UDI Group SICAV a.s.

UDI Group podfond General

UDI Group podfond Conservative

Výroční zpráva fondu včetně podfondů

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

Obsah

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) 10

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 12

3.1 Investiční cíle Podfondu General 12

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) 12

3.2.1 Přehled investičních činností Podfondu General 12

3.2.2 Přehled výsledků Podfondu General 13

3.2.3 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik 13

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) 14

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) 14

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) 14

3.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu General 15

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) 18

3.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) 18

3.9 Identifikace majetku Podfondu General, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu General (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) 18

3.10 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu General 19

4 UDI Group podfond Conservative 20

4.1 Investiční cíle Podfondu Conservative 20

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) 20

4.2.1 Přehled investičních činností Podfondu Conservative 20

4.2.2 Přehled výsledků Podfondu Conservative 20

4.2.3 Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik 20

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) 20

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) 21

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) 21

4.6 Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu Conservative 21

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) 21

4.8 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP) 21

4.9 Identifikace majetku Podfondu Conservative, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu Conservative (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP) 21

4.10 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu Conservative 21

5 Společná část pro Fond a Podfondy 22

5.1 Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR) 22

5.1.1 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem 22

5.1.2 Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem 23

5.2 Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF) 23

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) 23

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) 24

5.5 Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP) 25

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) 25

5.7 Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP) 25

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 26

5.9 Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ) 26

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 26

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 26

5.12 Následné události 26

6 Zpráva nezávislého auditora 27

7 Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem 31

7.1 Rozvaha 32

7.2 Podrozvahové položky 33

7.3 Výkaz zisku a ztráty 34

7.4 Přehled o změnách vlastního kapitálu 35

8 Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu 36

8.1 Obecné informace 37

8.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky 38

8.3 Důležité účetní metody 38

8.4 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty 42

8.4.1 Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami 42

8.4.2 Položka č. 8 rozvahy – Základní kapitál 42

8.4.3 Položka č. 14 a č. 15 rozvahy – Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let, zisk nebo ztráta za účetní období 42

8.4.4 Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování 43

8.5 Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka 43

8.6 Klasifikace finančních aktiv a finančích závazků 44

8.7 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu 44

8.8 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje 44

8.9 Změny účetních metod 45

8.10 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál 45

8.11 Vztahy se spřízněnými osobami 45
8.12 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky 45
8.13 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení 45
9 Zpráva nezávislého auditora 46
10 Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu General ověřená auditorem 50
10.1 Rozvaha 51
10.2 Podrozvahové položky 52
10.3 Výkaz zisku a ztráty 53
10.4 Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií 54
11 Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu General 55
11.1 Obecné informace 56
11.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky 57
11.3 Důležité účetní metody 58
11.4 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty 64
11.4.1 Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami 64
11.4.2 Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty 64
11.4.3 Položka č. 7 rozvahy – Účasti s podstatným vlivem 65
11.4.4 Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva 65
11.4.5 Položka č. 13 rozvahy – Náklady a příjmy příštích období 66
11.4.6 Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva 66
11.4.7 Položka č. 6 rozvahy – Rezervy 66
11.4.8 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií 66
11.4.9 Splatná daň z příjmů 67
11.4.10 Odložený daňový závazek / pohledávka 67
11.4.11 Položka č. 1 podrozvahové položky – Poskytnuté přísliby a záruky 67
11.4.12 Položka č. 8 podrozvahové položky – Hodnoty předané k obhospodařování 68
11.4.13 Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí 68
11.4.14 Položka č.5 výkazu zisku a ztráty – náklady na poplatky a provize 68
11.4.15 Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací 68
11.4.16 Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady 69
11.4.17 Položka č. 19 a 23 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta za účetní období a Daň z příjmů 69
11.5 Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce 69
11.6 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků 70
11.7 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu 70

11.8 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje ... 75
11.9 Vztahy se spřízněnými osobami ... 80
11.10 Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky ... 80
11.11 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení ... 81
12 Zpráva nezávislého auditora ... 82
13 Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu Conservative ověřená auditorem ... 86
13.1 Rozvaha ... 87
13.2 Podrozvahové položky ... 87
13.3 Výkaz zisku a ztráty ... 88
13.4 Přehled o změnách vlastního kapitálu ... 89
14 Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Conservative ... 90
14.1 Obecné informace ... 91
14.2 Východiska pro přípravu účetní závěrky ... 92
14.3 Důležité účetní metody ... 93
14.4 Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty ... 99
14.5 Podrozvahové položky ... 99
14.6 Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídících a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce ... 99
14.7 Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků ... 99
14.8 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu ... 99
14.9 Měření reálné hodnoty, finanční nástroje ... 101
14.10 Vztahy se spřízněnými osobami ... 102
14.11 Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení ... 102
15 Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období ... 103
15.1 Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK) ... 104
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 ... 109
15.3 Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK) ... 109
15.4 Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 4) ZOK) ... 109
15.5 Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK) ... 110
15.5.1 Prohlášení statutárního orgánu ... 110
16 Příloha č. 8 – Identifikace majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů ... 111

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 2025 – 30. června 2026

(dále také jako „**Fond**")

Název podfondu:	**UDI Group podfond General**
NID:	75164477
Vznik podfondu:	13. listopadu 2023
Účetní období podfondu:	1. července 2025 – 30. června 2026

(dále také jako „**Podfond General**")

Název podfondu:	**UDI Group podfond Conservative**
NID:	75164485
Vznik podfondu:	13. listopadu 2023
Účetní období podfondu:	1. července 2025 – 30. června 2026

(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 penězi 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 Fond na účet Podfondu General dne 3. července 2026 poskytl společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. úvěr ve výši 100 000 tis. Kč na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 30. června 2026. Úvěr je úročen sazbou 10 % p.a. a je splatný dne 30. června 2027. Pohledávka Fondu je zajištěna investičními akciemi a vlastní směnkou úvěrovaného.

Po rozvahovém dni Fond poskytl z účtu Podfondu General dne 15. října 2026 společnosti Ratdom s.r.o., ve které drží nepřímo 40% podíl, úvěr ve výši 20 000 tis. Kč na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 14. října 2026. Úvěr je úročen sazbou 1M PRIBOR + 5 % p. a. a je splatný dne 31. prosince 2027.

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 došlo k jedné aktualizaci statutu Fondu. Došlo k následujícím změnám:

- Informace o zajištění správy některých informačních systémů a informačních technologií společností Winstor Capital a.s. byla ze statutu odstraněna.
- Byla propsána změna sídla osoby zajišťující compliance a osoby zajišťující vnitřní audit.
- Oprávnění statutárního orgánu Fondu vytvořit nový podfond bylo upraveno tak, že nový podfond může být vytvořen bez souhlasu valné hromady Fondu.
- V ostatních případech se jednalo o změny pouze formálního charakteru.

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)

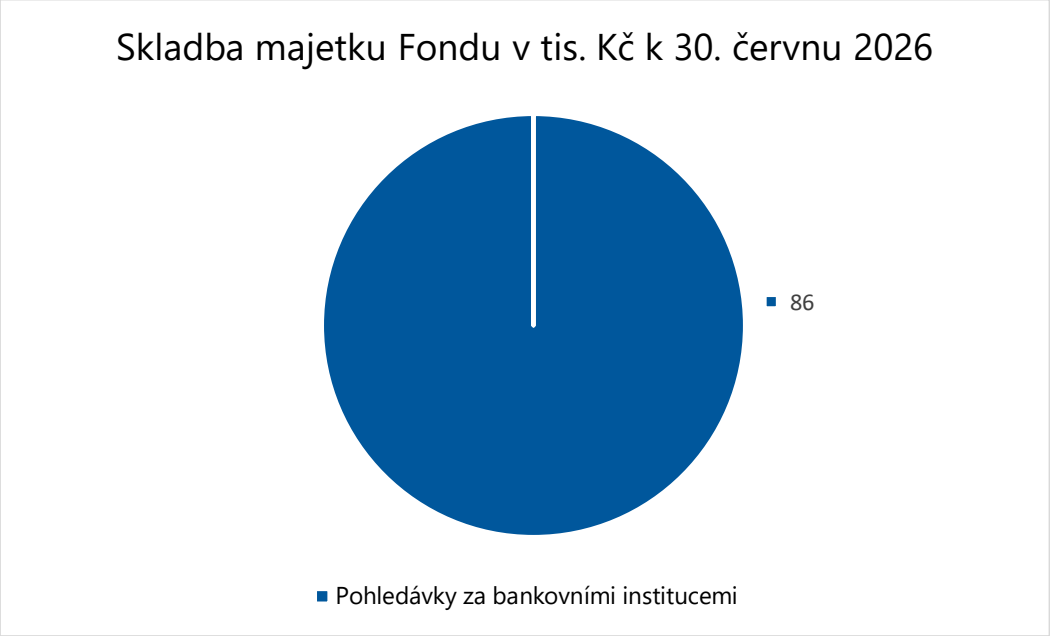
Odměna obhospodařovateli:	0 Kč
Odměna administrátorovi:	0 Kč
Úplata depozitáři:	0 Kč
Odměna auditora:	0 Kč

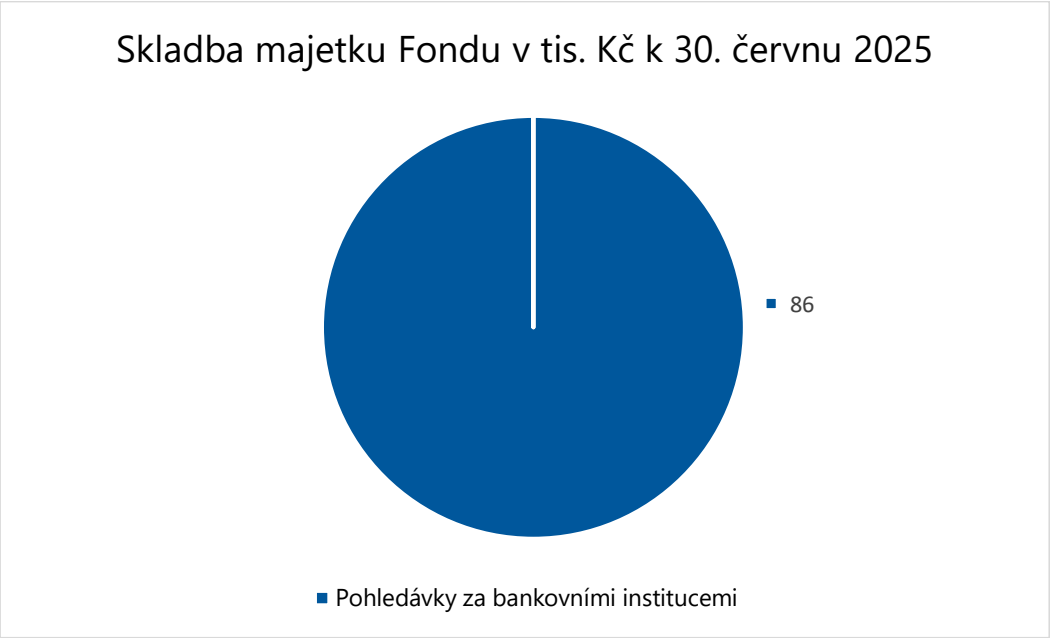
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

2.7 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Pohledávky za bankovními institucemi	*86*	*86*
Aktiva celkem	***86***	***86***




Skladba majetku Fondu v tis. Kč k 30. červnu 2025
86
Pohledávky za bankovními institucemi

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 společnostem.

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)

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 v projektových společnostech.

Rozvoj projektu Park obchodu a služeb Líbeznice

Podfond General ve sledovaném období nadále držel 40% podíl ve společnosti CWI K a.s., prostřednictvím které se podílí na projektu Park obchodu a služeb Líbeznice.

V průběhu účetního období projekt postoupil do realizační fáze a byla uzavřena smlouva s generálním dodavatelem stavby. Předmětem smlouvy je realizace souboru stavebních objektů projektu Park obchodu a služeb Líbeznice, přičemž dokončení díla je sjednáno do osmi měsíců od předání staveniště.

