

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Verdi podfond farem

Verdi Apex podfond

Výroční zpráva Verdi SICAV a.s.

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

Výroční zpráva Verdi podfond farem

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

Výroční zpráva Verdi Apex podfond

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

OBSAH

OBSAH	2
Seznam použitých pojmů a zkratk	8
Seznam příloh výroční zprávy	8
1 Základní údaje o Fondu, Podfondech a účetním období	9
2 Verdi SICAV a.s. – Fond	10
2.1 Předmět činnosti Fondu	10
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)	10
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)	10
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)	10
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
2.6.1 Informace o skladbě a změnách skladby majetku Fondu	11
3 Verdi podfond farem – Podfond farem	12
3.1 Investiční cíle Podfondu farem	12
3.2 Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu farem (§ 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 farem	12
3.2.2 Přehled výsledků Podfondu farem	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 farem, 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 farem, 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 farem	15
3.7 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu farem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	16

3.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	16
3.9	Identifikace majetku Podfondu farem, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu farem (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	16
3.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu farem	17
4	Verdi Apex podfond – Podfond Apex	18
4.1	Investiční cíle Podfondu Apex	18
4.2	Zpráva o podnikatelské činnosti Podfondu Apex (§ 436 odst. 2 ZOK, § 21 odst. 2 písm. b) ZoÚ, § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	18
4.2.1	Přehled investičních činností Podfondu Apex	18
4.2.2	Přehled výsledků Podfondu Apex	18
4.2.3	Předpokládaný vývoj a popis hlavních rizik	19
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)	19
4.4	Údaje o podstatných změnách statutu Podfondu Apex, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a Článek 105 AIFMR)	19
4.5	Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu Apex, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (Příloha č. 2 písm. i) VoBÚP)	19
4.6	Vývoj hodnoty investičních akcií Podfondu Apex	20
4.7	Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k Podfondu Apex, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku v rozhodném období (Příloha č. 2 písm. g) VoBÚP)	24
4.8	Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (Příloha č. 2 písm. h) VoBÚP)	24
4.9	Identifikace majetku Podfondu Apex, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu Apex (Příloha č. 2 písm. e) VoBÚP)	24
4.10	Informace o skladbě a změnách skladby majetku Podfondu Apex	24
5	Společná část pro Fond a Podfondy	26
5.1	Údaje o odměňování (§ 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF a Článek 107 AIFMR)	26
5.1.1	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplacených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů celkem	26
5.1.2	Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácených obhospodařovatelem Fondu a Podfondů osobám s podstatným vlivem na rizikový profil fondu celkem	27
5.2	Údaje o kontrolovaných osobách dle § 34 odst. 2 ZISIF (§ 234 odst. 2 písm. d) ZISIF)	27
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)	27

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)	28
5.5	Identifikační údaje depozitáře Fondu a Podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával (Příloha č. 2 písm. b) VoBÚP)	29
5.6	Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu a Podfondů úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů (Příloha č. 2 písm. c) VoBÚP)	29
5.7	Identifikační údaje hlavního podpůrce (Příloha č. 2 písm. d) VoBÚP)	29
5.8	V případě fondu nebo podfondů, který investuje do nemovitostí nebo účastí v nemovitostní společnosti, údaje o nabytí nemovitosti do jmění tohoto Fondu nebo Podfondů 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 nebo Podfondů za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků včetně zdůvodnění	30
5.9	Ostatní informace vyžadované právními předpisy (§ 21 odst. 2 písm. c) až e) ZoÚ)	30
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. 1330	
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	30
5.12	Následné události	30
6	Zpráva nezávislého auditora	31
7	Příloha č. 1 – Řádná účetní závěrka Fondu ověřená auditorem	35
7.1	Rozvaha	36
7.2	Podrozvaha	36
7.3	Výkaz zisku a ztráty	37
7.4	Přehled o změnách vlastního kapitálu	38
8	Příloha č. 2 – Příloha řádné účetní závěrky Fondu	39
8.1	Obecné informace	40
8.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	41
8.2.1	Důležité účetní metody	42
8.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	45
8.3.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami	45
8.3.2	Položka č. 11 rozvahy – Ostatní aktiva	45
8.3.3	Položka č. 8, č. 14 rozvahy – Základní kapitál a Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	45
8.3.4	Položka č. 8 podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování	46
8.3.5	Daň z příjmů a odložený daňový závazek / pohledávka	46
8.4	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	46

8.5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	47
8.6	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	47
8.7	Změny účetních metod	48
8.8	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál.....	48
8.9	Vztahy se spřízněnými osobami	48
8.10	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	48
9	Zpráva nezávislého auditora	49
10	Příloha č. 3 – Řádná účetní závěrka Podfondu farem ověřená auditorem	53
10.1	Rozvaha	54
10.2	Podrozvaha	54
10.3	Výkaz zisku a ztráty	55
10.4	Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií.....	56
11	Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu farem.....	57
11.1	Obecné informace	58
11.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	59
11.2.1	Důležité účetní metody	60
11.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	65
11.3.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami.....	65
11.3.2	Položka č. 4 rozvahy – Pohledávky za nebankovními subjekty	66
11.3.3	Zápůjčky jsou přeceněné na základě znaleckého posudku na reálnou hodnotu.Položka č. 8 rozvahy – Účasti s rozhodujícím vlivem	66
11.3.4	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva.....	67
11.3.5	Položka č. 7 rozvahy – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	67
11.3.6	Položka č. 8 Podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování	68
11.3.7	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv.....	69
11.3.8	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí.....	69
11.3.9	Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	70
11.3.10	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	70
11.3.11	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady	70
11.3.12	Zisk nebo ztráta za účetní období	71
11.3.13	Daň z příjmů	71
11.4	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce.....	71
11.5	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků.....	72
11.6	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	72

