.1 ROZVAHA

ROZVAHA

k 30. 6. 2025

AKTIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.4.1	56 294	61 691
	a) splatné na požádání		56 294	61 691
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.4.2	59 167	0
	b) ostatní pohledávky		59 167	0
7	Účasti s podstatným vlivem	11.4.3	6 515	0
11	Ostatní aktiva	11.4.4	48	0
13	Náklady a příjmy příštích období	11.4.5	50	0
Aktiva celkem			122 074	61 691

PASIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.6.2025	30.6.2024
4	Ostatní pasiva	11.4.6	53 991	51 181
6	Rezervy	11.4.7	54	0
	b) na daně		54	0
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>			54 045	51 181
7	Čistá aktiva připadající na držitele IA	11.4.8	68 029	10 510
Pasiva celkem			122 074	61 691

10.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2025

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
1	Poskytnuté přísliby a záruky	11.4.12	42 349	0
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.4.13	122 074	61 691

10.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

	tis. Kč	Poznámka	2024/2025	2023/2024
4	Výnosy z poplatků a provizí	11.4.14	30	0
5	Náklady na poplatky a provize	11.4.15	-10	- 4
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.4.16	5 620	127
9	Správní náklady	11.4.17	- 4 067	- 1 063
	b) ostatní správní náklady		- 4 067	- 1 063
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.4.18	1 573	- 940
23	Daň z příjmů	11.4.18	- 54	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		1 519	- 940

10.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 01.07.2024	10 510
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	1 519
Emise investičních akcií	56 000
Zůstatek k 30.06.2025	68 029

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

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

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 13.11.2023	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	- 940
Emise investičních akcií	10 000
Přijatý příspěvek mimo základní kapitál	1 450
Zůstatek k 30.6.2024	10 510



UDI Group podfond General

Příloha řádné účetní závěrky podfondu General

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

11.1 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 je 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.

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.

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 2025:

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

Člen dozorčí rady

JUDr. Ondřej Ležatka
Ing. Pavel Šemík

od 30. července 2023
od 30. července 2023

K 30. červnu 2025 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.

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 a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu General průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář:

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

11.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu General byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2025, za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025. 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.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci 11.3 Důležitých účetních metod f) Cenné papíry vydané k Podfondu. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících

na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvů a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

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 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „účetní období“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2024/2025“, je druhým účetním obdobím účetní jednotky. Předchozím účetním obdobím bylo období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024, ve výkazech označované také jako „2023/2024“ (dále též „minulé účetní období“). Tato účetní období tedy nejsou plně srovnatelná.

11.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2024 do 30. června 2025 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 Podfondu General

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 prodeích 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 můžou 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 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 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 užitky 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

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následné přecenění je účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

Mezi investiční majetek jsou zařazeny rovněž majetkové účasti ve společnostech. Jejich reálná hodnota je stanovena na základě znaleckého posudku v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů. Při ocenění znaleckým posudkem, pro který bylo zpracováno ocenění podkladových aktiv, byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Committee) jako „odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směněny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku“.

Pro stanovení hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metodu výnosovou, majetkovou, účetní hodnoty, porovnání či aplikaci několika metod. Jelikož v účetním období byla hlavní činnost Podfondu General koordinace developerských projektů, přistoupil znalec k výběru metody výnosové, reziduální a majetkové.

V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu investičního majetku a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě investičního majetku do, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku. To platí v případě, že den nákupu investičního majetku a rozvahový den nejsou od sebe významně vzdálené.

Majetková účast ve společnosti je vykázána v reálné hodnotě v položce rozvahy „7. Účasti s podstatným vlivem“.

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících 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 vydává tři druhy investičních akcií. Investiční akcie mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF. Akcie Podfondu General mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydány ve formě na jméno. 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 připadajících na držitele investičních akcií. Nabývání investičních akcií Podfondu General, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Podfondu General. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. 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 Podfondu General.

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 investiční akcie platí, že Podfond General má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu General.

S žádnou investiční třídou není spojena povinnost Podfondu General vyplatit Fondu podíl na zisku (dividendu).

Na základě výše uvedené analýzy všech emitovaných investičních akcií Podfond zařadil ve sledovaném období investiční akcie mezi závazky, a nikoliv mezi kapitálové nástroje. Investiční akcie jsou proto v rozvaze vykázány v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ se odchyluje od názvu 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 vykázány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykázány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů by byly vykázány 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“.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / Přijaté úvěry a zápůjčky

Při prvotním zaúčtování jsou přijaté úvěry zaúčtovány v reálné hodnotě a následně přeceňovány proti nákladům nebo výnosům. Časové rozlišení úroků vztahující se k přijatým úvěrům a zápůjčkám je zahrnuto do celkových zůstatků těchto pasiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé závazky. Úrokové náklady z přijatých úvěrů 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 průběhu účetního 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.

11.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

11.4.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Zůstatky na běžných účtech</i>	<i>56 294</i>	<i>61 691</i>
Celkem	56 294	61 691

Veškeré vklady na běžných a termínovaných účtech jsou v české koruně na bankovních účtech vedených Československou obchodní bankou, a.s.

11.4.2 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

<i>Poskytnuté úvěry v tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>	<i>Splatnost</i>
<i>CITY WEST INVESTORS s.r.o.</i>	<i>59 167</i>	<i>0</i>	<i>3 m – 1 rok</i>
Celkem	59 167	0	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou tvořeny pohledávkami z titulu poskytnutého úvěru společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o., přičemž výše jistiny úvěru činila 57 651 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč) a výše dlužných úroků 1 516 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč).

11.4.3 POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM

Podfond General vlastnil k 30. červnu 2025 podíly v níže uvedených společnostech.