Podfond General současně poskytl společnosti CWI K a.s. úvěrové financování v celkové výši 17 000 tis. Kč určené k financování jejích investičních aktivit.

Investice do projektu Lužiny Alfa

Podfond General ve sledovaném období realizoval prostřednictvím společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o., ve které drží 45% podíl, akvizici 45% účasti ve společnosti Lužiny alfa a.s. Společnost Lužiny alfa a.s. realizuje developerský projekt výstavby bytového domu Lužiny Alfa.

Za účelem financování této investice poskytl Podfond General společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o. příplatek mimo základní kapitál ve výši 104 400 tis. Kč.

Investice do projektu Urban Park Brno-Husovice

Podfond General ve sledovaném období realizoval prostřednictvím společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o., ve které drží 25% podíl, akvizici 20% účasti ve společnosti UDI Husovice Project alfa s.r.o. Společnost UDI Husovice Project alfa s.r.o. realizuje developerský projekt výstavby části obytného komplexu Urban Park Brno-Husovice.

V souvislosti s financováním této investice poskytl Podfond General společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. příplatek mimo základní kapitál ve výši 7 875 tis. Kč.

Dluhové financování společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o.

V prosinci 2025 byla prodloužena splatnost stávajícího úvěru poskytnutého společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o., úvěr byl následně včetně příslušenství dne 30. června 2026 splacen.

Dne 30. června 2026 uzavřel Podfond General se společností CITY WEST INVESTORS s.r.o. novou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 100 000 tis. Kč. Úvěr je splatný dne 30. června 2027 a je zajištěn investičními akciemi a směnkou úvěrovaného.

K čerpání úvěru došlo až po rozvahovém dni. Tato skutečnost je proto dále popsána v části výroční zprávy věnované významným událostem, které nastaly po rozvahovém dni.

3.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU GENERAL

Podfond General k 30. červnu 2026 dosáhl zisku ve výši 21 545 tis. Kč. Čistá hodnota aktiv připadajících na držitele investičních akcií je 258 617 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu General

Ukazatel	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Celkové NAV Podfondu General z investiční činnosti	258 617 tis. Kč	68 029 tis. Kč	10 510 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	59,69 %	96,69 %	0 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	109,94 %	179,44 %	586,98 %
Čistý zisk	21 545 tis. Kč	1 519 tis. Kč	- 940 tis. Kč
Hodnota PIA	1,1705 Kč	1,0723 Kč	1,0000 Kč
Hodnota PRIA	1,1587 Kč	1,0736 Kč	1,0510 Kč
Hodnota MIA	1,1202 Kč	0,9278 Kč	1,0000 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu General

Celkové NAV Podfondu General (jmění z investiční činnosti) je z 12 % přiřazeno investorům do Prioritních investičních akcií (dále jen „**PIA**"), ze 59 % přiřazeno investorům do Prémiových investičních akcií (dále jen „**PRIA**") a z 29 % přiřazeno investorům do Manažerských investičních akcií (dále jen „**MIA**"). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu.

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 9,16 %, investiční akcie PRIA dosáhla v účetním období zhodnocení 7,93 % a investiční akcie MIA dosáhla v účetním období zhodnocení 20,74 %.

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 Podfondu General 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 ODST. 2 PÍSM. A) ZOÚ)

Dne 3. července 2026 poskytl Podfond General společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 30. června 2026 úvěr ve výši 100 000 tis. Kč. Úvěr je úročen sazbou 10 % p.a., je splatný dne 30. června 2027 a je zajištěn investičními akciemi a směnkou úvěrovaného.

Dne 15. října 2026 poskytl Podfond General společnosti Ratdom s.r.o., ve které drží nepřímo 40% podíl, úvěr ve výši 20 000 tis. Kč na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 14. října 2026. Úvěr je úročen sazbou 1M PRIBOR + 5 % p.a. a je splatný dne 31. prosince 2027.

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)

V průběhu účetního období byl statut Podfondu General dvakrát aktualizován. Došlo k následujícím změnám:

- Minimální hodnota vstupní investice kvalifikovaného investora do investičních akcií byla upravena na ekvivalent 300 000 Kč, jsou-li splněny podmínky stanovené v § 272 odst. 1 písm. h) ZISIF.
- Byla aktualizována a upřesněna úprava působení odborného poradce, zejména rozsah poradenských a podpůrných činností poskytovaných při vyhledávání, posuzování a realizaci investičních příležitostí Podfondu General.
- Byla doplněna pravidla pro realizaci transakcí se spojenými osobami, včetně identifikace a řízení případných střetů zájmů a zveřejňování příslušných informací.
- Byla upřesněna pravidla pro výpočet celkové expozice a využití pákového efektu. Maximální limit pro využití pákového efektu byl stanoven ve výši 300 % hodnoty kapitálu Podfondu General.
- V ostatních případech se jednalo pouze o změny formálního nebo upřesňujícího 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:	990 tis. Kč
Odměna depozitáři:	653 tis. Kč
Odměna auditorovi:	298 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci:	2 597 tis. Kč
Ostatní služby:	229 tis. Kč
Daň z příjmů:	183 tis. Kč

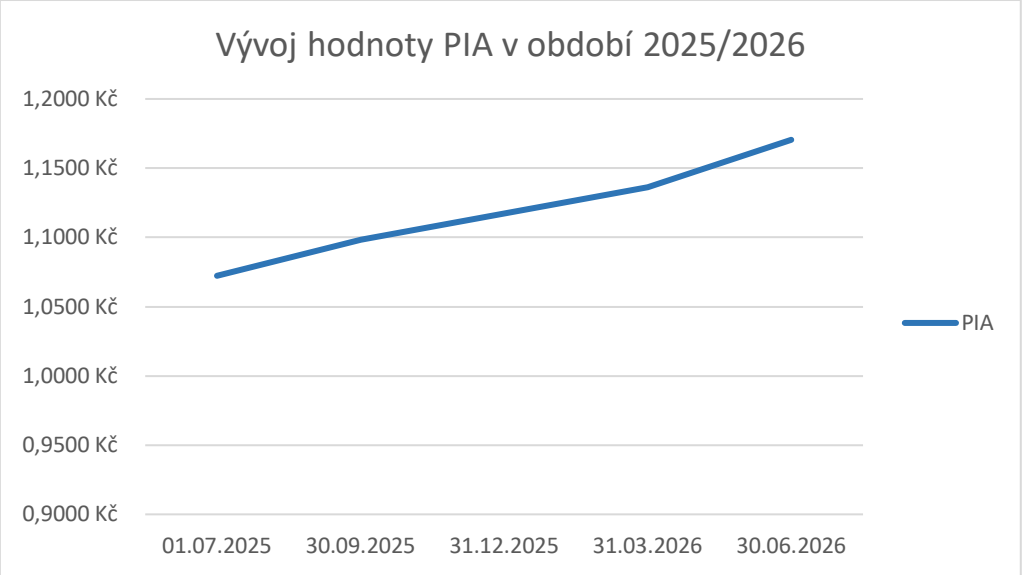
3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU GENERAL

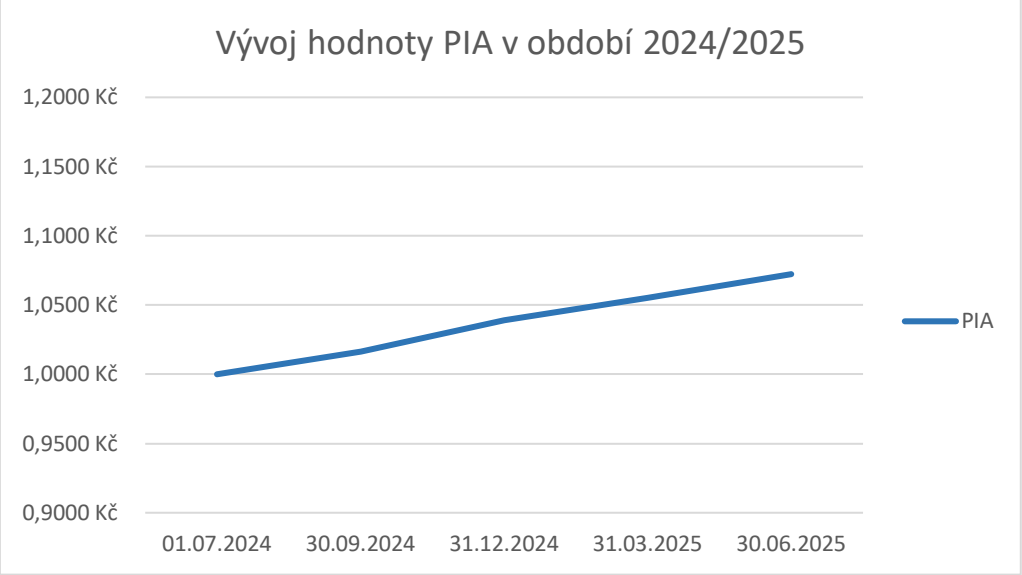
Podfond General vydává tři třídy investičních akcií.

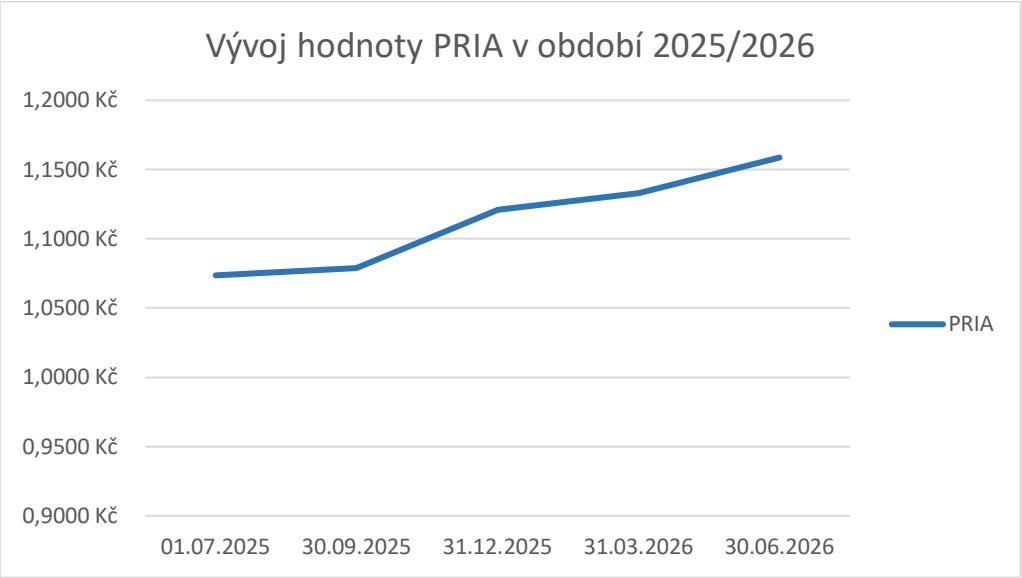
Prioritní investiční akcie (dále jako „**PIA**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet PIA na začátku Účetního období	11 862 033 ks	0 ks	0 ks
Vydané	14 948 225 ks	11 862 033 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	26 810 258 ks	11 862 033 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	24 000 tis. Kč	6 300 tis. Kč	7 000 tis. Kč
Hodnota PIA	**1,1705 Kč**	**1,0723 Kč**	**1,0000 Kč**