11.7	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	80
11.8	Vztahy se spřízněnými osobami dle § 54 odst. 3 písm. b) Vyhlášky	84
11.9	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	84
12	Zpráva nezávislého auditora	85
13	Příloha č. 5 – Řádná účetní závěrka Podfondu Apex ověřená auditorem	89
13.1	Rozvaha	90
13.2	Podrozvaha	90
13.4	Výkaz zisku a ztráty	91
13.5	Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	92
14	Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Apex	93
14.1	Obecné informace	94
14.2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	95
14.2.1	Důležité účetní metody	96
14.3	Významné položky v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	101
14.3.1	Položka č. 3 rozvahy – Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	101
14.3.2	Položka č. 6 rozvahy – Akcie, podílové listy a ostatní podíly	101
14.3.3	Položka č. 4 rozvahy – Ostatní pasiva	101
14.3.4	Položka Č. 6 rozvahy – Rezervy	102
14.3.5	Položka č. 7 Rozvahy– Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	102
14.3.6	Položka č. 8 a 9 Podrozvahových položek – Hodnoty předané k obhospodařování a Přijaté přísliby a záruky	103
14.3.7	Zbytková doba splatnosti aktiv a pasiv	104
14.3.8	Položka č. 4 výkazu zisku a ztráty – Výnosy z poplatků a provizí	104
14.3.9	Položka č. 5 výkazu zisku a ztráty – Náklady na poplatky a provize	105
14.3.10	Položka č. 6 výkazu zisku a ztráty – Zisk nebo ztráta z finančních operací	105
14.3.11	Položka č. 9 výkazu zisku a ztráty – Správní náklady	105
14.3.12	Zisk nebo ztráta za účetní období	106
14.3.13	Daň z příjmů	106
14.4	Půjčky a úvěry, poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce	106
14.5	Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků	107
14.6	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	107
14.7	Měření reálné hodnoty, finanční nástroje	115
14.8	Vztahy se spřízněnými osobami dle § 54 odst. 3 písm. b) Vyhlášky	116
14.9	Události po datu účetní závěrky do data jejího sestavení	116

15	Příloha č. 7 – Zpráva o vztazích za účetní období	117
15.1	Vztahy mezi osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. a) až c) ZOK).....	118
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.....	122
15.3	Přehled vzájemných smluv mezi ovládanou osobou a osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. e) ZOK)	122
15.4	Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK (§ 82 odst. 2 písm. f) ZOK)	123
15.5	Hodnocení vztahu mezi ovládanou osobou a osobou ovládající, resp. osobami dle § 82 odst. 1 ZOK (§ 82 odst. 4 ZOK)	123
	Prohlášení statutárního orgánu.....	123
16	Příloha č. 8 – Identifikace majetku Fondu a Podfondů, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu a Podfondů.....	124

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 – Verdi SICAV a.s.

Podfond farem – Verdi podfond farem

Podfond Apex – Verdi Apex podfond

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 farem ověřená auditorem

Příloha č. 4 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu farem

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

Příloha č. 6 – Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Apex

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: **Verdi SICAV a.s.**
IČO: 171 40 200
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
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 27284
Vznik fondu: 16. května 2022
Účetní období fondu: 1. července 2024 – 30. června 2025
(dále také jako „**Fond**“)

Název podfondu: **Verdi podfond farem**
NID: 75163349
Vznik podfondu: 1. června 2022
Účetní období podfondu: 1. července 2024 – 30. června 2025
(dále také jako „**Podfond farem**“)

Název podfondu: **Verdi Apex podfond**
NID: 75164540
Vznik podfondu: 15. prosince 2023
Účetní období podfondu: 1. července 2024 – 30. června 2025
(dále také jako „**Podfond Apex**“)

Podfond farem a Podfond Apex společně dále také jako „Podfondy“.

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 VERDI SICAV A.S. – FOND

2.1 PŘEDMĚT ČINNOSTI FONDU

Verdi SICAV a.s. byl do seznamu investičních fondů vedeném ČNB zapsán dne 6. května 2022 a dne 16. května 2022 byl zapsán do Obchodního rejstříku.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 1. června 2022 zapsán údaj o podfondu s názvem Verdi podfond farem a k datu 15. prosince 2023 byl zapsán údaj o podfondu s názvem Verdi Apex podfond.

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

Přehled činností ve vztahu k Fondu

Fond má splacen základní kapitál ve výši 100 000 Kč a do vytvoření fondového kapitálu Podfondu farem byly z majetku Fondu hrazeny zejména správní náklady. Majetek je tvořen vkladem zakladatele a nepředpokládá se investování ani jiná činnost na vrub Fondu.

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

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

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

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

V průběhu účetního období nedošlo k aktualizaci statutu Fondu.