<i>Datum pořízení</i>	<i>IČO</i>	<i>Název společnosti</i>	<i>Velikost podílu [%]</i>	<i>Prvotní zaúčtování</i>	<i>Oceňovací rozdíl</i>	<i>Cena celkem</i>
31.03.2025	140 39 516	CWI K a.s.	40 %	6 515	0	6 515
Celkem						6 515

Podfond General nabyl dne 31. března 2025 obchodní podíl ve výši 40 % ve společnosti CWI K a.s. Cena byla stanovena na základě zprávy o ocenění vypracované společností iO Partners Czechia s.r.o. S ohledem na fakt, že mezi datem pořízení obchodního podílu a rozhodným dnem uplynuly pouze 3 měsíce a ve společnosti zároveň nedošlo k žádným skutečnostem, kterým by měly významný dopad na hodnotu společnosti, nebyla hodnota obchodní účasti k rozhodnému dni přeceňována.

11.4.4 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Ostatní aktiva</i>	<i>48</i>	<i>0</i>

Podfond General vykazuje v položce Ostatní aktiva náklady na ocenění podílů související s plánovaným pořízením obchodního podílu ve společnosti Lužiny Alfa a.s. ve výši 48 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč). K samotnému pořízení podílu do konce účetního období nedošlo.

11.4.5 POLOŽKA Č. 13 ROZVAHY – NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	<i>50</i>	<i>0</i>

Náklady a příjmy příštích období vykazují k 30. červnu 2025 zůstatek 50 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč). Částka představuje časové rozlišení sjednaných služeb (propagace), které se vztahují k aktivitám realizovaným po rozvahovém dni.

11.4.6 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Ostatní závazky</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
<i>Závazky z upsání IA</i>	<i>53 700</i>	<i>51 000</i>
<i>Dohadné účty pasivní</i>	<i>291</i>	<i>180</i>
<i>Celkem</i>	<i>53 991</i>	<i>51 181</i>

Položka Závazky z upsání IA obsahuje úhrady upsaných investičních akcií, které nebyly k datu účetní závěrky zatím vydané ve výši 53 700 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 51 000 tis. Kč.)

Podfond General eviduje dohadné položky pasivní ve výši 291 tis. Kč (k 30. 6. 2025: 180 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit a depozitář.

11.4.7 POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Rezerva na daň z příjmu</i>	<i>54</i>	<i>0</i>

Podfond General vytvořil jedinou rezervu, a to na daň z příjmu ve výši 54 tis. Kč ve výši předpokládané daňové povinnosti za účetní období (k 30. 6. 2024: 0 Kč).

11.4.8 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Položka čistá aktiva připadající na držitele IA obsahuje souhrnnou hodnotu investičních akcií vydaných k podfondu.

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Čistá aktiva přiřaditelná na držitele IA	68 029	10 510
Celkem	68 029	10 510

Úpis investičních akcií PRIA a PIA byl zahájen dne 1. února 2024, úpis investičních akcií MIA byl zahájen dne 21. června 2024. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Podfond General vydává tři třídy investičních akcií.

Prioritní investiční akcie (dále jako „PIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet PIA na začátku Účetního období	0 ks	0 ks
Vydané	11 862 033 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	11 862 033 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	6 300 tis. Kč	7 000 tis. Kč
Hodnota PIA	1,0723 Kč	1,0000 Kč

Prémiové investiční akcie (dále jako „PRIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet PRIA na začátku Účetního období	10 000 000 ks	0 ks
Vydané	38 058 989 ks	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	48 058 989 ks	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 Kč	40 000 tis. Kč
Hodnota PRIA	1,0736 Kč	1,0510 Kč

Manažerské investiční akcie (dále jako „MIA“)	2024/2025	2023/2024
Počet MIA na začátku Účetního období	0 ks	0 ks
Vydané	4 000 000 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	4 000 000 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	47 400 tis. Kč	4 000 tis. Kč
Hodnota MIA	0,9278 Kč	1,0000 Kč

11.4.9 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond General dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 1 519 tis. Kč, přičemž odhadovaná výše splatné daně dosáhla 54 tis. Kč.

Podfondu General nebyly za sledované účetní období vyměřeny žádné doměrky daní.

11.4.10 ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

Odložené daně z příjmu jsou počítány ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %.

Podfond General ve sledovaném období neúčtoval o odloženém daňovém závazku z titulu oceňovacích rozdílů. Podfond General ve sledovaném období neúčtoval o odložené daňové pohledávce z daňových ztrát z důvodu opatrnosti.

11.4.11 ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

<i>K 30.06.2025 v tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>3 měs. – 1 rok</i>	<i>1 rok – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	56 294	0	0	0	0	56 294
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	59 167	0	0	0	59 167
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	6 515	6 515
<i>Ostatní aktiva</i>	0	0	0	0	48	48
<i>Náklady a příjmy příštích období</i>	0	50	0	0	0	50
<i>Celkem aktiva</i>	56 294	59 217	0	0	6 563	122 074
<i>Dohadné položky pasivní</i>	55	236	0	0	0	291
<i>Závazky z upsaných IA</i>	0	53 700	0	0	0	53 700
<i>Rezervy na daně</i>	0	54	0	0	0	54
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	68 029	68 029
<i>Celkem pasiva</i>	55	53 990	0	0	68 029	122 074

<i>K 30.06.2024 v tis. Kč</i>	<i>Do 3 měs.</i>	<i>3 měs. – 1 rok</i>	<i>1 rok – 5 let</i>	<i>Nad 5 let</i>	<i>Bez specifikace</i>	<i>Celkem</i>
<i>Pohledávky za bankami</i>	61 691	0	0	0	0	61 691
<i>Celkem aktiva</i>	61 691	0	0	0	0	61 691
<i>Dohadné položky pasivní</i>	59	121	0	0	0	180
<i>Závazky z upsaných IA</i>	51 000	0	0	0	0	51 000
<i>Ostatní závazky</i>	1	0	0	0	0	1
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	10 510	10 510
<i>Celkem pasiva</i>	51 060	121	0	0	10 510	61 691

11.4.12 POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Poskytnuté přísliby a záruky</i>	42 349	0
<i>Celkem</i>	42 349	0

Podfond General k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené poskytnuté přísliby a záruky, a to ve výši rozdílu mezi celkovou výší poskytnutých úvěrových rámců a aktuálně načerpané výše úvěrů (k 30.06.2024: 0 Kč).