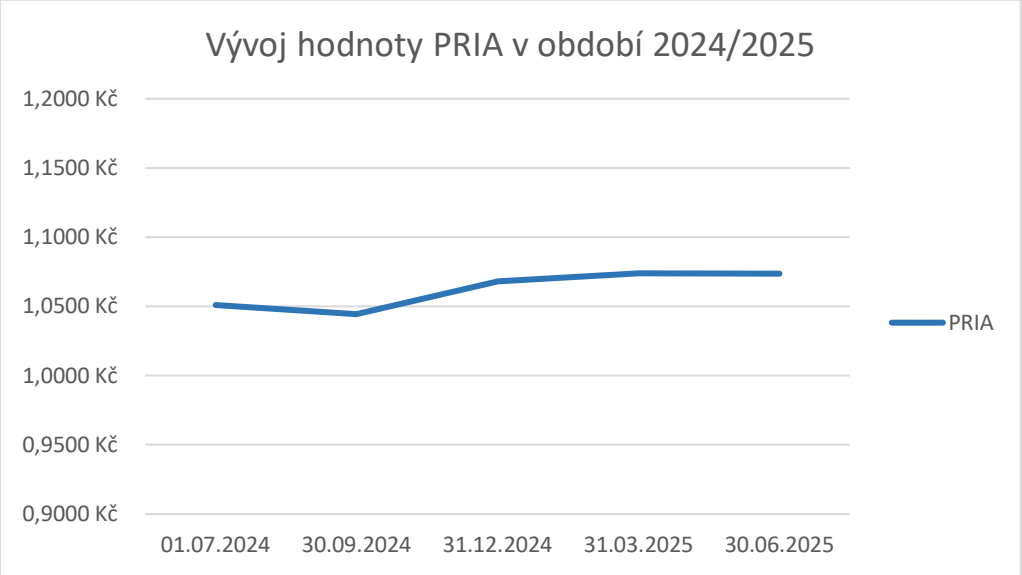
Prémiové investiční akcie (dále jako „**PRIA**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet PRIA na začátku Účetního období	48 058 989 ks	10 000 000 ks	0 ks
Vydané	83 466 856 ks	38 058 989 ks	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	131 525 845 ks	48 058 989 ks	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 tis. Kč	0 Kč	40 000 tis. Kč
Hodnota PRIA	**1,1587 Kč**	**1,0736 Kč**	**1,0510 Kč**

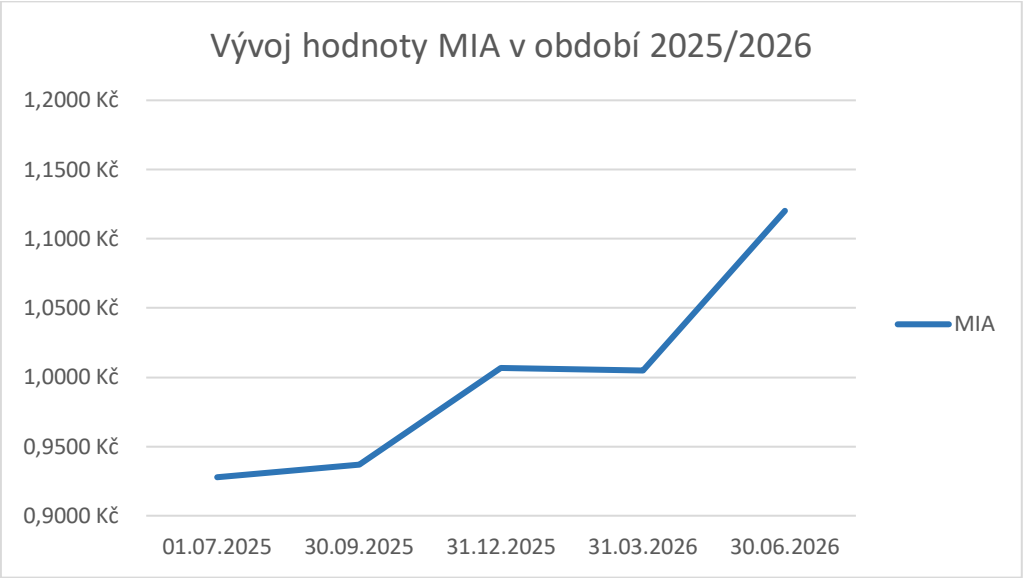
Manažerské investiční akcie (dále jako „**MIA**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet MIA na začátku Účetního období	4 000 000 ks	0 ks	0 ks
Vydané	62 793 999 ks	4 000 000 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	66 793 999 ks	4 000 000 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 tis. Kč	47 400 tis. Kč	4 000 tis. Kč
Hodnota MIA	**1,1202 Kč**	**0,9278 Kč**	**1,0000 Kč**

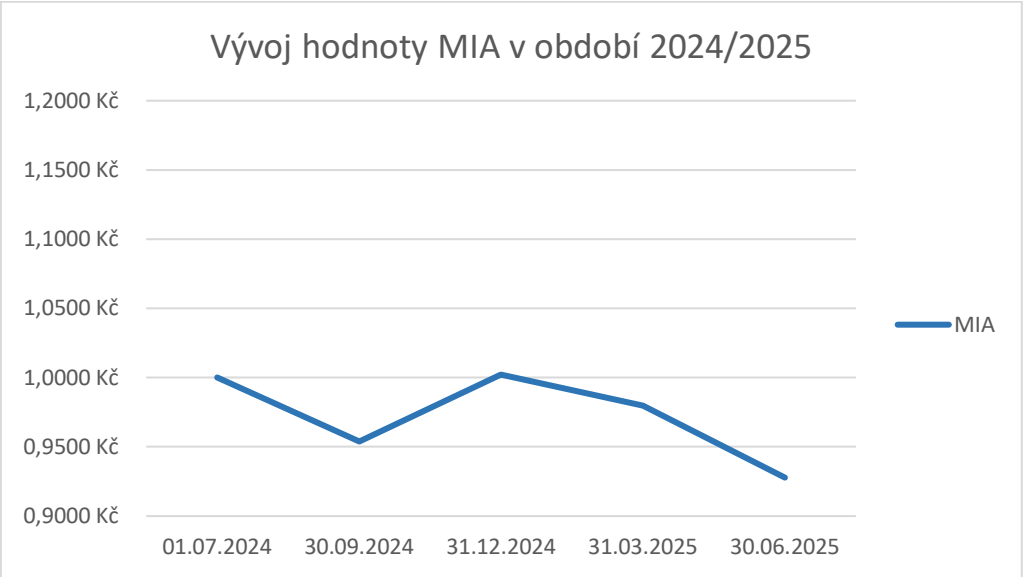

Vývoj hodnoty PIA v období 2025/2026
1,2000 Kč
1,1500 Kč
1,1000 Kč
1,0500 Kč
1,0000 Kč
0,9500 Kč
0,9000 Kč
01.07.2025
30.09.2025
31.12.2025
31.03.2026
30.06.2026
PIA


Vývoj hodnoty PIA v období 2024/2025
1,2000 Kč
1,1500 Kč
1,1000 Kč
1,0500 Kč
1,0000 Kč
0,9500 Kč
0,9000 Kč
01.07.2024
30.09.2024
31.12.2024
31.03.2025
30.06.2025
PIA


Vývoj hodnoty PRIA v období 2025/2026
1,2000 Kč
1,1500 Kč
1,1000 Kč
1,0500 Kč
1,0000 Kč
0,9500 Kč
0,9000 Kč
01.07.2025
30.09.2025
31.12.2025
31.03.2026
30.06.2026
PRIA


Vývoj hodnoty PRIA v období 2024/2025
1,2000 Kč
1,1500 Kč
1,1000 Kč
1,0500 Kč
1,0000 Kč
0,9500 Kč
0,9000 Kč
01.07.2024
30.09.2024
31.12.2024
31.03.2025
30.06.2025
PRIA





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)

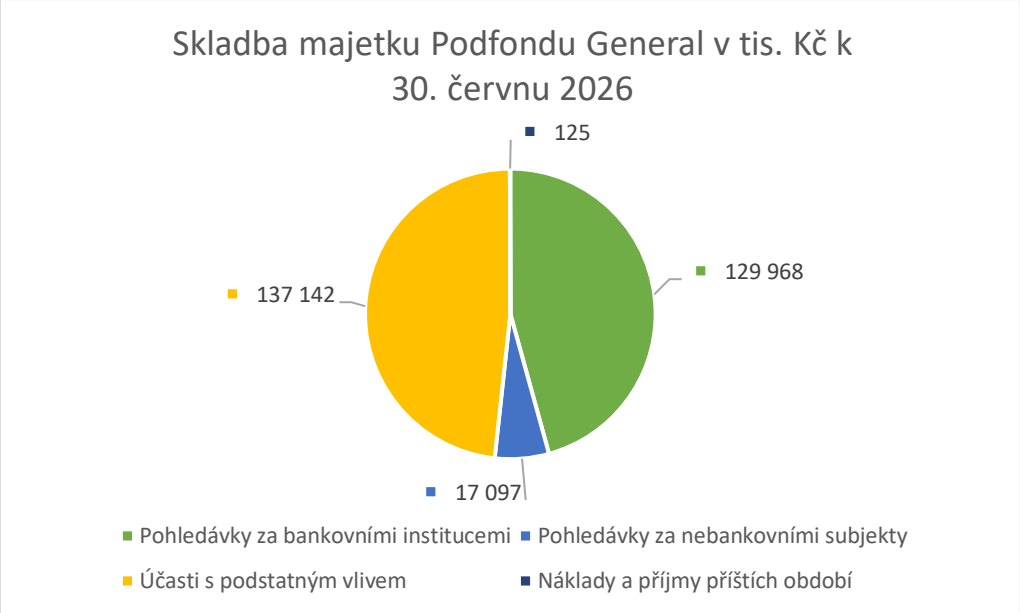
Fond v účetním období nevyplatil na účet Podfondu General podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

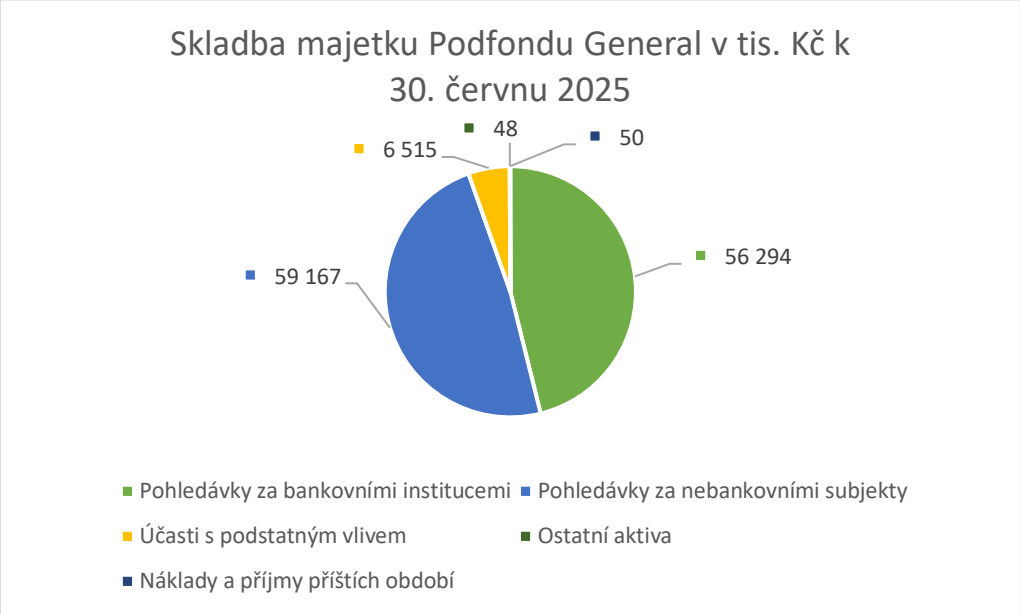
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU GENERAL, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU GENERAL (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU GENERAL

Skladba majetku Podfondu General v tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Pohledávky za bankovními institucemi	*129 968*	*56 294*
Pohledávky za nebankovními subjekty	*17 097*	*59 167*
Účasti s podstatným vlivem	*137 142*	*6 515*
Ostatní aktiva	*0*	*48*
Náklady a příjmy příštích období	*125*	*50*
Aktiva celkem	***284 332***	***122 074***





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 směnek, dluhopisů a obdobných cenných papírů.