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
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Ostatní správní náklady	0 Kč
Ostatní daně a poplatky	0 Kč

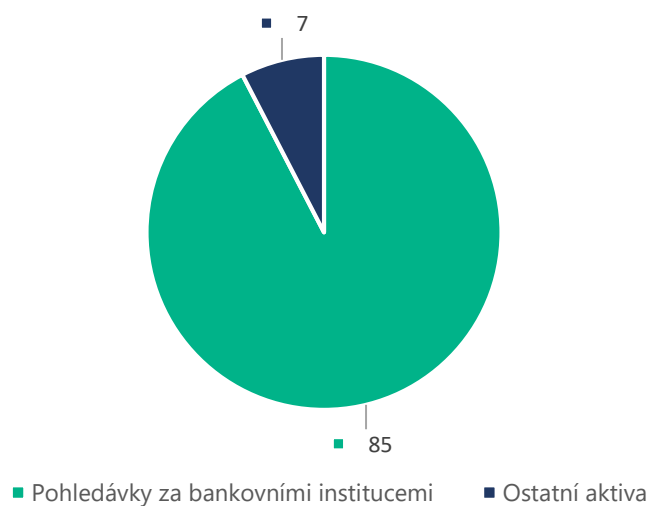
2.6 IDENTIFIKACE MAJETKU FONDU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU FONDU (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

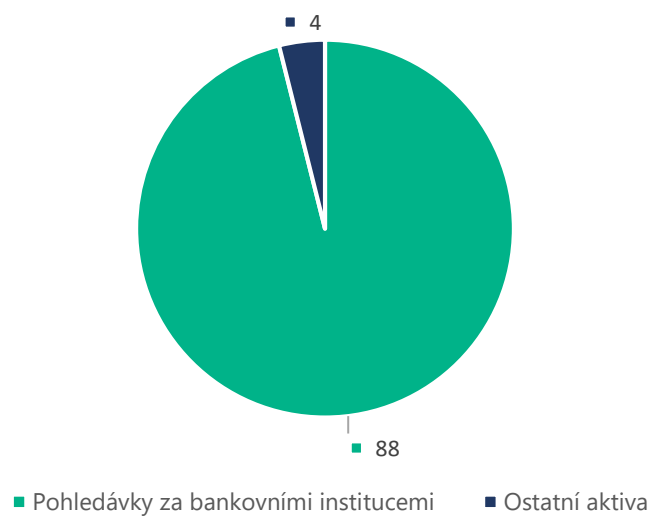
2.6.1 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU FONDU

Skladba majetku Fondu v tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Pohledávky za bankovními institucemi	85	88
Ostatní aktiva	7	4
Aktiva celkem	92	92

Skladba majetku Fondu v tis. Kč k 30.06.2025



Skladba majetku Fondu v tis. Kč k 30.06.2024



3 VERDI PODFOND FAREM – PODFOND FAREM

3.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFONDU FAREM

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

- a) obchodních korporací zaměřených na zemědělskou výrobu;
- b) nemovitostí, převážně farem;
- c) majetkových účastí v Nemovitostních společnostech;
- d) prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností.

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

3.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFONDU FAREM

V průběhu účetního období Podfond farem realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond farem ve sledovaném období prováděl správu portfoliových investic, poskytoval dluhové financování portfoliovým společnostem, příplatek k základnímu kapitálu a investoval do majetkových účastí.

Farma Berounka s.r.o.

Podfond farem poskytl společnosti Farma Berounka s.r.o. peněžité příplatky mimo základní kapitál ke krytí běžných provozních výdajů společnosti či zápůjčky za účelem provozního financování vnuček Podfondu farem a jejich obchodního rozvoje.

Významnou transakcí Podfondu farem ve sledovaném období bylo rovněž poskytnutí příplatku mimo základní kapitál společnosti Farma Berounka s.r.o. za účelem založení nové akviziční společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., jedná se tedy o vnučku Podfondu Farem. Farma Berounka Gamma s.r.o. byla založena výhradně za účelem akvizice podílu ve společnosti ENRAMA a.s., jež vlastní podíly ve 4 zemědělských společnostech, 2 bioplynových stanicích a 1 provozní společnosti.

Výše zmíněné vystavuje Podfond farem tržnímu riziku, kdy toto riziko vyplývá z vlivu změn vývoje ekonomiky na cenu všech aktiv nabytých do majetku Podfondu farem, ať přímo, či nepřímo prostřednictvím držených podílů, kdy negativní vývoj ekonomiky může způsobit značné výkyvy v hodnotách jednotlivých položek aktiv Podfondu farem. Tržní riziko je společně s ostatními druhy rizik aktivně řízeno a monitorováno. Podrobnější informace k rizikům a jejich kvantifikaci prostřednictvím citlivostní analýzy lze najít v příloze k účetní závěrce Podfondu farem.

3.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFONDU FAREM

Podfond farem za účetní období končící 30. června 2025 dosáhl zisku ve výši 85 598 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií mají hodnotu 658 919 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfondu farem

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfondu farem z investiční činnosti	658 919 tis. Kč	338 543 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	104,93 %	85,09 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	116,08 %	111,81 %
Čistý zisk	85 598 tis. Kč	46 652 tis. Kč
Hodnota IAA CZK	1,4163 Kč	1,2708 Kč
Hodnota IAA EUR	1,4173 EUR	1,2698 EUR
Hodnota IAM	1,7819 Kč	1,4126 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu farem

Celkové NAV Podfondu farem (jmění z investiční činnosti) náleží z 67,86 % investorům do Investičních akcií A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“), ze 9,34 % Investičních akcií A v EUR (dále jen „**IAA EUR**“) a z 22,8 % investorům do Investičních akcií manažerských (dále jen „**IAM**“).

V průběhu účetního období došlo k přidání 4 nových tříd investičních akcií do statutu Podfondu farem, a to Investičních akcií B (dále jen „**IAB**“), Investičních akcií C (dále jen „**IAC**“), Investičních akcií D (dále jen „**IAD**“) a Investičních akcií E (dále jen „**IAE**“). Dne 27. června 2025 bylo zahájeno úvodní upisovací období pro IAC a IAE, pro IAB a IAD bude zahájeno začátkem následujícího účetního období.

Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu farem stanovena na 300 % hodnoty majetku Podfondu farem.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu farem

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA CZK a (ii) IAA EUR a (iii) IAM. IAA CZK dosáhly v účetním období zhodnocení 11,45 %, IAA EUR 11,62 % a IAM 26,14 %.

3.2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond farem realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu farem formou výběru zajímavých investičních příležitostí v oblasti zemědělství a aktivního řízení portfolia Podfondu farem.

Popis hlavních rizik je uveden v kapitole Identifikovaná hlavní rizika dle statutu v Příloze řádné účetní závěrky Podfondu farem.

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)

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

3.4 ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU FAREM, KE KTERÝM DOŠLO V PRŮBĚHU ÚČETNÍHO OBDOBÍ (§ 234 Odst. 2 písm. A) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

V průběhu sledovaného účetního období byl statut Podfondu farem pouze jednou aktualizován. Došlo k následujícím změnám:

- adresa sídla Fondu;
- adresa sídla odborného poradce Podfondu;
- osoba vykonávající pro Fond činnost vnitřního auditu;
- doplnění investiční strategie Podfondu farem;
- doplnění informací k rizikům vyplvajících z investiční činnosti Podfondu farem, včetně rizik v oblasti správy a řízení, environmentální a sociální;
- limitů pro druhy věcí nabytých do majetku Podfondu farem;
- výjimky pro investiční limity;
- přidání nových tříd investičních akcií, včetně aktualizace způsobu redistribuce výsledku hospodaření Podfondu farem;
- aktualizaci postupů a podmínek odkupování investičních akcií Podfondu farem;
- navýšení úplaty obhospodařovatele a administrátora Podfondu farem;
- doplnění informací k odměně odborného poradce Podfondu farem.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

3.5 ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ PODFONDU FAREM, 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:	280 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	1 429 tis. Kč
Odměna depozitáři:	617 tis. Kč
Odměna auditorovi:	482 tis. Kč
Odměna odbornému poradci:	7 626 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci	3 241 tis. Kč
Znalecké posudky	699 tis. Kč
Marketingové služby	973 tis. Kč
Ostatní služby	176 tis. Kč

3.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU FAREM

Podfond farem vydává 5 druhů investičních akcií:

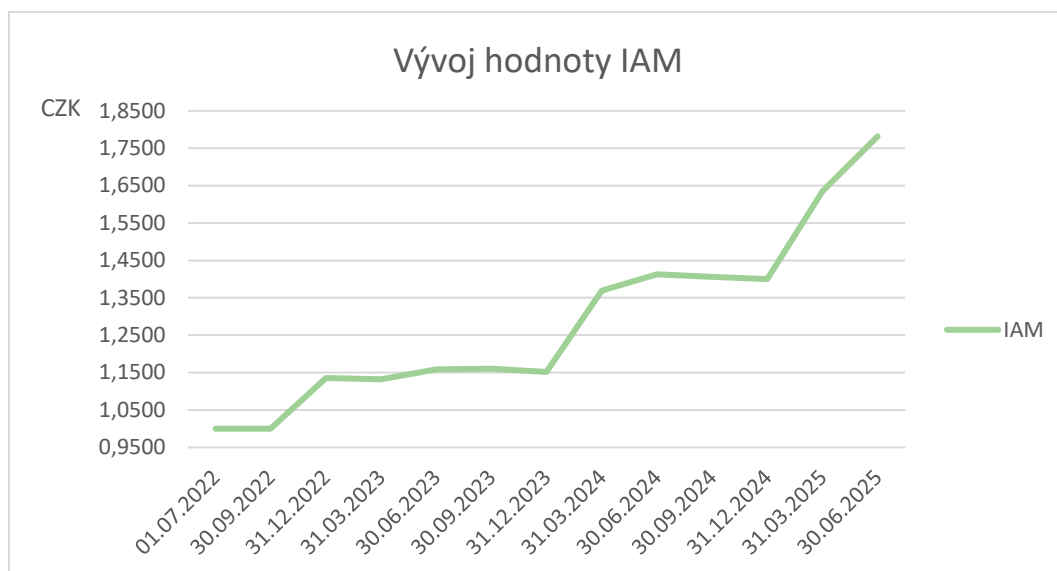
Investiční akcie manažerské (dále také jako „IAM“), Investiční akcie A v CZK (dále také jako „IAA CZK“), Investiční akcie A v EUR (dále také jako „IAA EUR“), Investiční akcie C v CZK (dále také jako „IAC CZK“) a Investiční akcie E v CZK (dále také jako „IAE CZK“)