11.4.13 POLOŽKA Č. 8 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

<i>tis. Kč</i>	<i>30.06.2025</i>	<i>30.06.2024</i>
<i>Hodnoty předané k obhospodařování</i>	122 074	61 691
<i>Celkem</i>	122 074	61 691

Podfond General k rozvahovému dni vykazoval hodnoty předané k obhospodařování ve výši 122 074 tis. Kč, která byla předána k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

11.4.14 POLOŽKA Č. 4 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Výnosy z poplatků a provizí	30	0
Celkem	30	0

Vstupní poplatky ve výši 30 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu General.

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Ostatní finanční náklady	10	4
Celkem	10	4

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny poplatky hrazenými bance za správu běžného účtu v celkové výši 10 tis. Kč (2023/2024: 4 tis. Kč).

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Výnosy z poskytnutých úvěrů	4 667	0
Výnosové úroky z termínovaných vkladů	1 355	127
Ostatní náklady	-402	0
Celkem	5 620	127

Zisk z finančních operací obsahuje především výnosy z poskytnutých úvěrů 4 667 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) a výnosové úroky z termínovaných vkladů ve výši 1 355 tis. Kč (2023/2024: 127 tis. Kč).

Položka Ostatní náklady obsahuje rozdíl mezi náklady na pořízení majetkové účasti a reálnou hodnotou (2023/2024: 0 Kč).

11.4.17 POLOŽKA Č. 9 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Náklady na statutární audit	236	121
Služby depozitáře	641	212
Odměna administrátora	980	364
Odměna obhospodařovatele	900	350
Náklady na distribuci	1 257	16
Ostatní správní náklady	53	0
Celkem	4 067	1 063

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 236 tis. Kč (2023/2024: 121 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. zaplatil Podfond General poplatek, který činil 641 tis. Kč (2023/2024: 212 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu General společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 980 tis. Kč. (2023/2024: 364 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu General společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 900 tis. Kč. (2023/2024: 350 tis. Kč).

Náklady související s distribucí investičních akcií Podfondu General ve výši 1 257 tis. Kč (2023/2024: 16 tis. Kč).

Ostatní správní náklady ve výši 53 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) zahrnují především náklady na poštovní služby, poplatky spojené s evidencí cenných papírů u Centrálního depozitáře cenných papírů, odměny za znalecké posudky, custody poplatky a poplatky za potvrzení auditu.

11.4.18 POLOŽKA Č. 19 A 23 VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY – ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ A DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond General dosáhl ve sledovaném období zisku před zdaněním ve výši 1 573 tis. Kč (2023/2024: ztráta 940 tis. Kč), předpokládaná výše splatné daně činí 54 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

Podfondu General nebyly za sledované účetní období vyměřeny žádné doměrky daní.

11.5 PŮJČKY A ÚVĚRY, POSKYTNUTÉ ZÁRUKY A OSTATNÍ PLNĚNÍ (V PENĚŽITÉ I NATURÁLNÍ FORMĚ) ČLENŮM ŘÍDÍCÍCH 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.

11.6 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.06.2025 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	56 294	0	56 294
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	59 167	0	59 167
7. Účasti s podstatným vlivem	6 515	0	0	6 515
11. Ostatní aktiva	0	48	0	48
K 30.06.2025 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	0	53 991	0	53 991
K 30.06.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	61 691	0	61 691
K 30.06.2024 v tis. Kč	Určené ve FVTPL	Povinné ve FVTPL	Naběhlá hodnota	Celkem
4. Ostatní pasiva	0	51 181	0	51 181

11.7 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.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu General peněžní prostředky na účtech a poskytnuté úvěry obchodním společnostem. Minoritní část majetku Podfondu General tvořily účasti v obchodních společnostech, tyto představují necelých 5,4 % majetku Podfondu General. Pro vyhodnocení tržního rizika těchto aktiv byl použit vážený průměr rizika tržního selhání daných obchodních společností, dle metodologie pravděpodobnosti bankrotu do jednoho roku od společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

Aktivum	Tržní riziko	Váha	Slovní hodnocení tržního rizika
<i>Úvěry a podíly – obchodní společnosti*</i>	0,38 %	53,84 %	Nízké
<i>Peněžní prostředky na účtech</i>	0,00 %	46,11 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	0,20 %	100 %	Nízké

**Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.*

<i>Slovní hodnocení</i>	Nízké	Střední	Vysoké
<i>Číselné rozpětí</i>	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %
<i>Vážená hodnota za všechna aktiva v kategorii</i>	0,38 %	-	-

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele 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.

Toto riziko je vyhodnoceno jako zanedbatelné vzhledem k soustavě zavedených a vyzkoušených kontrolních mechanismů.

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. 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 svůj dluh nesplatí řádně a včas. Toto riziko obhospodařovatel snižuje zejména vhodným výběrem protistran s ohledem na jejich bonitu, vhodnými smluvními ujednáními a také vysokou mírou znalosti a kontroly protistran.