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)

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 2026 činí 0 Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu Conservative

Ukazatel	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Celkové NAV Podfondu Conservative z investiční činnosti	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	0 %	0 %	0 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	0 %	0 %	0 %
Čistý zisk	0 Kč	0 Kč	0 Kč
Hodnota PIA	-	-	-
Hodnota PRIA	-	-	-
Hodnota MIA	-	-	-

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu Conservative

K 30. červnu 2026 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 se předpokládá, že bude rozhodnuto o dalším trvání Podfondu Conservative z důvodu nulové investiční aktivity. Hlavní identifikovaná rizika Podfondu Conservative jsou popsána v kapitole 13.8 této výroční zprávy.

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)

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 ODST. 2 PÍSM. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Podfondu Conservative.

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 2026 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 PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

Podfond Conservative k 30. červnu 2026 nevlastnil žádný majetek.

4.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU CONSERVATIVE

Podfond Conservative k 30. červnu 2026 nevlastnil žádný majetek.

5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

5.1 ÚDAJE O ODMĚŇOVÁNÍ (§ 234 ODST. 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:	280 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	25 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	110 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	1 tis. Kč
Počet pracovníků:	35
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:	107 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	143 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 ODST. 2 ZISIF (§ 234 ODST. 2 PÍSM. D) ZISIF)

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

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)

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 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 bankovnictví 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 bankovnictví, 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 Prague s.r.o. ve skupině Deutsche Börse, kde získal obsáhlé zkušenosti v oblasti custody a clearingu cenných papírů. V roce 2019 nastoupil na pozici Reconciliations officera, kde prohloubil své znalosti v oblasti fungování mezinárodního depozitáře investičních fondů. Do společnosti Winstor investiční společnost a.s. nastoupil v roce 2020 jako Fond manažer. Od roku 2021 je členem představenstva zodpovědným za obhospodařování majetku.

Jméno a příjmení:	David Petrů
Další identifikační údaje:	datum narození 21. května 1974 – člen představenstva od 1. dubna 2022
Výkon činnosti	13. listopadu 2022 – 31. prosince 2023

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

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

Název:	**Československá obchodní banka, a.s**.
IČO:	000 01 350
Sídlo:	Radlická 333/150, 150 57, Praha 5
Výkon činnosti depozitáře pro Fond i Podfondy:	celé účetní období

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)

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 ODST. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabyly 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 ODST. 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 2026

David Petrů

Digitálně podepsal David Petrů
Datum: 2026.10.29 16:07:35 +01'00'

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

6 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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. 2026, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026 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. 2026 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026, 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.

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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 29.10.2026

Auditorská společnost:
BDO Audit s.r.o., evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lukáš Hendrych

Podepsal Ing. Lukáš Hendrych
DN: cn=Ing. Lukáš Hendrych, c=CZ, o=BDO Audit s.r.o., ou=543
Datum: 2026.10.29 17:19:42 +01'00'

Ing. Lukáš Hendrych, evidenční číslo 2169

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

7 PŘÍLOHA Č. 1 – ŘÁDNÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA FONDU OVĚŘENÁ AUDITOREM

UDI Group SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

7.1 ROZVAHA

ROZVAHA
k 30. červnu 2026

AKTIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8.4.1	86	86
	a) splatné na požádání		86	86
	Aktiva celkem		***86***	***86***

PASIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
8	Základní kapitál	8.4.2	100	100
	a) splacený základní kapitál		100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období	8.4.3	- 14	- 14
	Pasiva celkem		***86***	***86***

7.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. červnu 2026

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8.4.4	86	86

7.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1. července 2025 do 30. června 2026

	tis. Kč	Poznámka	2025/2026	2024/2025
24	***Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění***	***8.5***	***0***	***0***

7.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. července 2025 do 30. června 2026

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.07.2025	**100**	**0**	**- 14**	**86**
Zůstatek k 30.06.2026	**100**	**0**	**- 14**	**86**

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 1. července 2024 do 30. června 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**

8 PŘÍLOHA Č. 2 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY FONDU

UDI Group SICAV a.s.

Příloha řádné účetní závěrky Fondu

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

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 2026:

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	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 2025 do 30. června 2026 (dále též „**účetní období**“ nebo „2025/2026“). Předchozím účetním období bylo období od 1. července 2024 do 30. června 2025, ve výkazech označované také jako „2024/2025“ (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.

<u>Vyhodnocení obchodního modelu</u>

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 období, 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. pro stanovení reálné hodnoty investičního majetku je využito ocenění provedené nezávislým oceňovatelem, které je obvykle založeno 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 zjistitelný (pozorovatelný). Úroveň 3 také

zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

Po prvotním zaúčtování nejsou finanční aktiva reklasifikována s výjimkou, kdy Fond v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv. V daném účetním období Fond obchodní model 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 nepřevede 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) Přepočet 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 vyhlašovaným ČNB platným k datu účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako " 6.Zisk nebo ztráta z finančních operací.

h) Zdanění

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

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou 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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Zůstatky na běžných účtech	*86*	*86*
Celkem	***86***	***86***

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. 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.

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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let	*- 14*	*- 14*

Hospodářský výsledek Fondu běžného období je k 30. červnu 2026 ve výši 0 Kč (k 30. červnu 2025: 0 Kč). Nerozdělený hospodářský výsledek minulých let činí - 14 tis. Kč (k 30. červnu 2025: -14 Kč).

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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
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.

8.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	*2025/2026*	*2024/2025*
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	*0*	*0*
Základ daně	***0***	***0***
Zohlednění daňové ztráty minulých let	*0*	*0*
Základ daně po odečtení daňové ztráty	***0***	***0***
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 (2024/2025: 0 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 FINANČÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.06.2026 v tis. Kč	*Určené ve FVTPL*	*Povinně ve FVTPL*	*Naběhlá hodnota*	*Celkem*
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	*86*	-	***86***

K 30.6.2025 v tis. Kč	*Určené ve FVTPL*	*Povinně ve FVTPL*	*Naběhlá hodnota*	*Celkem*
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	*86*	-	***86***

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:

Finanční aktiva – k 30.06.2026 v tis. Kč	***úroveň 1***	***úroveň 2***	***úroveň 3***
Pohledávky za bankami	-	*86*	-

Finanční aktiva – k 30.06.2025 v tis. Kč	***úroveň 1***	***úroveň 2***	***úroveň 3***
Pohledávky za bankami	-	*86*	-

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 2025 ani k 30. červnu 2026 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 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky. Na základě výše uvedených skutečností nebyly identifikovány významné pochybnosti o schopnosti účetní jednotky pokračovat v nepřetržitém trvání. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky proto není zpochybněn a účetní jednotka je schopna pokračovat ve své činnosti i v budoucnu.

8.13 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 2026

David Petrů

Digitálně podepsal David Petrů
Datum: 2026.10.29 16:07:53 +01'00'

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

9 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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. 2026, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026 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. 2026 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026, 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.

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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 29.10.2026

Auditorská společnost:
BDO Audit s.r.o., evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lukáš Hendrych

Podepsal Ing. Lukáš Hendrych
DN: cn=Ing. Lukáš Hendrych, c=CZ, o=BDO Audit s.r.o., ou=543
Datum: 2026.10.29 17:20:31 +01'00'

Ing. Lukáš Hendrych, evidenční číslo 2169

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

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 2025 do 30. června 2026

10.1 ROZVAHA

ROZVAHA

k 30. červnu 2026

AKTIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.4.1	129 968	56 294
	a) splatné na požádání		129 968	56 294
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.4.2	17 097	59 167
	b) ostatní pohledávky		17 097	59 167
7	Účasti s podstatným vlivem	11.4.3	137 142	6 515
11	Ostatní aktiva	11.4.4	0	48
13	Náklady a příjmy příštích období	11.4.5	125	50
	Aktiva celkem		***284 332***	***122 074***

PASIVA

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
4	Ostatní pasiva	11.4.6	25 550	53 991
6	Rezervy	11.4.7	165	54
	b) na daně		165	54
	Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA		25 715	54 045
7	*Čistá aktiva připadající na držitele IA*	*11.4.8*	*258 617*	*68 029*
	Pasiva celkem		***284 332***	***122 074***

10.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. červnu 2026

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
1	Poskytnuté přísliby a záruky	11.4.11	103 000	42 349
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.4.12	284 332	122 074

10.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1. července 2025 do 30. června 2026

	tis. Kč	Poznámka	2025/2026	2024/2025
4	Výnosy z poplatků a provizí	11.4.13	0	30
5	Náklady na poplatky a provize	11.4.14	- 10	- 10
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.4.15	27 405	5 620
9	Správní náklady	11.4.16	- 5 667	- 4 067
	b) ostatní správní náklady		- 5 667	- 4 067
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.4.17	21 728	1 573
23	Daň z příjmů	11.4.17	- 183	- 54
24	***Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění***		***21 545***	***1 519***

10.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. července 2025 do 30. června 2026

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 01.07.2025	**68 029**
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	**21 545**
Emise investičních akcií	**169 043**
Zůstatek k 30.06.2026	**258 617**

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 1. července 2024 do 30. června 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 30.6.2025	**68 029**

11 PŘÍLOHA Č. 4 – PŘÍLOHA ŘÁDNÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY PODFONDU GENERAL

UDI Group podfond General

Příloha řádné účetní závěrky podfondu General

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

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 2026:

<u>Statutární orgán</u>:		
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
<u>Dozorčí rada:</u>		
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 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 společnostem. 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 2026, za účetní období od 1. července 2025 do 30. června 2026. 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 2025 do 30. června 2026 (dále též „**účetní období**"). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2025/2026". Předchozím účetním období bylo období od 1. července 2024 do 30. června 2025, ve výkazech označované také jako „2024/2025" (dále též "**minulé účetní období**").

11.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2025 do 30. června 2026 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 období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu

General provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Reálná hodnota

Reálná hodnota majetku fondu je posuzována individuálně dle skupin aktiv, přičemž Podfond General rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. pro stanovení reálné hodnoty investičního majetku je využito ocenění provedené nezávislým oceňovatelem, které je obvykle založeno 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 zjistitelný (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 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 nepřevede 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 nezávislého ocenění v souladu s § 196 ZISIF, tedy dle mezinárodních účetních standardů.

Pro stanovení reálné hodnoty majetku lze použít elementární metody a přístupy – metody výnosové, majetkové, tržního porovnání či aplikaci několika metod. Ocenění investičního majetku bylo provedeno majetkovou metodou.

V případě, že bylo ocenění vypracováno 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 v provedeném ocenění. 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 názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 Vyhlášky z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

g) Deriváty

Derivát je finanční nástroj, který splňuje následující podmínky:

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

Deriváty jsou 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 se zůstatkovou 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 vyhlašovaným 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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Zůstatky na běžných účtech	*129 968*	*56 294*
Celkem	***129 968***	***56 294***

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

Poskytnuté úvěry v tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*	*Splatnost*
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	*0*	*59 167*	3 m – 1 rok
CWI K a.s.	*17 097*	*0*	*1 rok – 5 let*
Celkem	***17 097***	***59 167***	

Pohledávky za nebankovními subjekty jsou k 30. červnu 2026 tvořeny pohledávkou z titulu poskytnutého úvěru společnosti CWI K a.s. Úvěr byl společnosti poskytnut v průběhu běžného účetního období na základě smlouvy uzavřené dne 6. února 2026. K rozvahovému dni činila výše jistiny úvěru 17 000 tis. Kč a výše dlužných úroků 244 tis. Kč. Hodnota pohledávky byla k rozvahovému dni upravena o přecenění ve výši – 147 tis. Kč. Reálná hodnota pohledávky po zohlednění přecenění tak činila 17 097 tis. Kč.

K 30. červnu 2025 byla tato položka tvořena pohledávkou z titulu poskytnutého úvěru společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. ve výši 59 167 tis. Kč. Tento úvěr byl včetně příslušenství v průběhu běžného účetního období plně splacen.