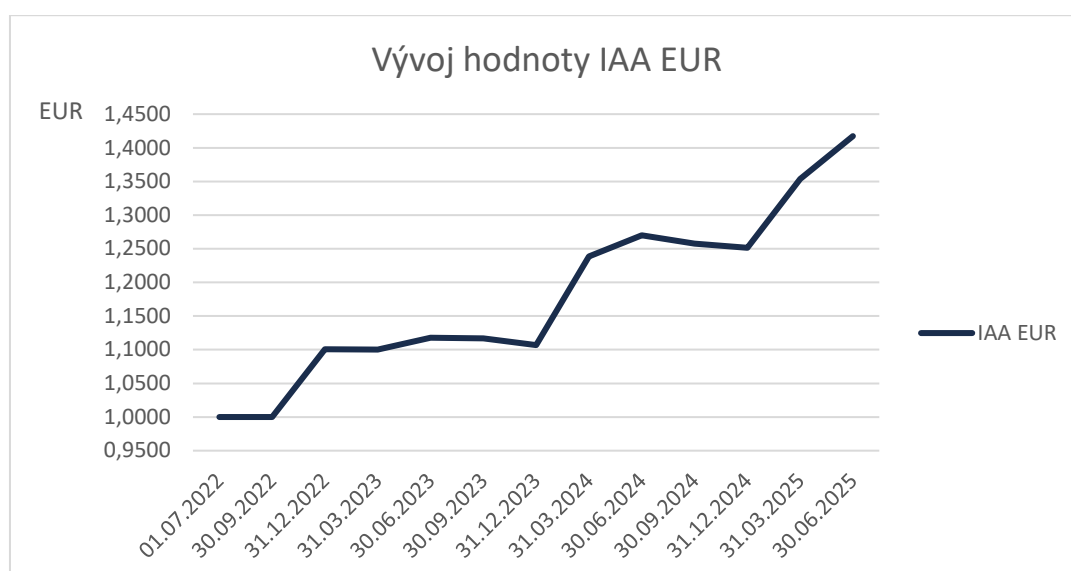
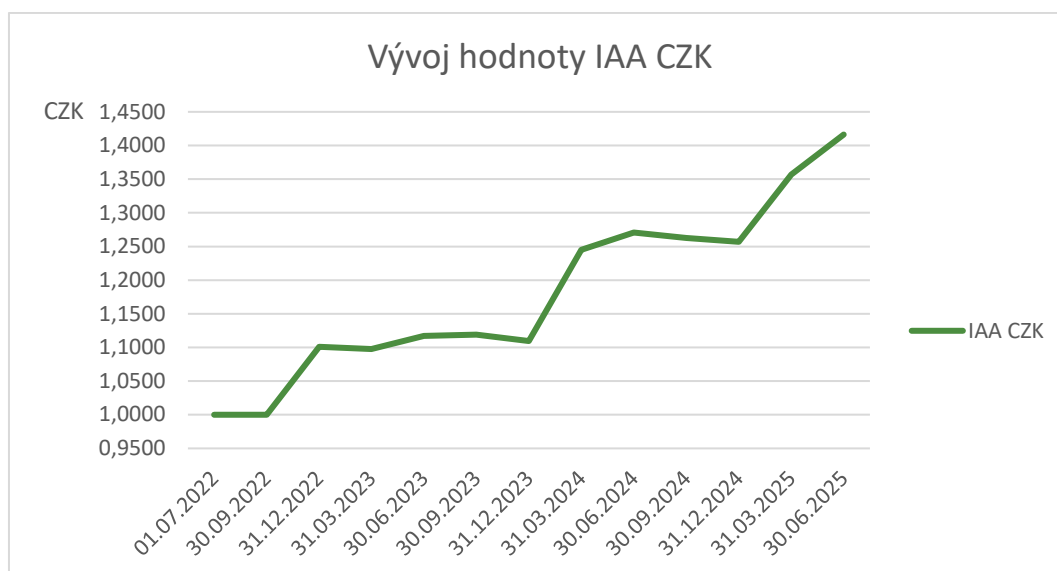
V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAM 1,7819 Kč a bylo vydáno 0 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAM v celkovém objemu 0 Kč.

V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAA CZK 1,4163 Kč a bylo vydáno 174 350 010 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA CZK v celkovém objemu 56 813 928,92 Kč.

V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAA EUR 1,4173 EUR a bylo vydáno 502 063 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA EUR v celkovém objemu 1 781 000 EUR.

Dne 27. června bylo zahájeno úvodní upisovací období Investičních IAC CZK a IAE CZK. K rozvahovému dni však nedošlo k úpisu ani k vydání žádné investiční akcie těchto nových tříd.





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

Na účet Podfondu farem 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 farem podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

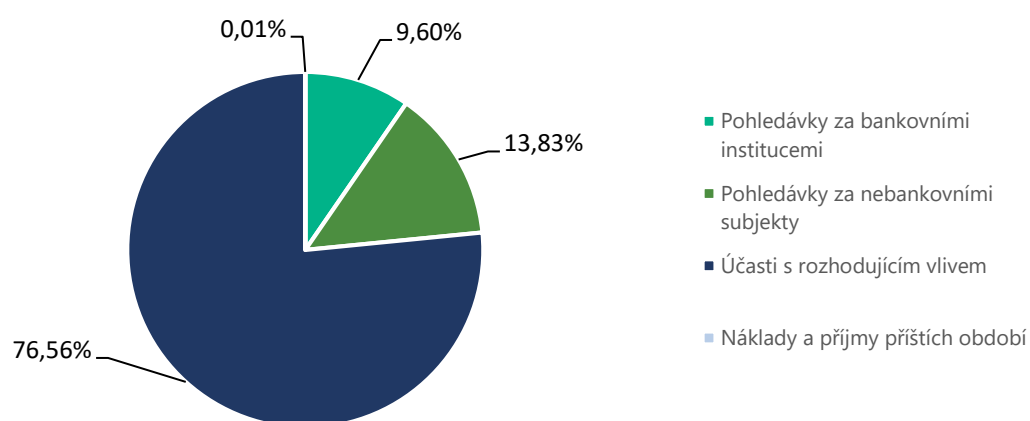
3.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU FAREM, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHOUE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU FAREM (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