Úvěrové riziko se vyskytuje s ohledem na to, že se Podfond General v rámci své investiční strategie zaměřuje na poskytování dluhového financování obchodním společnostem. Ve sledovaném období

Podfond General poskytl úvěr pouze jedné obchodní společnosti, jedná se o krátkodobý úvěr splatný do 31. prosince 2025. Úvěr tvoří přibližně 48,5 % majetku Podfondu General. Pravděpodobnost bankrotu dlužníků Podfondu, respektive jediného dlužníka, do jednoho roku je dle metodologie společnosti CRIF – Czech Credit Bureau, a.s. stanovena v následující tabulce.

Úvěrovaný subjekt	Váha na aktivech	Riziko tržního selhání	Slovní hodnocení tržního rizika
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	48,47 %	0,28 %	Nízké
Celkem	48,47 %	0,28 %	Nízké

Výsledné hodnocení tržních rizik dle metodologie CRIF – Czech Credit Bureau, a.s.

<i>Slovní hodnocení</i>	Nízké	Střední	Vysoké
<i>Číselné rozpětí</i>	< 1 %	< 1 %; 2 % >	> 2 %
<i>Výsledné riziko tržního selhání</i>	0,28 %	-	-

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. Úrokové riziko na straně pasiv je spojeno s financováním cizími zdroji s plovoucí úrokovou sazbou.

Podfond General nedrží úrokově citlivá aktiva ani závazky. Veškeré úročení aktiv se neodvíjí od aktuálních úrokových sazeb, ale je smluvně zajištěno pevně stanovenou úrokovou sazbou. Úrokové riziko je vyhodnoceno jako nízké.

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.

Podfond General je stále na začátku své investiční činnosti, a proto je složení aktiv zatím úzce koncentrované. K datu účetní závěrky představuje významnou část aktiv poskytnutý úvěr vůči jednomu dlužníkovi (48,5 %). Zbývající část tvoří zejména peněžní prostředky na účtech a menší podíl investic do majetkových účastí na obchodních společnostech. Tato struktura aktiv může vést k vyšší míře koncentračního rizika. S postupným rozvojem investiční činnosti Podfondu General se však předpokládá diverzifikace portfolia, která povede k jeho významnému snížení.

Koncentrační riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako vysoké.

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.

Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události, při kterých by se projevilo toto riziko. Riziko selhání protistrany bylo 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 především z poskytnutého úvěru obchodní společnosti, úvěr tvoří 48,5 % veškerých aktiv. Dále z peněžních prostředků na účtech (46,1 % aktiv) a také z majetkových účastí v obchodních společnostech. Kromě peněžních prostředků na účtech lze považovat za likvidní investici poskytnutý úvěr, který je splatný do 31. prosince 2025 nebo na požádání do 90 dnů.

Pasiva jsou převážně tvořena podřízenými závazky vůči držitelům investičních akcií, a také závazky z upsaných investičních akcií, u nichž jsou podmínky splacení (odkupu) určeny statutem Podfondu General, který dává Podfondu General dostatečný prostor pro splnění těchto podmínek bez negativního dopadu na likviditu.

Podfond General v rámci řízení tohoto rizika pravidelně monitoruje likviditu svých aktiv a porovnává ji s očekávanými závazky. Výsledky monitorování jsou využívány k plánování struktury portfolia tak, aby Podfond General udržel dostatečnou úroveň hotovosti a krátkodobě zpeněžitelných aktiv pro pokrytí svých závazků.

Podfond General ve sledovaném období také prošel bez výhrad zátěžovými testy likvidity. Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

2024/2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
<i>Pohledávky za bankami</i>	56 294	0	0	0	0	56 294
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	0	59 167	0	0	0	59 167
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	0	0	0	0	6 515	6 515
<i>Ostatní aktiva</i>	0	50	0	0	48	98
Celkem aktiva	56 294	59 217	0	0	6 563	122 074
<i>Dohadné položky pasivní</i>	291	0	0	0	0	291
<i>Závazky z upsaných IA</i>	0	53 700	0	0	0	53 700
<i>Ostatní závazky</i>	54	0	0	0	0	54
<i>Čistá aktiva připadající na držitele IA</i>	0	0	0	0	68 029	68 029
Celkem pasiva	345	53 700	0	0	68 029	122 074
Gap	55 949	5 517	0	0	- 61 466	0
Kumulativní gap	55 949	61 466	0	0	0	0

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

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	30.6.2025	30.6.2024
Pohledávky za bankami	46,11 %	100 %
Podíl na aktivech celkem	46,11 %	100 %

Velmi likvidní aktiva činí 46,11 % všech aktiv.

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. Využití pákového efektu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond General nevyužíval pákového efektu ve velké míře v souladu s čl. 111 odst. 1 AIFMR. Vliv pákového efektu byl zanedbatelný a z toho důvodu bylo toto riziko vyhodnoceno jako nízké.

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.

Ve sledovaném období nic nenaseďčovalo tomu, že by riziko zrušení Podfondu General mělo být zvýšené, bylo tedy vyhodnoceno jako nízké.

Rizika 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.

Ve sledovaném období nebylo žádné z uvedených rizik vyhodnoceno jako významné.

11.8 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:

Finanční aktiva – k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	56 294	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	59 167
Účasti s podstatným vlivem	-	-	6 515
Ostatní aktiva	-	48	-

Finanční závazky – k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky z vydaných IA	-	53 700	-
Ostatní závazky	-	291	-

Finanční aktiva – k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	-	61 691	-

Finanční závazky – k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Závazky z vydaných IA	-	51 000	-
Ostatní závazky	-	181	-

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.