11.4.3 POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM

Podfond General vlastnil k 30. červnu 2026 podíly v níže uvedených společnostech.

v tis. Kč k 30.06.2026

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
31.03.2025	14039516	CWI K a.s.	40 %	6 917 tis. Kč	-	- 1 535 tis. Kč.	5 382 tis. Kč
23.07.2025	23524197	Lužiny Alfa Invet s.r.o.	45 %	138 tis. Kč	104 400 tis. Kč	16 197 tis. Kč	120 735 tis. Kč
01.04.2026	24912751	UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.	25 %	50 tis. Kč	7 875 tis. Kč	3 100 tis. Kč	11 025 tis. Kč
						Celkem	**137 142 tis. Kč**

v tis. Kč k 30.06.2025

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
31.03.2025	14039516	CWI K a.s.	40 %	6 917 tis. Kč	0 tis Kč	- 402 tis Kč	6 515 tis. Kč
						Celkem	**6 515 tis. Kč**

Podfond General nadále držel obchodní podíl ve výši 40 % ve společnosti CWI K a.s., který nabyl v předchozím účetním období. Reálná hodnota činila k 30. červnu 2025 6 515 tis. Kč. K 30. červnu 2026 byla na základě aktualizovaného ocenění vykázána ve výši 5 382 tis. Kč, což představuje meziroční snížení reálné hodnoty o 1 133 tis. Kč.

Dne 23. července 2025 nabyl Podfond General obchodní podíl ve výši 45 % ve společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o. Prvotní hodnota účasti činila 138 tis. Kč, následně byl 25. září 2025 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 104 400 tis. Kč. K rozhodnému dni byla hodnota účasti vykázána ve výši 120 735 tis. Kč, což představuje meziroční zvýšení ocenění o 16 197 tis. Kč.

Dne 1. dubna 2026 nabyl Podfond General obchodní podíl ve výši 25 % ve společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. Prvotní hodnota účasti činila 50 tis. Kč, následně byl 19. června 2026 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 7 875 tis. Kč. K rozhodnému dni byla hodnota účasti vykázána ve výši 11 025 tis. Kč, což představuje meziroční zvýšení ocenění o 3 100 tis. Kč.

11.4.4 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Ostatní aktiva	*0*	*48*

Podfond General k 30. červnu 2026 v položce Ostatní aktiva nevykazuje žádný zůstatek. K 30. červnu 2025 byla v této položce vykázána částka 48 tis. Kč, jednalo se o náklady na ocenění podílů související s plánovaným pořízením obchodního podílu ve společnosti Lužiny Alfa a.s.

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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Náklady a příjmy příštích období	*125*	*50*

Náklady a příjmy příštích období vykazují k 30. červnu 2026 zůstatek 125 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 50 tis. 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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Ostatní závazky	*183*	*0*
Závazky z upsání IA	*24 000*	*53 700*
Dohadné účty pasivní	*1 367*	*291*
Celkem	***25 550***	***53 991***

Ostatní závazky ve výši 183 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 0 Kč) jsou tvořeny závazky z titulu administrace a obhospodařování Podfondu General.

Položka Závazky z upsaných IA obsahuje úhrady upsaných investičních akcií, které nebyly k datu účetní závěrky zatím vydány, ve výši 24 000 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 53 700 tis. Kč).

Podfond General eviduje dohadné položky pasivní ve výši 1 367 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 291 tis. Kč), které jsou tvořeny především náklady na audit, depozitáře, distribuci a znalecké posudky a ocenění.

11.4.7 POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

tis. Kč	30.06.2026	30.06.2025
Rezerva na daň z příjmu	186	54
Záloha na daň z příjmu	-21	0
Celkem	165	54

Zůstatek na účtu rezerv je tvořen vytvořenou rezervou na daň z příjmu ve výši 186 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 54 tis. Kč) a uhrazenou zálohou na daň z příjmu ve výši 21 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 0 Kč).

11.4.8 ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Položka čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií obsahují výsledek hospodaření běžného účetního období ve výši 21 545 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 1 519 tis. Kč), nerozdělený výsledek hospodaření minulých let ve výši 579 tis. Kč (k 30. červnu 2025: -940 tis. Kč), a níže rozepsané vklady investorů v celkové výši 236 493 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 67 450 tis. Kč).

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**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet PIA na začátku Účetního období	11 862 033 ks	0 ks	0 ks
Vydané	14 948 225 ks	11 862 033 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet PIA ke konci Účetního období	26 810 258 ks	11 862 033 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	24 000 tis. Kč	6 300 tis. Kč	7 000 tis. Kč
Hodnota PIA	**1,1705 Kč**	**1,0723 Kč**	**1,0000 Kč**

Prémiové investiční akcie (dále jako „**PRIA**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet PRIA na začátku Účetního období	48 058 989 ks	10 000 000 ks	0 ks
Vydané	83 466 856 ks	38 058 989 ks	10 000 000 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet PRIA ke konci Účetního období	131 525 845 ks	48 058 989 ks	10 000 000 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 tis. Kč	0 Kč	40 000 tis. Kč
Hodnota PRIA	**1,1587 Kč**	**1,0736 Kč**	**1,0510 Kč**

Manažerské investiční akcie (dále jako „**MIA**")	2025/2026	2024/2025	2023/2024
Počet MIA na začátku Účetního období	4 000 000 ks	0 ks	0 ks
Vydané	62 793 999 ks	4 000 000 ks	0 ks
Odkoupené	0 ks	0 ks	0 ks
Počet MIA ke konci Účetního období	66 793 999 ks	4 000 000 ks	0 ks
Hodnota upsaných, dosud nevydaných akcií	0 tis. Kč	47 400 tis. Kč	4 000 tis. Kč
Hodnota MIA	**1,1202 Kč**	**0,9278 Kč**	**1,0000 Kč**

11.4.9 SPLATNÁ DAŇ Z PŘÍJMŮ

Podfond General dosáhl ve sledovaném období zisku ve výši 21 728 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 1 573 tis. Kč), přičemž odhadovaná výše splatné daně dosáhla 183 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 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 POLOŽKA Č. 1 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY – POSKYTNUTÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Poskytnuté přísliby a záruky	103 000	42 349
Celkem	**103 000**	**42 349**

Podfond General k rozvahovému dni vykazoval poskytnuté přísliby a záruky ve výši 103 000 tis. Kč. Tato částka je tvořena nečerpanou částí úvěrového rámce poskytnutého společnosti CWI K a.s. ve výši 3 000 tis. Kč a nečerpaným úvěrovým rámcem poskytnutým společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. na základě smlouvy uzavřené dne 30. června 2026 v částce 100 000 tis. Kč. K 30. červnu 2025 činila hodnota poskytnutých příslibů a záruk 42 349 tis. Kč.

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

tis. Kč	*30.06.2026*	*30.06.2025*
Hodnoty předané k obhospodařování	*284 332*	*122 074*
Celkem	***284 332***	***122 074***

Podfond General k rozvahovému dni vykazoval hodnoty předané k obhospodařování ve výši 284 332 tis. Kč (k 30. červnu 2025: 122 074 tis. Kč), která byla předána k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

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

tis. Kč	*2025/2026*	*2024/2025*
Výnosy z poplatků a provizí	*0*	*30*
Celkem	***0***	***30***

Ve sledovaném účetním období Podfond General nevykázal žádné výnosy z poplatků a provizí. V předchozím účetním období činily tyto výnosy 30 tis. Kč a představovaly vstupní poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu General.

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

tis. Kč	*2025/2026*	*2024/2025*
Ostatní finanční náklady	*10*	*10*
Celkem	***10***	***10***

Ostatní finanční náklady jsou tvořeny poplatky hrazenými bance za správu běžného účtu v celkové výši 10 tis. Kč (2024/2025: 10 tis. Kč).

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

tis. Kč	*2025/2026*	*2024/2025*
Výnosy z poskytnutých úvěrů	*8 459*	*4 667*
Výnosové úroky z termínovaných vkladů	*929*	*1 355*
Výnosy z přecenění majetkových účastí	*19 297*	*0*
Náklady z přecenění majetkových účastí	*- 1 133*	*- 402*
Náklady z přecenění poskytnutých úvěrů	*- 147*	*0*
Celkem	***27 405***	***5 620***

Zisk z finančních operací obsahuje především výnosy z přecenění majetkových účastí ve výši 19 297 tis. Kč (2025/2026: 0 Kč), výnosy z poskytnutých úvěrů 8 459 tis. Kč (2024/2025: 4 667 tis. Kč) a výnosové úroky z termínovaných vkladů ve výši 929 tis. Kč (2024/2025: 1 355 tis. Kč).

Náklady z přecenění majetkových účastí činily 1 133 tis. Kč (2024/2025: 402 tis. Kč) a náklady z přecenění poskytnutých úvěrů činily 147 tis. Kč (2025/2026: 0 Kč).

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

tis. Kč	*2025/2026*	*2024/2025*
Náklady na statutární audit	*298*	*236*
Služby depozitáře	*653*	*641*
Odměna administrátora	*990*	*980*
Odměna obhospodařovatele	*900*	*900*
Náklady na distribuci	*2 597*	*1 257*
Ostatní správní náklady	*229*	*53*
Celkem	***5 667***	***4 067***

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností BDO Audit s.r.o. činily celkem 298 tis. Kč (2024/2025: 236 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. zaplatil Podfond General poplatek, který činil 653 tis. Kč (2024/2025: 641 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu General společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 990 tis. Kč. (2024/2025: 980 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu General společností Winstor investiční společnost a.s. činila za předmětné účetní období celkem 900 tis. Kč. (2024/2025: 900 tis. Kč).

Náklady související s distribucí investičních akcií Podfondu General ve výši 2 597 tis. Kč (2024/2025: 1 257 tis. Kč).

Ostatní správní náklady ve výši 229 tis. Kč (2024/2025: 53 tis. Kč) zahrnují především náklady na marketing a reklamu, poštovní služby, poplatky spojené s evidencí cenných papírů u Centrálního depozitáře cenných papírů, odměny za oceňovací posudky, custody poplatky a poplatky za potvrzení auditu.

11.4.17 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 21 728 tis. Kč (2024/2025: ztráta 1 573 tis. Kč), předpokládaná výše splatné daně činí 183 tis. Kč (2024/2025: 54 tis. 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 30.06.2026 v tis. Kč	*Určené ve FVTPL*	*Povinné ve FVTPL*	*Naběhlá hodnota*	*Celkem*
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	*0*	*129 968*	*0*	***129 968***
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	*0*	*17 097*	*0*	***17 097***
7. Účasti s podstatným vlivem	*137 142*	*0*	*0*	***137 142***

K 30.06.2026 v tis. Kč	*Určené ve FVTPL*	*Povinné ve FVTPL*	*Naběhlá hodnota*	*Celkem*
4. Ostatní pasiva	*0*	*25 550*	*0*	***25 550***

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***

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 účasti v obchodních společnostech, které představovaly 48,23 % celkové hodnoty majetku a peněžní prostředky na účtech, které představovaly 45,71 % celkové hodnoty majetku Podfondu General. Minoritní část majetku Podfondu General tvořil poskytnutý úvěr obchodní společnosti, který představoval 6,01 % celkové hodnoty majetku. 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.

Ostatní aktiva tvořily zejména peněžní prostředky na účtech, které představovaly 45,71 % celkové hodnoty majetku, a náklady příštích období ve výši 0,044 %. Tržní riziko těchto ostatních aktiv bylo, vzhledem k jejich povaze, stanoveno jako nulové.

Aktivum	***Tržní riziko***	***Váha***	***Slovní hodnocení tržního rizika***
*Podíly a úvěry – obchodní společnosti**	1,24 %	54,25 %	Střední
Ostatní aktiva	0,00 %	45,75 %	Nízké
Celkem (vážený průměr)	**0,67 %**	**100 %**	Nízké

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

Slovní hodnocení	Nízké	**Střední**	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %
Vážená hodnota za všechna aktiva v kategorii	-	**1,24 %**	-

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

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 řídícího 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 také 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 2027. Úvěr tvoří 6,01 % 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*
CWI K a.s.	6,01 %	1,24 %	Střední
Celkem	**6,01 %**	**1,24 %**	**Střední**

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

Slovní hodnocení	Nízké	**Střední**	Vysoké
Číselné rozpětí	<1 %	<1 %; 2 %>	>2 %
Výsledné riziko tržního selhání	-	**1,24 %**	-

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako střední.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v možnosti nepříznivého dopadu změn tržních úrokových sazeb na hodnotu aktiv, závazků nebo budoucích peněžních toků Podfondu.