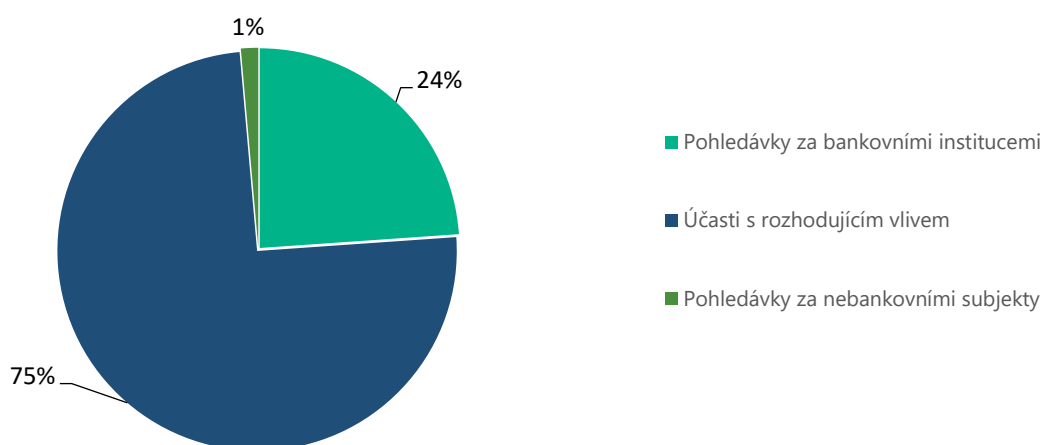
3.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU FAREM

Skladba majetku Podfondu farem v tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Pohledávky za bankovními institucemi	73 464	90 446
Pohledávky za nebankovními subjekty	105 787	5 292
Účasti s rozhodujícím vlivem	585 591	282 788
Náklady a příjmy příštích období	50	0
Aktiva celkem	764 892	378 526

Skladba majetku Podfondu Farem k 30.06.2025



Skladba majetku Podfondu farem k 30.06.2024



4 VERDI APEX PODFOND – PODFOND APEX

4.1 INVESTIČNÍ CÍLE PODFUNDU APEX

Investičním cílem Podfonde Apex je v dlouhodobém horizontu dosáhnout zhodnocení svěřených prostředků prostřednictvím investic zejména do:

- a) fondů kolektivního investování a srovnatelných investičních fondů, fondů obchodovaných zejména na regulovaných trzích v rámci Evropské unie a dalších trzích;
- b) akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na společnosti;
- c) dluhopisů.

4.2 ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFUNDU APEX (§ 436 ODS. 2 ZOK, § 21 ODS. 2 PÍSM. B) ZOÚ, § 234 ODS. 1 PÍSM. B) ZISIF A ČLÁNEK 105 AIFMR)

4.2.1 PŘEHLED INVESTIČNÍCH ČINNOSTÍ PODFUNDU APEX

V průběhu účetního období Podfond Apex realizoval investiční strategii v souladu se svým statutem. Podfond Apex nabyl do svého majetku v průběhu účetního období investiční fondy obchodované na regulovaných trzích v rámci Evropské unie a také dalších trzích.

4.2.2 PŘEHLED VÝSLEDKŮ PODFUNDU APEX

Podfond Apex za účetní období končící 30. června 2025 dosáhl zisku ve výši 4 415 tis. Kč. Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií mají hodnotu 145 422 tis. Kč.

Hlavní finanční ukazatele Podfonde Apex

Ukazatel	Účetní období	Předchozí účetní období
Celkové NAV Podfonde Apex z investiční činnosti	145 422 tis. Kč	112 707 tis. Kč
Pákový efekt dle metody hrubé hodnoty aktiv	98,69 %	91,48 %
Pákový efekt dle standardní závazkové metody	100,30 %	106,44 %
Nové investice	8	5
Čistý zisk/ztráta	4 415 tis. Kč	-4 265 tis. Kč
Hodnota IAA CZK	0,9943 Kč	0,9626 Kč
Hodnota IAB CZK	0,9969 Kč	0,9628 Kč
Hodnota IAC USD	0,9989 USD	0,9638 USD
Hodnota IAM	1,2204 Kč	0,9628 Kč

Komentář k hlavním finančním ukazatelům Podfondu Apex

Celkové NAV Podfondu Apex (jmění z investiční činnosti) náleží z 4,48 % investorům do Investičních akcií A v CZK (dále jen „**IAA CZK**“), z 38,34 % Investičních akcií B v CZK (dále jen „**IAB CZK**“), z 56,34 % Investičních akcií C v USD (dále jen „**IAC USD**“) a z 0,84 % investorům do Investičních akcií manažerských (dále jen „**IAM**“). Pákový efekt je využíván v přijatelné míře, přičemž maximální míra je dle statutu Podfondu Apex stanovena na 300 % čisté hodnoty majetku Podfondu Apex.

Ostatní finanční a nefinanční ukazatele Podfondu Apex

Investiční akcie jsou rozděleny na (i) IAA CZK a (ii) IAB CZK a (iii) IAC USD a (iv) IAM. IAA CZK dosáhly v účetním období zhodnocení 3,29 %, IAB CZK 3,54 %, IAC USD 3,64 % a IAM 26,76 %.

4.2.3 PŘEDPOKLÁDANÝ VÝVOJ A POPIS HLAVNÍCH RIZIK

V následujícím účetním období bude Podfond Apex realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu Apex formou výběru zajímavých investičních příležitostí a aktivního řízení portfolia Podfondu Apex.

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

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

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

V průběhu sledovaného účetního období byl statut Podfondu Apex pouze jednou aktualizován. Došlo k následujícím změnám:

- osoba vykonávající pro Fond činnost vnitřního auditu;
- doplnění informací k rizikům vyplývajících z investiční činnosti Podfondu Apex, včetně rizik v oblasti správy a řízení, environmentální a sociální.

O změnách statutu byli informováni investoři, depozitář a ČNB.