Ostatní aktiva

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto aktiv 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.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splacení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Účasti s podstatným vlivem

Reálná hodnota je odvozena z čistých aktiv (vlastního kapitálu) dané účasti a majetkového podílu v dané účasti. Podkladová aktiva daných účastí jsou oceněna znaleckými posudky využívajícími především reziduální a výnosovou metodu. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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.

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

<i>Investice úroveň 3</i>	<i>Reálná hodnota k 30.6.2025</i>	<i>Oceňovací metoda</i>	<i>Klíčový nepozorovatelný vstup</i>
<i>Pohledávky za nebankovními subjekty</i>	59 167	Diskontované peněžní toky	Smluvní úroková sazba
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	6 515	Výnosová metoda, reziduální metoda, substanční metoda.	Výnosová míra, výše nájemného, změna stavebních nákladů, změna hodnoty projektu při dokončení.

Podfond General realizoval první investice až v běžném účetním období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

d) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond General věří, že odhady reálné hodnoty jsou přiměřeně přesné, použití jiných metodik a předpokladů by mohlo vést k odlišnému stanovení reálné hodnoty. Pro ocenění pro úroveň 3 změna jednoho nebo více předpokladů na přiměřeně možné alternativní předpoklady, by mohla vést k následujícím efektům na výsledek hospodaření a čistou hodnotu aktiv náležících držitelům investičních akcií:

a. Pohledávky za nebankovními subjekty

<i>Senzitivita v tis. Kč k 30.6.2025</i>	<i>Nepozorovatelný vstup</i>	<i>Expozice (tis. Kč)</i>	<i>Změna nepozorovatelného vstupu (%)</i>	<i>Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení</i>	<i>Vliv na výsledek hospodaření při snížení</i>
<i>Pohledávky za nebank. subjekty</i>	Smluvní úroková sazba	59 167	+/-1%	291	- 291

Podfond General realizoval první investice až v běžném účetním období, tudíž data předchozího období pro srovnání nejsou k dispozici.

b. Účasti s podstatným vlivem

Tabulka níže zachycuje dopad tržního rizika na obchodní účast s podstatným vlivem v majetku Podfondu General. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu General, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu General. Podfond General může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Změna hodnoty účastí v Nemovitostních společnostech (v tis. Kč)

		ZMĚNA NÁJMU								
		-10,00 %	-7,50 %	-5,00 %	-2,50 %	0,00 %	2,50 %	5,00 %	7,50 %	10,00 %
ZMĚNA YIELD	-0,50 %	-3 360	-1 244	876	2 992	5 112	7 228	9 348	11 464	13 584
	-0,25 %	-5 684	-3 648	-1 616	420	2 456	4 492	6 524	8 560	10 596
	0,00 %	-7 836	-5 876	-3 916	-1 960	0	1 960	3 916	5 876	7 836
	0,25 %	-9 828	-7 940	-6 052	-4 164	-2 276	-392	1 496	3 384	5 272
	0,50 %	-11 680	-9 860	-8 040	-6 216	-4 396	-2 576	-752	1 068	2 892

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank.	
	subj.	Majetkové účasti
Zůstatek k 1.7.2024	0	0
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	4 667	-402
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	60 000	6 917
Pokles	5 500	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30.6.2025	59 167	6 515

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

K 30. červnu 2025 ani k 30. červnu 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

11.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

11.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po rozvahovém dni založil Fond na účet Podfondu General společnost Lužiny Alfa Invest s.r.o., jejíž zápis do obchodního rejstříku proběhl 23. července 2025 a do jejího majetku nabývá akcie společnosti Lužiny

alfa a.s., která v současné době realizuje projekt výstavby bytového domu Lužiny Alfa. Podfond General se bude podílet a vyvíjet aktivitu vedoucí k úspěšnému dokončení projektu.

V Praze, dne 29. října 2025

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

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. 6. 2025, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025 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. 6. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025, 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 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 vznikat 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 29.10.2025

Auditorská společnost:

Statutární auditor:

BDO Audit s.r.o.

Ing. Lukáš Hendrych

evidenční číslo 018

evidenční číslo 2169

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



UDI Group podfond Conservative

Účetní závěrka podfondu Conservative

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

13.1 ROZVAHA

ROZVAHA

k 30. 6. 2025

AKTIVA			
tis. Kč	Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
Aktiva celkem		0	0
PASIVA			
tis. Kč	Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
Pasiva celkem		0	0

13.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. 6. 2025

tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování		0	0

13.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

	tis. Kč	Poznámka	2024/2025	2023/2024
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	0

13.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ za období od 1. 7. 2024 do 30. 6. 2025

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 01.07.2024	0
Zisk za období	0
Emise investičních akcií za období	0
Zůstatek k 30.06.2025	0

14 PŘÍLOHA Č. 6 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PODFONU CONSERVATIVE



UDI Group podfond Conservative

Příloha řádné účetní závěrky podfondu Conservative

Za účetní období
od 1. července 2024 do 30. června 2025

14.1 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 je 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.

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.

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 2025:

Statutární orgán:

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

Dozorčí rada:

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

Člen dozorčí rady

JUDr. Ondřej Ležatka
Ing. Pavel Šemík

od 30. července 2023
od 30. července 2023

K 30. červnu 2025 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.

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 nabývat 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 nedošlo k úpisu investičních akcií Podfondu Conservative.

Depozitář:

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

14.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu Conservative byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2025, za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025. 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.

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci Důležitých účetních metod f) Cenné papíry vydané Podfondem Conservative. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond rozhodl nahradit standardní výkaz

definovaný Vyhláškou a prezentovaný jako součást účetní závěrky Přehledem změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který ho obsahem i smyslem nahrazuje. Složení účetní závěrky se tak odchyluje od názvu a obsahu výkazů definovaných dle Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

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 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „**účetní období**“). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2024/2025“, je druhým účetním obdobím účetní jednotky. Předchozím účetním obdobím bylo období od 13. listopadu 2023 do 30. června 2024, ve výkazech označované také jako „2023/2024“ (dále též „**minulé účetní období**“). Tato účetní období tedy nejsou plně srovnatelná.