Podfond General je vystaven úrokovému riziku pouze v omezeném rozsahu. Investice do pevně úročených aktiv v podobě úvěru s pevnou úrokovou sazbou představují jen 6,01 % majetku Podfondu General. Podfond současně neeviduje závazky s pohyblivou úrokovou sazbou. S ohledem na strukturu aktiv a závazků bylo úrokové riziko ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu General na oblast nemovitostí v Praze a okolí. To může výrazně ovlivnit hodnotu majetku Podfondu General v případě negativního ekonomického vývoje v daných oblastech koncentrace investiční činnosti.

Ve sledovaném období byla aktiva Podfondu General tvořena zejména majetkovými účastmi v obchodních společnostech (48,23 %) a peněžními prostředky na účtech (45,71 %). Nejvýznamnější majetkovou účast představoval podíl ve společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o., který tvořil 42,46 % aktiv Podfondu General. Poskytnutý úvěr společnosti CWI K a.s. představoval 6,01 % aktiv Podfondu General. Tato struktura aktiv vede k vyšší míře závislosti na jednom projektu, a tedy vyšší míře koncentračního rizika. S postupným rozvojem investiční činnosti a rozšiřováním portfolia lze očekávat postupnou diverzifikaci aktiv a související snížení koncentračního rizika.

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 peněžních prostředků na účtech, které tvoří 45,71 % veškerých aktiv, a z majetkových účastí v obchodních společnostech. Zbývající část aktiv tvoří poskytnutý úvěr, který je splatný do 31. prosince 2027. Za likvidní část portfolia lze považovat zejména peněžní prostředky na účtech a poskytnutý úvěr.

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 zátěžovými testy likvidity. Riziko likvidity bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

2025/2026 v tis. Kč	***Do 3 měs.***	***3 měs. – 1 rok***	***1 rok – 5 let***	***Nad 5 let***	***Bez specifikace***	***Celkem***
Pohledávky za bankami	*129 968*	*0*	*0*	*0*	*0*	***129 968***
Pohledávky za nebankovním subjekty	*0*	*0*	*17 097*	*0*	*0*	***17 097***
Účasti s podstatným vlivem	*0*	*0*	*0*	*0*	*137 142*	***137 142***
Ostatní aktiva	*0*	*125*	*0*	*0*	*0*	***125***
Celkem aktiva	***129 968***	***125***	***17 097***	***0***	***137 142***	***284 332***
Dohadné položky pasivní	*1 367*	*0*	*0*	*0*	*0*	***1 367***
Závazky z upsaných IA	*0*	*24 000*	*0*	*0*	*0*	***24 000***
Ostatní závazky	*348*	*0*	*0*	*0*	*0*	***348***
Čistá aktiva připadající na držitele IA	*0*	*0*	*0*	*0*	*258 617*	***258 617***
Celkem pasiva	***1 715***	***24 000***	***0***	***0***	***258 617***	***284 332***
Gap	***128 253***	***- 23 875***	***17 097***	***0***	***- 121 475***	***0***
Kumulativní gap	***128 253***	***104 378***	***121 475***	***0***	***0***	***0***

2024/2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	*56 294*	*0*	*0*	*0*	*0*	***56 294***
Pohledávky za nebankovním subjekty	*0*	*59 167*	*0*	*0*	*0*	***59 167***
Účasti s podstatným vlivem	*0*	*0*	*0*	*0*	*6 515*	***6 515***
Ostatní aktiva	*0*	*50*	*0*	*0*	*48*	***98***
Celkem aktiva	***56 294***	***59 217***	***0***	***0***	***6 563***	***122 074***
Dohadné položky pasivní	*291*	*0*	*0*	*0*	*0*	***291***
Závazky z upsaných IA	*0*	*53 700*	*0*	*0*	*0*	***53 700***
Ostatní závazky	*54*	*0*	*0*	*0*	*0*	***54***
Čistá aktiva připadající na držitele IA	*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***

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech	*30.6.2026*	*30.6.2025*
Pohledávky za bankami	*45,71 %*	*46,11 %*
Podíl na aktivech celkem	***45,71 %***	***46,11 %***

Velmi likvidní aktiva činí 45,71 % 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 zrušení Podfondu General spočívá v možnosti jeho zrušení z důvodů stanovených právními předpisy, zejména ZISIF, nebo na základě rozhodnutí příslušných orgánů Fondu. Ke zrušení Podfondu General může dojít například rozhodnutím soudu, likvidací, přeměnou nebo jinou skutečností předvídanou právními předpisy či statutem Fondu. 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 nebyly identifikovány skutečnosti, které by nasvědčovaly zvýšené pravděpodobnosti zrušení Podfondu, a proto bylo toto riziko 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 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 stavebních vad, kdy se hodnota nemovitostí či Nemovitostních společností v majetku Podfondu může snížit v důsledku stavebních vad těchto nemovitostí.
g) 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 30.06.2026 v tis. Kč	*úroveň 1*	*úroveň 2*	*úroveň 3*
Pohledávky za bankami	-	*129 968*	-
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	*17 097*
Účasti s podstatným vlivem	-	-	*137 142*

Finanční závazky – k 30.06.2026 v tis. Kč	*úroveň 1*	*úroveň 2*	*úroveň 3*
Závazky z vydaných IA	-	*24 000*	-
Ostatní závazky	-	*1 550*	-

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*	-

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 platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností jako diskontní míry. 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 splácení 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

Majetkové účasti Podfondu General tvoří 40% podíl ve společnosti CWI K a.s., 45% podíl ve společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o. a 25% podíl ve společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. CWI K a.s. je jediným společníkem společnosti Ratdom s.r.o. Lužiny Alfa Invest s.r.o. drží 45% podíl ve společnosti Lužiny Alfa a.s. a Husovice Project Alfa Invest s.r.o. drží 20% podíl ve společnosti UDI Husovice Project Alfa s.r.o. Podfond General se tak nepřímo podílí na společnosti Ratdom s.r.o. ze 40 %, na společnosti Lužiny Alfa a.s. z 20,25 % a na společnosti UDI Husovice Project Alfa s.r.o. z 5 %.

Reálná hodnota účastí byla stanovena k 30. červnu 2026 na základě ocenění zpracovaných společností Winstor investiční společnost a.s. v souladu se statutem Podfondu General. Pro stanovení reálné hodnoty jmění jednotlivých společností byla použita majetková metoda. Hodnota podílů v dceřiných společnostech vstupuje do ocenění nadřazených společností poměrně podle výše podílu. Nemovitosti projektových společností, které jsou klíčovou položkou jejich majetku, ocenil nezávislý oceňovatel CBRE s.r.o. Ve všech případech byla použita reziduální metoda, kdy byla reálná hodnota nemovitosti stanovena jako hrubá hodnota developmentu (hodnota projektu po dokončení) snížená o zbývající náklady developmentu, náklady financování a zisk developera. Metody použité pro stanovení hrubé hodnoty developmentu se lišily podle charakteru projektu:

Ratdom s.r.o. – výstavba retail parku v Líbeznicích na pozemcích užívaných na základě práva stavby. Hrubá hodnota developmentu byla stanovena výnosovou metodou kapitalizací tržního nájemného, které vychází ze sjednaných nájemních smluv pokrývajících převážnou část pronajímatelných ploch. U dosud nepronajatých jednotek bylo nájemné stanoveno na základě srovnatelných nájemních transakcí. Tržní nájemné se pohybuje v rozmezí 12,00–32,87 EUR/m²/měsíc, ekvivalentní výnosová míra činí 6,6 % a stavební náklady 1 075 EUR/m² hrubé podlažní plochy.

Lužiny Alfa a.s. – výstavba bytového domu v Praze 13 – Stodůlkách ve fázi před dokončením. Hrubá hodnota developmentu byla stanovena porovnávací metodou. Prodané jednotky byly oceněny sjednanými kupními cenami bez DPH (průměrně 155 943 Kč/m²). Neprodané jednotky byly oceněny cenou 165 000 Kč/m² a parkovací stání cenou 670 tis. Kč za stání, obojí odvozené z realizovaných prodejů v projektu a z nabídkových cen srovnatelných rezidenčních projektů v lokalitě. Stavební náklady byly stanoveny ve výši 36 400 Kč/m² u bytové části a 20 000 Kč/m² u parkovacích ploch.

UDI Husovice Project Alfa s.r.o. – výstavba 1. etapy polyfunkčního domu v Brně-Husovicích. Hrubá hodnota developmentu byla stanovena porovnávací metodou. Prodané jednotky byly oceněny sjednanými kupními cenami bez DPH (průměrně 129 110 Kč/m²). Neprodané byty byly oceněny cenou 137 000 Kč/m², komerční plochy cenou 60 000 Kč/m² a parkovací stání cenou 620 tis. Kč za stání, vše odvozené z realizovaných prodejů v projektu a z nabídkových cen srovnatelných rezidenčních projektů v lokalitě. Stavební náklady byly stanoveny ve výši 40 000 Kč/m² u bytové části.

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

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

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

Investice úroveň 3	*Reálná hodnota k 30.6.2026*	*Oceňovací metoda*	*Klíčový nepozorovatelný vstup*
Pohledávky za nebankovními subjekty	17 097	Diskontované peněžní toky	Diskontní míra
Účasti s podstatným vlivem – CWI K a.s. (Ratdom s.r.o.)	5 382	Majetková metoda; reziduální metoda, výnosová metoda	Tržní nájemné, výnosová míra, stavební náklady
Účasti s podstatným vlivem – Lužiny Alfa Invest s.r.o., UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.	131 760	Majetková metoda; reziduální metoda, porovnávací metoda	Prodejní ceny jednotek, stavební náklady

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

Senzitivita v tis. Kč k 30.6.2026	*Nepozorovatelný vstup*	*Expozice (tis. Kč)*	*Změna nepozorovatelného vstupu*	*Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení*	*Vliv na výsledek hospodaření při snížení*
Pohledávky za nebank. subjekty	Diskontní míra	17 097	+/-1 p.b.	- 236	+ 241

Tabulka ukazuje vliv změny diskontní míry o +/- 1 procentní bod na reálnou hodnotu pohledávek za nebankovními subjekty. Výchozí hodnota diskontní míry činí 7,88 % p.a.

b. Účasti s podstatným vlivem

Hodnota účastí je určena zejména hodnotou nemovitostí v majetku projektových společností, které jsou oceňovány reziduální metodou. Hodnota nemovitosti je při ní odvozena jako rozdíl mezi hodnotou projektu po dokončení a zbývajícími náklady projektu, a proto se do ní i poměrně malé změny vstupních veličin promítají výrazně. Tabulky níže vycházejí z citlivostních analýz nezávislého oceňovatele CBRE s.r.o. Sledují, jakou mírou se změna hodnoty nemovitosti projektové společnosti promítne do hodnoty podílu Podfondu General v přímo držené společnosti. Uvedené hodnoty zohledňují související změnu odloženého daňového závazku.

Dopad změny nepozorovatelných vstupů na výsledek hospodaření (v tis. Kč)

CWI K a.s. (Ratdom s.r.o.)