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

Odměna obhospodařovatelů:	720 tis. Kč
Odměna administrátorovi:	1 308 tis. Kč
Odměna depozitáři:	580 tis. Kč
Odměna auditorovi:	220 tis. Kč
Odměna odbornému poradci:	1 608 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních:	
Odměna za distribuci	716 tis. Kč
Ostatní služby	33 tis. Kč
Daň z příjmů	8 tis. Kč

4.6 VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU APEX

Podfond Apex vydává 4 druhy investičních akcií:

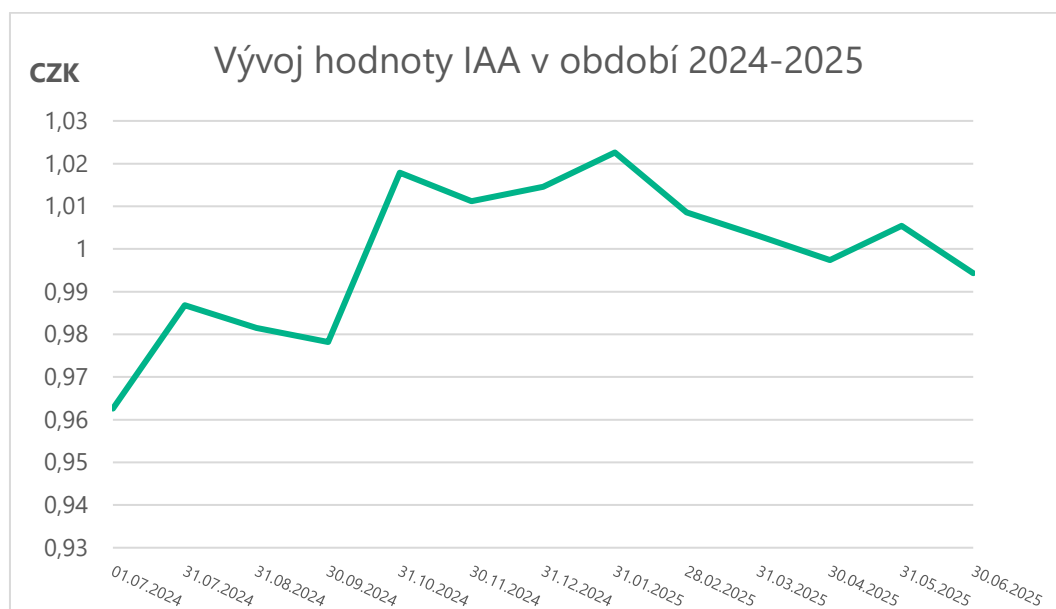
Investiční akcie A v CZK (dále také jako „**IAA CZK**“), Investiční akcie B v CZK (dále také jako „**IAB CZK**“)
a Investiční akcie C v USD (dále také jako „**IAC USD**“), Investiční akcie manažerské (dále také jako „**IAM**“).

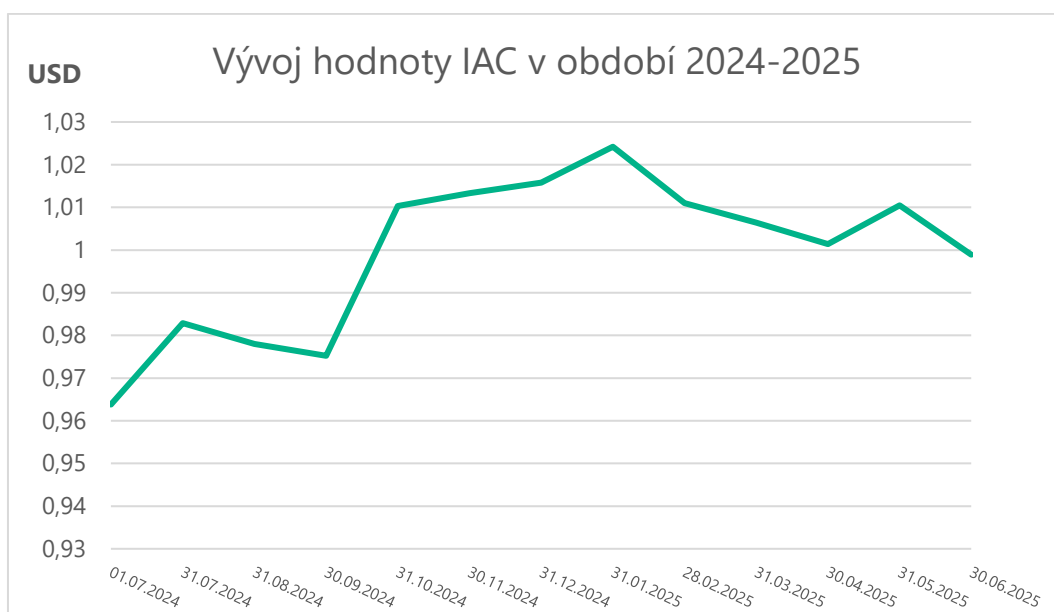
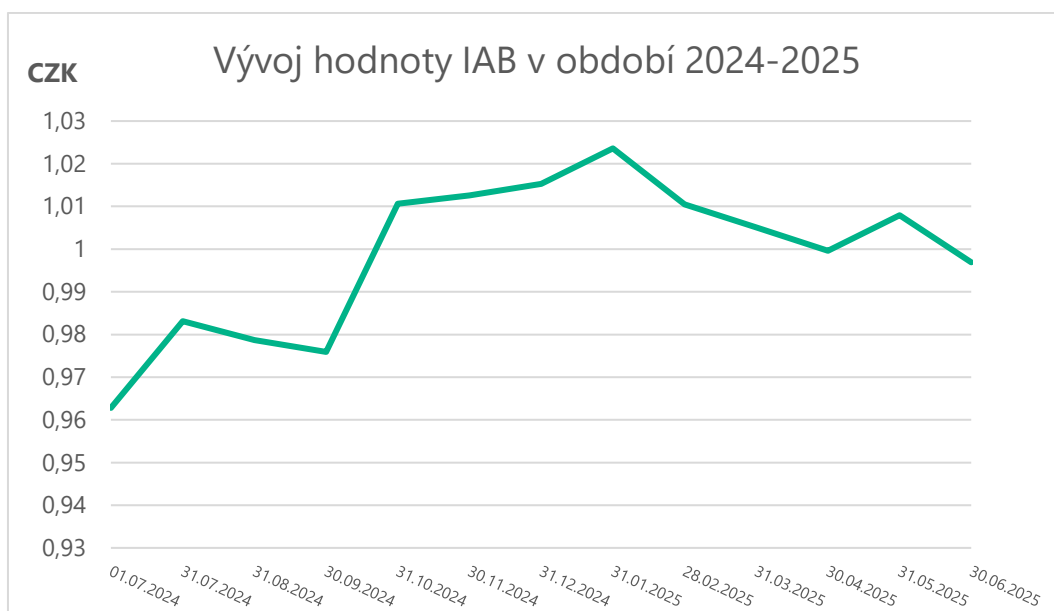
V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAA CZK 0,9943 Kč a bylo vydáno 6 553 529 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAA CZK v celkovém objemu 0 Kč.