14.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2024 do 30. června 2025 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 Podfondu Conservative

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 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 prodeích 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 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 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 užitky 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

Investiční majetek je při prvotním rozpoznání zaúčtován v reálné hodnotě. Následné přecenění je účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

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

e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Prvotně jsou poskytnuté úvěry a zápůjčky vykazovány v reálné hodnotě. Časové rozlišení úroků vztahujících se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 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 pořízovány 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 Čistých aktivech připadajících na držitele investičních akcií. 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 vykazány jako vlastní kapitál, nebo zda budou vykazány jako závazek.

Investiční akcie splňuje 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 investiční akcie 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 vykazány 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.

S investiční akcií není spojena povinnost Podfondu Conservative vyplatit podíl na zisku (dividendu).

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 vykazány v rozvaze v reálné hodnotě. Kladné reálné hodnoty derivátů jsou vykazány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“. Záporné reálné hodnoty derivátů by byly vykazány 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“.

h) Ostatní pohledávky a závazky

Ostatní pohledávky a závazky jsou oceňovány od prvotního ocenění v reálné hodnotě, která se zpravidla vzhledem k jejich krátkodobé splatnosti shoduje s nominální hodnotou.

i) Závazky vůči nebankovním subjektům / 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 vyhlášeným 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 průběhu účetního období neproběhly změny účetních metod.

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.

14.4 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

Podfond Conservative dosud nezačal investiční činnost a zároveň nedošlo k žádným úpisům investičních akcií. Z tohoto důvodu Podfond Conservative k 30. červnu 2025 nevykazuje ve své rozvaze žádná aktiva ani pasiva. Ve výkazu zisku a ztráty rovněž nejsou žádné položky a výsledek hospodaření za účetní období 2024/2025 je 0 Kč.

14.5 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

Podfond Conservative nemá žádné podrozvahové položky.

14.6 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 peněžitá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

14.7 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Podfond Conservative k 30. červnu 2025 neviduje žádná finanční aktiva ani finanční závazky.

14.8 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. červnu 2025 žádná aktiva.

Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů obhospodařovatele nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele 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. červnu 2025 žádná aktiva.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu Conservative svůj dluh nesplatí řádně a včas. Toto riziko obhospodařovatel snižuje zejména vhodným výběrem protistran s ohledem na jejich bonitu, vhodnými smluvními ujednáními a také vysokou mírou znalosti a kontroly protistran.

Úvěrové riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. červnu 2025 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. Úrokové riziko na straně pasiv je spojeno s financováním cizími zdroji s plovoucí úrokovou sazbou.

Úrokové riziko nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. červnu 2025 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 nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. červnu 2025 žádná aktiva.

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 nebylo v daném období hodnoceno vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. červnu 2025 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. červnu 2025 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. červnu 2025 žádná aktiva.

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.

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 účasti 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.

Rizika vyplývající z investiční strategie nebyla v daném období hodnocena vzhledem k tomu, že Podfond Conservative nemá k 30. červnu 2025 žádná aktiva.

14.9 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

Podfond Conservative nemá k datu účetní závěrky žádné finanční nástroje.

14.10 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Společnosti.

14.11 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky až do data jejího sestavení nenastaly žádné události.

V Praze, dne 29. října 2025

David Petrů

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 1. července 2024 do 30. června 2025

15.1 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 ovládání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Ing. Radek Menšík
Datum narození: 27. června 1967
Bytem: Seifertova 1042/14, Žižkov, 130 00 Praha 3
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

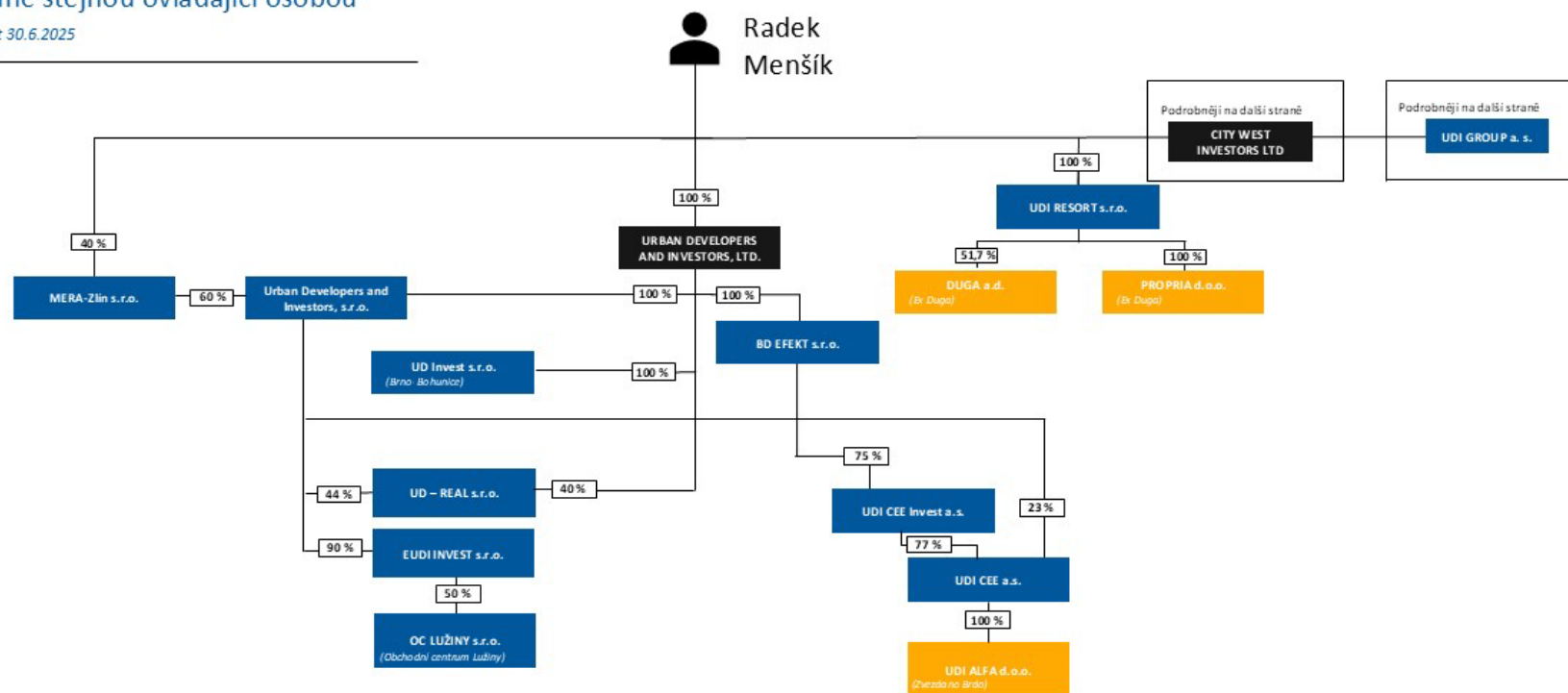
Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: CWI K a.s.
Sídlo: Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO: 140 39 516
Způsob ovládání: Podfond General přímo – podíl 40 %
Období: od 31. března 2025 – doposud