		Změna stavebních nákladů				
		- 5,0 %	**- 2,5 %**	**0,0 %**	**+ 2,5 %**	**+ 5,0 %**
Změna hodnoty projektu po dokončení	**- 5,0 %**	- 348	- 1 303	- 2 258	- 3 214	- 4 082
	- 2,5 %	+ 695	- 174	- 1 129	- 2 084	- 3 040
	0,0 %	+ 1 824	+ 955	**0**	-956	- 1 911
	+ 2,5 %	+ 2 953	+ 1 998	+ 1 129	+ 174	- 782
	+ 5,0 %	+ 4 082	+ 3 126	+ 2 258	+ 1 303	+ 347

Tabulka sleduje, jakou mírou se změna hodnoty projektu po dokončení a celkových stavebních nákladů promítne do hodnoty 40% podílu ve společnosti CWI K a.s. v majetku Podfondu General. Hodnota projektu po dokončení je stanovena výnosovou metodou jako kapitalizovaná hodnota tržního nájemného. Její změna tak souhrnně vyjadřuje změnu nepozorovatelných vstupů uvedených v tabulce v bodě c), tedy výše tržního nájemného nebo výnosové míry. Vzhledem k vysokému podílu předem pronajatých ploch je nájemné z převážné části zajištěno uzavřenými nájemními smlouvami. Hodnoty v EUR byly přepočteny kurzem ČNB 24,26 CZK/EUR k 30. červnu 2026.

Lužiny Alfa Invest s.r.o. (Lužiny Alfa a.s.)

		Změna stavebních nákladů				
		- 5,0 %	**- 2,5 %**	**0,0 %**	**+ 2,5 %**	**+ 5,0 %**
Změna prodejní ceny	**- 5,0 %**	+ 44	- 2 605	- 5 255	- 7 904	- 10 552
	- 2,5 %	+ 2 671	+ 21	- 2 626	- 5 275	- 7 924
	0,0 %	+ 5 299	+ 2 650	**0**	- 2 649	- 5 298
	+ 2,5 %	+ 7 926	+ 5 277	+ 2 627	- 22	- 2 671
	+ 5,0 %	+ 10 553	+ 7 903	+ 5 254	+ 2 606	- 43

Tabulka sleduje, jakou mírou se změna prodejních cen jednotek a celkových stavebních nákladů promítne do hodnoty 45% podílu ve společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o. v majetku Podfondu General. Změna prodejních cen se týká pouze neprodaných jednotek, prodané jednotky jsou oceněny sjednanými kupními cenami.

UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. (UDI Husovice Project Alfa s.r.o.)

		Změna stavebních nákladů				
		- 5,0 %	**- 2,5 %**	**0,0 %**	**+ 2,5 %**	**+ 5,0 %**
Změna prodejní ceny	**- 5,0 %**	+ 454	- 228	- 911	- 1 594	- 2 276
	- 2,5 %	+ 910	+ 227	- 455	- 1 138	- 1 820
	0,0 %	+ 1 365	+ 683	**0**	- 682	- 1 365
	+ 2,5 %	+ 1 821	+ 1 139	+ 456	- 226	- 909
	+ 5,0 %	+ 2 277	+ 1 594	+ 912	+ 229	- 453

Tabulka sleduje, jakou mírou se změna prodejních cen jednotek a celkových stavebních nákladů promítne do hodnoty 25% podílu ve společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. v majetku Podfondu General. Změna prodejních cen se týká pouze neprodaných bytů, komerčních ploch a parkovacích stání, prodané jednotky jsou oceněny sjednanými kupními cenami.

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	***Pohledávky za nebank. subj.***	***Majetkové účasti***
Zůstatek k 1.7.2025	**59 167**	**6 515**
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	8 312	18 164
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Nárůst	17 000	112 463
Pokles	67 382	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30.6.2026	**17 097**	**137 142**

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

K 30. červnu 2026 ani k 30. červnu 2025 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 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY

Účetní závěrka Podfondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky. Na základě výše uvedených skutečností nebyly identifikovány významné pochybnosti o schopnosti účetní jednotky pokračovat v nepřetržitém trvání. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky proto není zpochybněn a účetní jednotka je schopna pokračovat ve své činnosti i v budoucnu.

11.11 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Dne 3. července 2026 poskytl Podfond General společnosti CITY WEST INVESTORS s.r.o. na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 30. června 2026 úvěr ve výši 100 000 tis. Kč. Úvěr je úročen sazbou 10 % p.a., je splatný dne 30. června 2027 a je zajištěn investičními akciemi a směnkou úvěrovaného.

Dne 15. října 2026 poskytl Podfond General společnosti Ratdom s.r.o., ve které drží nepřímo 40% podíl, úvěr ve výši 20 000 tis. Kč na základě úvěrové smlouvy uzavřené dne 14. října 2026. Úvěr je úročen sazbou 1M PRIBOR + 5 % p. a. a je splatný dne 31. prosince 2027.

V Praze, dne 29. října 2026

David Petrů

Digitálně podepsal David Petrů
Datum: 2026.10.29 16:08:13 +01'00'

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

12 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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. 2026, (ii) výkazu zisku a ztráty a (iii) výkazu změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026 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. 2026 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za období od 1. 7. 2025 do 30. 6. 2026, 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.

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

Tel.: +420 241 046 111
www.bdo.cz

BDO Audit s.r.o.
V Parku 2316/12
Praha 4
148 00

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 29.10.2026

Auditorská společnost:
BDO Audit s.r.o., evidenční číslo 018

Statutární auditor:

Ing. Lukáš Hendrych

Podepsal Ing. Lukáš Hendrych
DN: cn=Ing. Lukáš Hendrych, c=CZ, o=BDO Audit s.r.o., ou=543
Datum: 2026.10.29 17:21:35 +01'00'

Ing. Lukáš Hendrych, evidenční číslo 2169

BDO Audit s.r.o., česká společnost s ručením omezeným (IČO 453 14 381, registrovaná u Rejstříkového soudu Praha, oddíl a vložka C. 7279, evidenční číslo Komory auditorů ČR 018) je členem BDO International Limited (společnosti s ručením omezeným ve Velké Británii) a je součástí mezinárodní sítě nezávislých členských firem BDO.

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 2025 do 30. června 2026

13.1 ROZVAHA

ROZVAHA

k 30. červnu 2026

AKTIVA

tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
Aktiva celkem		***0***	***0***

PASIVA

tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
Pasiva celkem		***0***	***0***

13.2 PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30. červnu 2026

	tis. Kč	Poznámka	30.06.2026	30.06.2025
8	Hodnoty předané k obhospodařování		0	0

13.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za období od 1. července 2025 do 30. června 2026

	tis. Kč	Poznámka	2025/2026	2024/2025
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. července 2025 do 30. června 2026

tis. Kč	Čistá aktiva
Zůstatek k 01.07.2025	**0**
Zisk za období	**0**
Emise investičních akcií za období	**0**
Zůstatek k 30.06.2026	**0**

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



UDI Group podfond Conservative

Příloha řádné účetní závěrky podfondu Conservative

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

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 2026:

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	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 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 společnostem, převážně Nemovitostním, a rovněž koupě a prodej cizích směnek, 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 2026, za účetní období od 1. července 2025 do 30. června 2026. 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 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 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 2025 do 30. června 2026 (dále též „**účetní období**"). Toto účetní období, ve výkazech označované také jako „2025/2026". Předchozím účetním období bylo období od 1. července 2024 do 30. června 2025, ve výkazech označované také jako „2024/2025" (dále též "**minulé účetní období**").

14.3 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2025 do 30. června 2026 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 období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu 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. pro stanovení reálné hodnoty finančního majetku je využito ocenění provedené nezávislým oceňovatelem, které je obvykle založeno 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 zjistitelný (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 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 nepřevede 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 pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF. Akcie Podfondu Conservative mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu Conservative. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na 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 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 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 vykázány 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 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 se zůstatkovou 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 vyhlašovaným 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 nezahájil investiční činnost a zároveň nedošlo k žádným úpisům investičních akcií. Z tohoto důvodu Podfond Conservative k 30. červnu 2026 nevykazuje ve své rozvaze žádná aktiva ani pasiva. Ve výkazu zisku a ztráty rovněž nejsou žádné položky a výsledek hospodaření za účetní období 2025/2026 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 2026 neeviduje žádná finanční aktiva ani finanční závazky.

14.8 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Podfond identifikoval pro svou činnost níže uvedená rizika. Větší část z nich nebyla k datu účetní závěrky hodnocena, protože fond nemá žádná aktiva a závazky s ohledem na to, že v průběhu účetního období nezahájil svou činnost.

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.

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 řídícího 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).

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.

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.

Koncentrační riziko

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

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 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 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 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 insolvenci 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 zrušení Podfondu Conservative

Riziko zrušení Podfondu Conservative spočívá v možnosti jeho zrušení z důvodů stanovených právními předpisy, zejména ZISIF, nebo na základě rozhodnutí příslušných orgánů Fondu. K zrušení Podfondu Conservative může dojít například v důsledku zrušení Fondu, rozhodnutí soudu, likvidace, přeměny nebo

jiných skutečností předvídaných právními předpisy či statutem Fondu. 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.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu Conservative

Investiční strategie Podfondu Conservative 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 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 strategii 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.

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 2026

David Petrů

Digitálně podepsal David Petrů
Datum: 2026.10.29 16:08:30 +01'00'

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

15 PŘÍLOHA Č. 7 – ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

UDI Group SICAV a. s.

UDI Group podfond General

UDI Group podfond Conservative

Zpráva o vztazích

Za účetní období
od 1. července 2025 do 30. června 2026

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

Osoba ovládaná:	Lužiny Alfa Invest s.r.o.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO:	235 24 197
Způsob ovládání:	Podfond General přímo – podíl 45 %
Období:	od 14. srpna 2025 – doposud

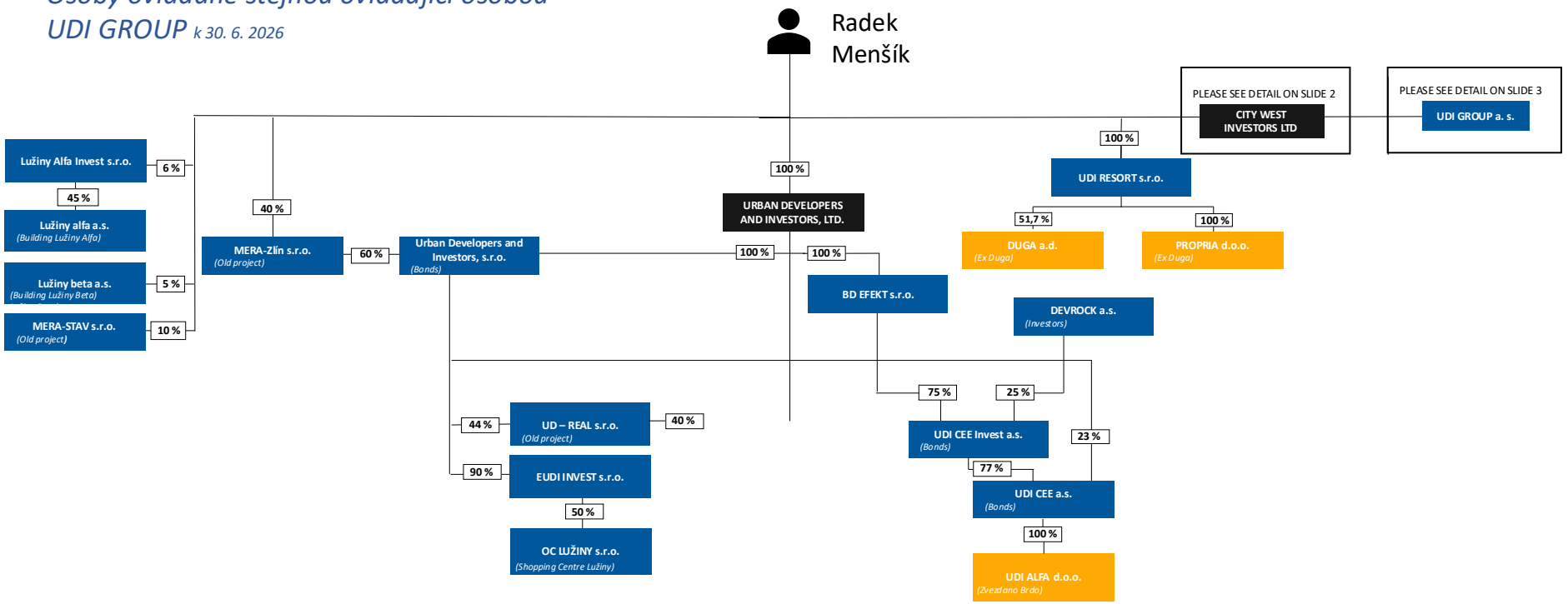
Osoba ovládaná:	Lužiny Alfa a.s.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO:	285 42 932
Způsob ovládání:	Podfond General nepřímo – podíl 20,25 %
Období:	od 23. září 2025 – doposud

Osoba ovládaná:	UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO:	249 12 751
Způsob ovládání:	Podfond General přímo – podíl 25 %
Období:	od 1. dubna 2026 – doposud

Osoba ovládaná:	UDI Husovice Project Alfa s.r.o.
Sídlo:	Archeologická 2256/1, Stodůlky, 155 00 Praha 5
IČO:	240 62 995
Způsob ovládání:	Podfond General nepřímo – podíl 5 %
Období:	od 21. července 2026 – doposud

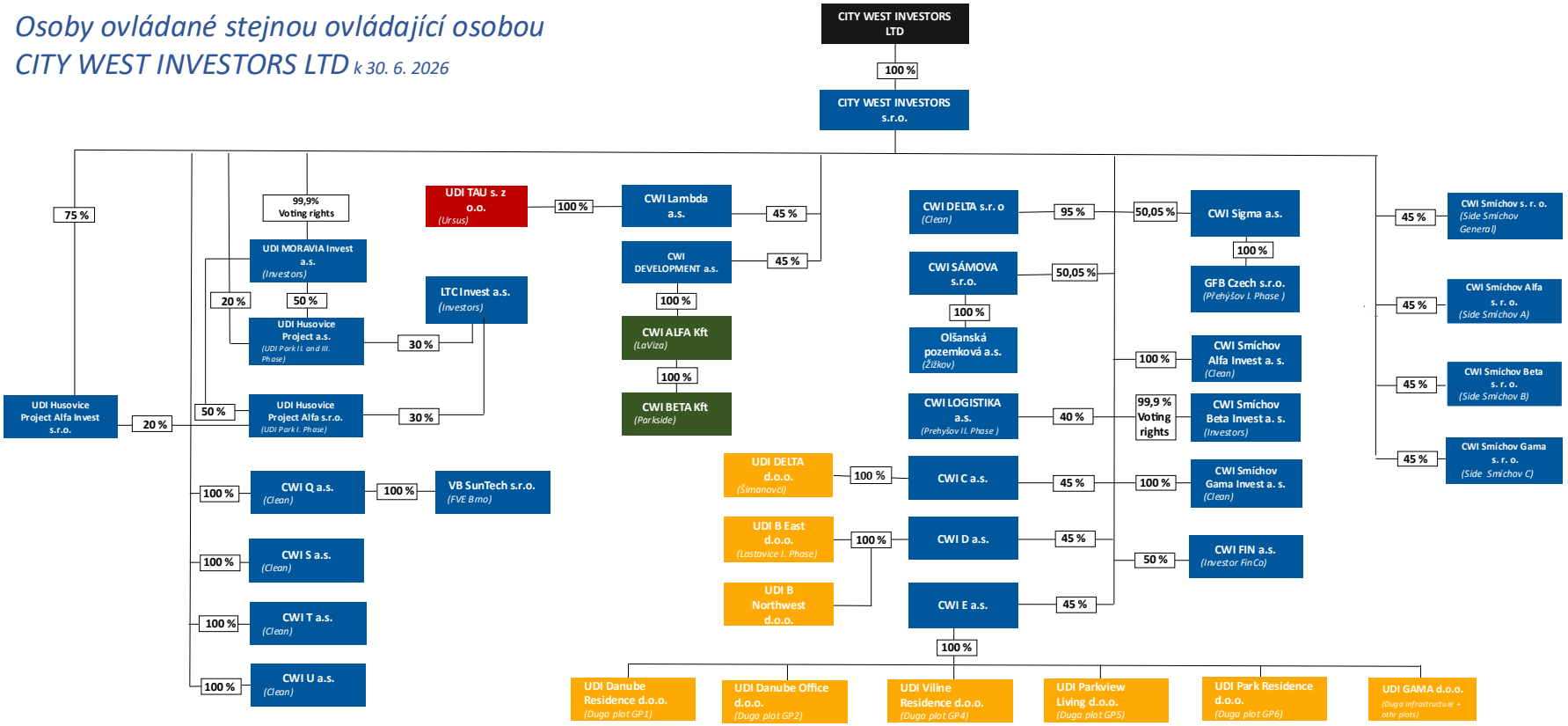
Osoby ovládané ovládající osobou

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
UDI GROUP k 30. 6. 2026



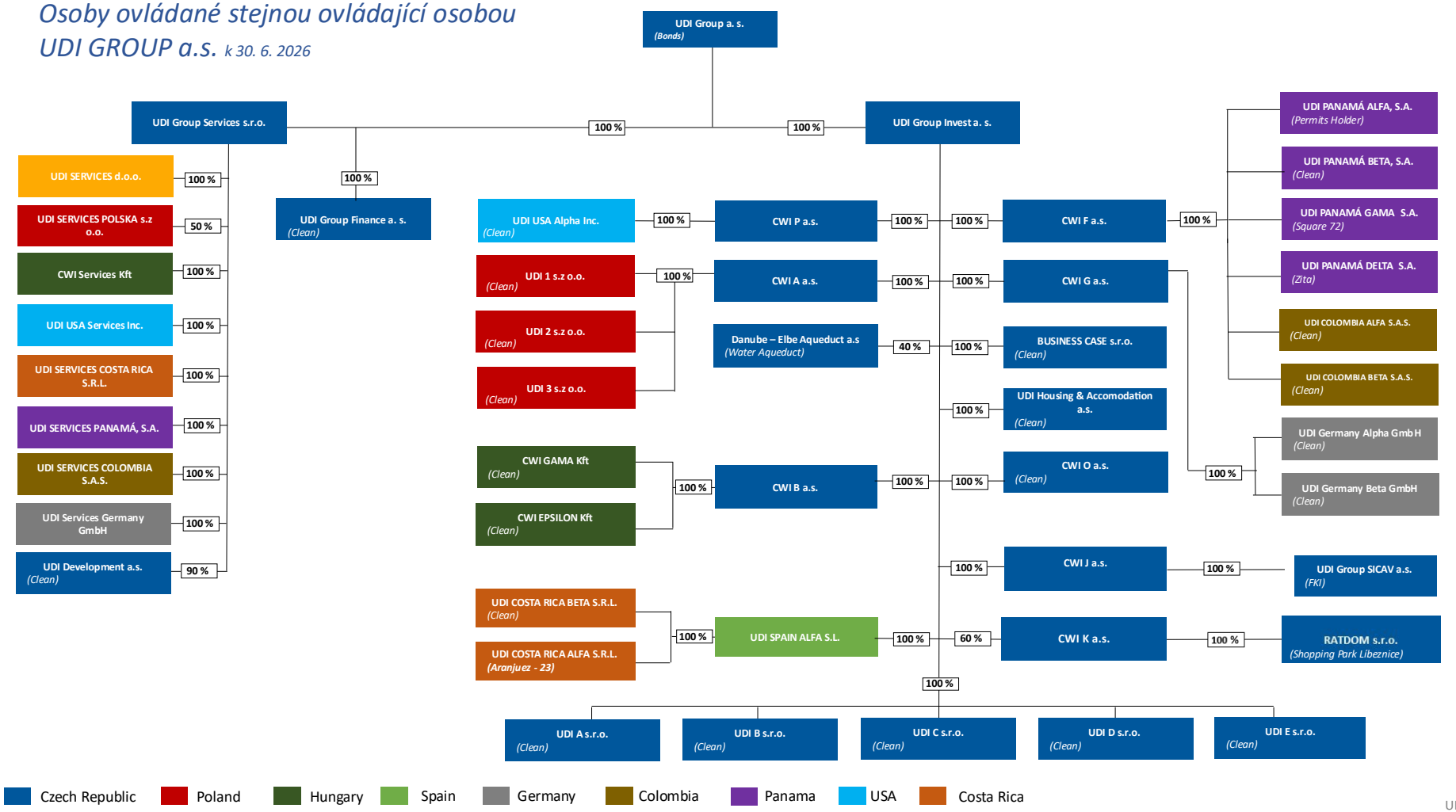
Czech Republic Serbia UK

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
CITY WEST INVESTORS LTD k 30. 6. 2026



Czech Republic Serbia Poland UK Hungary

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou
UDI GROUP a.s. *k 30. 6. 2026*



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.

15.3 PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI DLE § 82 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 2 PÍSM. E) ZOK)

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
Lužiny Alfa Invest s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	23. 9. 2025	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o úvěru s úvěrovým rámcem	15. 12. 2025	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Dodatek č. 1 ke smlouvě o směnečném vyplňovacím právu	15. 12. 2025	Podfond General
CWI K a.s.	Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem	6. 2. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Společenská smlouva společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.	23. 3. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o., UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatků mimo základní kapitál	15. 6. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva mezi společníky UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o.	16. 6. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o úplatném převodu podílu	16. 6. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o úvěru s úvěrovým rámcem	30. 6. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o směnečném vyplňovacím právu	30. 6. 2026	Podfond General
CWI J a.s.	Smlouva o zastavení investicích akcií	30. 6. 2026	Podfond General
CITY WEST INVESTORS s.r.o.	Smlouva o zastavení investicích akcií	30. 6. 2026	Podfond General

15.4 POSOUZENÍ TOHO, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA, A POSOUZENÍ JEJÍHO VYROVNÁNÍ PODLE § 71 A § 72 ZOK (§ 82 ODST. 4) 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 ODST. 1 ZOK (§ 82 ODST. 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. září 2026



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

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

Identifikace majetku Fondu UDI Group SICAV a.s.	*Pořizovací hodnota (tis. Kč)*	*Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)*
Peněžní prostředky	*86*	*86*

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

Identifikace majetku podfondu UDI Group podfond General	*Prvotní zaúčtování (tis. Kč)*	*Reálná hodnota k rozvahovému dni (tis. Kč)*
Peněžní prostředky	*129 968*	*129 968*
Poskytnuté půjčky	*17 244*	*17 097*
Účasti s podstatným vlivem	*119 380*	*137 142*

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

Položku poskytnuté půjčky tvoří jistina z titulu poskytnutého úvěru společnosti CWI K a.s. ve výši 17 000 tis. Kč a výše dlužných úroků ve výši 244 tis. Kč. Hodnota půjčky byla k rozvahovému dni upravena o přecenění ve výši -147 tis. Kč.

Podfond General nadále držel obchodní podíl ve výši 40 % ve společnosti CWI K a.s., který nabyl v předchozím účetním období. Prvotní hodnota účasti činila 6 917 tis. Kč. K rozhodnému dni byla hodnota účasti na základě aktualizovaného ocenění vykázána ve výši 5 382 tis. Kč, což představuje meziroční snížení ocenění o 1 535 tis. Kč.

Dne 23. července 2025 nabyl Podfond General obchodní podíl ve výši 45 % ve společnosti Lužiny Alfa Invest s.r.o. Prvotní hodnota účasti činila 138 tis. Kč, následně byl 25. září 2025 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 104 400 tis. Kč. K rozhodnému dni byla hodnota účasti vykázána ve výši 120 735 tis. Kč, což představuje meziroční zvýšení ocenění o 16 197 tis. Kč.

Dne 1. dubna 2026 nabyl Podfond General obchodní podíl ve výši 25 % ve společnosti UDI Husovice Project Alfa Invest s.r.o. Prvotní hodnota účasti činila 50 tis. Kč, následně byl 19. června 2026 poskytnut příplatek mimo základní kapitál ve výši 7 875 tis. Kč. K rozhodnému dni byla hodnota účasti vykázána ve výši 11 025 tis. Kč, což představuje meziroční zvýšení ocenění o 3 100 tis. Kč.