Osoba ovládaná: Ratdom s.r.o.
Sídlo: Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO: 063 24 088
Způsob ovládání: Podfond General nepřímo – podíl 40 %
Období: od 31. března 2025 – doposud

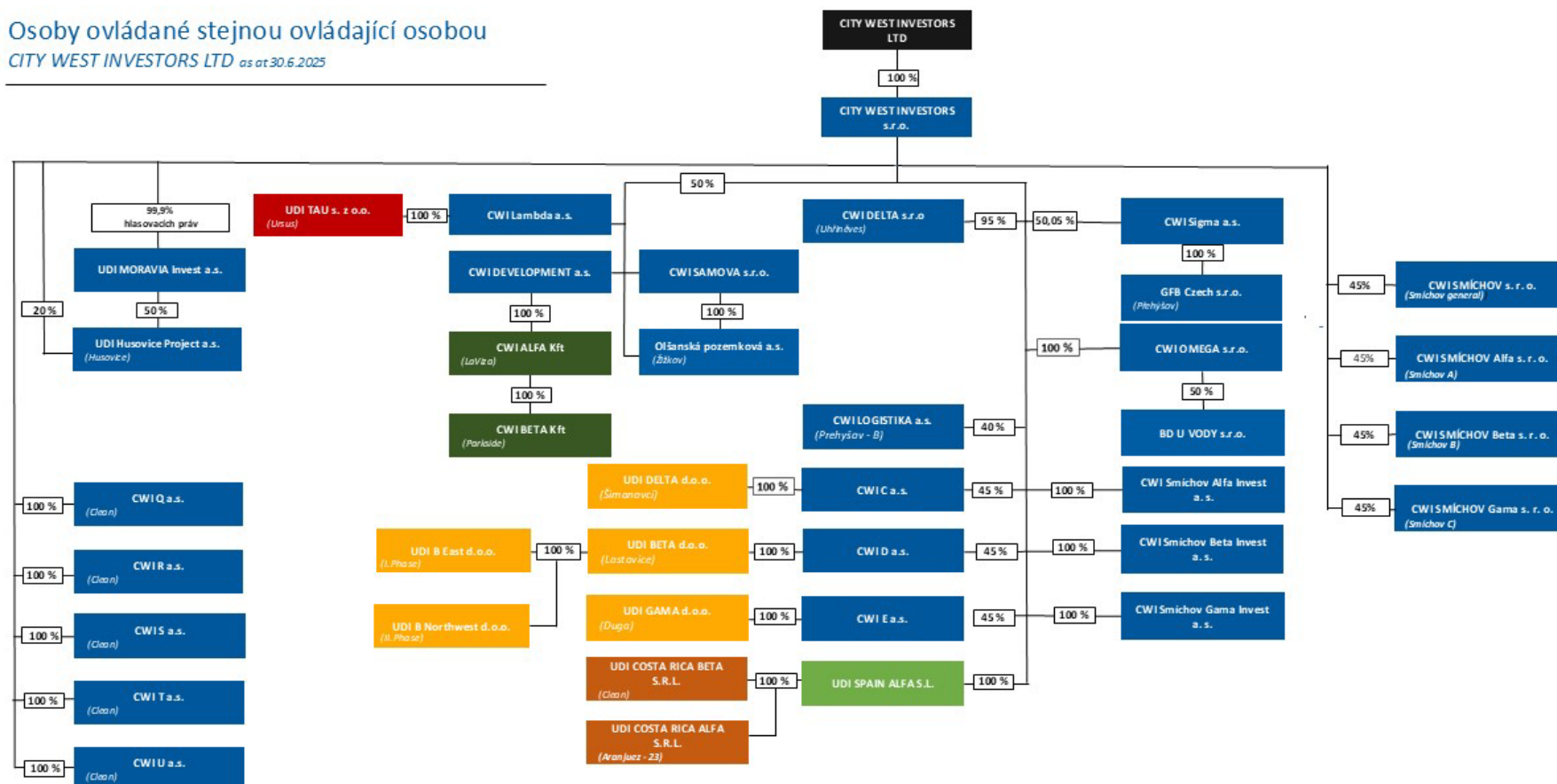
Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
UDI GROUP as at 30.6.2025



Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

CITY WEST INVESTORS LTD as at 30.6.2025

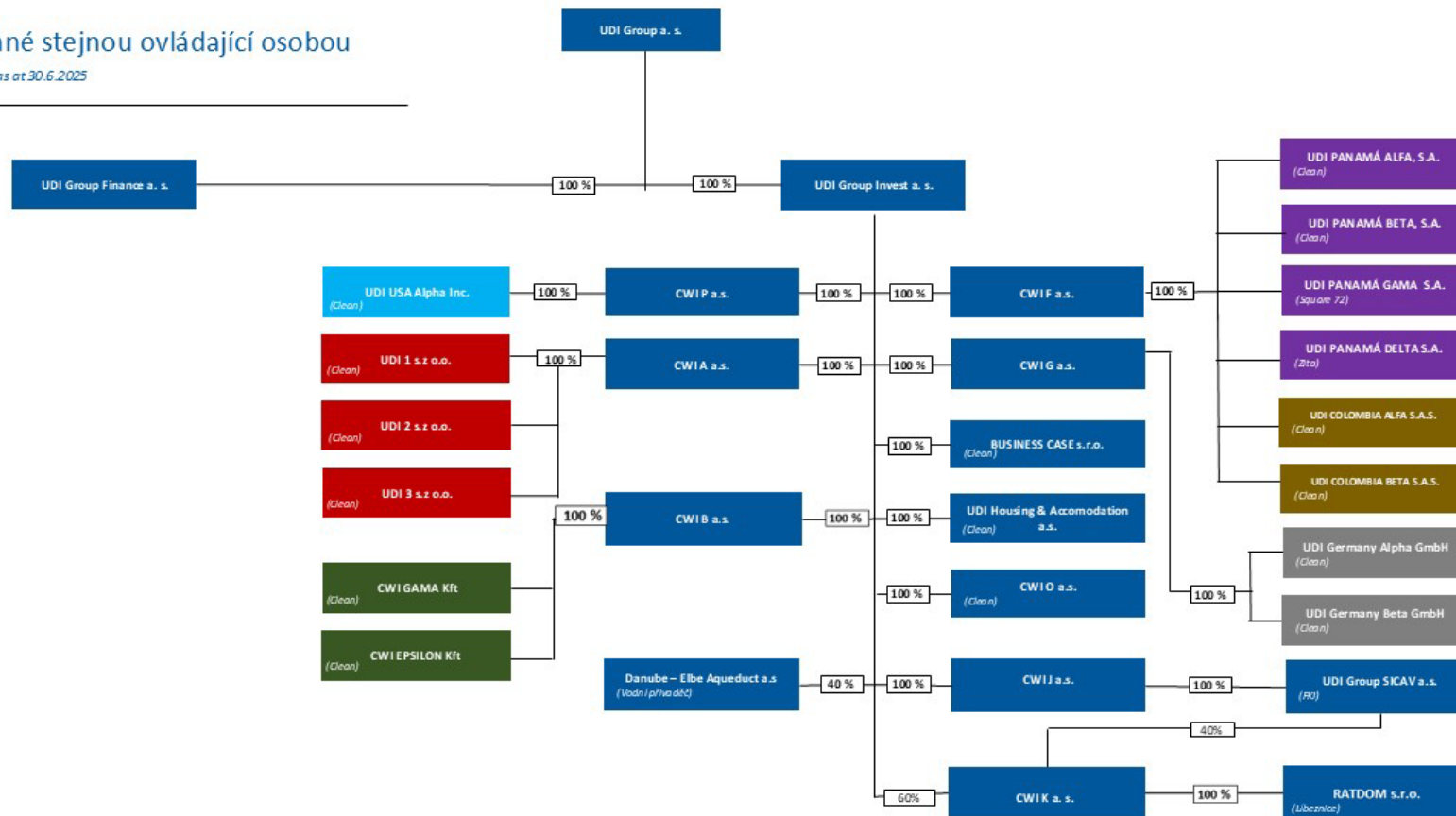


■ Czech Republic
 ■ Serbia
 ■ Poland
 ■ UK
 ■ Costa Rica
 ■ Spain

UDI | 2

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

UDI GROUP a. s. as at 30.6.2025



■ Czech Republic
 ■ Poland
 ■ Hungary
 ■ UK
 ■ Germany
 ■ Colombia
 ■ Panama
 ■ USA

UDI | 3

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.

15.2 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 smlouvy o úvěru poskytla společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. úvěr s úvěrovým rámcem 100 000 000 Kč.

Ovládaná osoba (Podfond General) na základě uzavřené rámcové smlouvy o převodu akcií uhradila společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. kupní cenu ve výši 6 515 000 Kč.

15.3 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
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem	19. 12. 2024	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o směnečném vyplňovacím právu	19. 12. 2024	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Rámcová smlouva o převodu akcií	31. 3. 2025	Podfond General
UDI Group Invest a.s.	Akcionářská smlouva	31. 3. 2025	Podfond General
CWI J a.s.	Smlouva o vydávání a odkupování investičních akcií	27. 6. 2025	Podfond General

15.4 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.

15.5 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.

15.5.1 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 2025



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

16 PŘÍLOHA Č. 8 – IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU A PODFONDŮ, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOJE 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>	86	86

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>Prvotní zaúčtování (tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)</i>
<i>Peněžní prostředky</i>	56 294	56 294
<i>Poskytnuté půjčky</i>	57 651	59 167
<i>Účasti s podstatným vlivem</i>	6 515	6 515

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