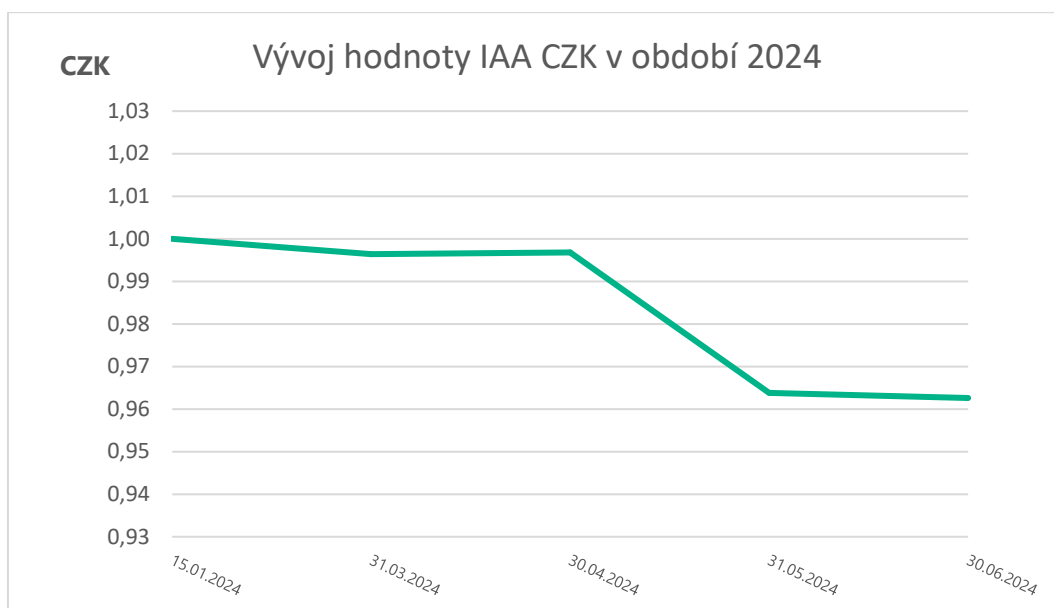
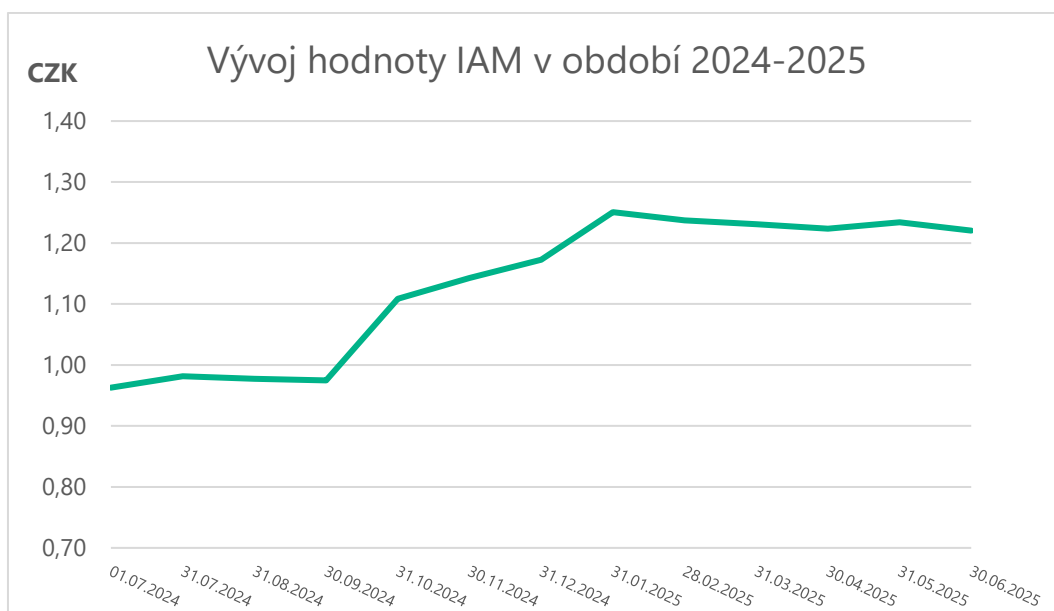
V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAB CZK 0,9969 Kč a bylo vydáno 55 924 767 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAB CZK v celkovém objemu 0 Kč.

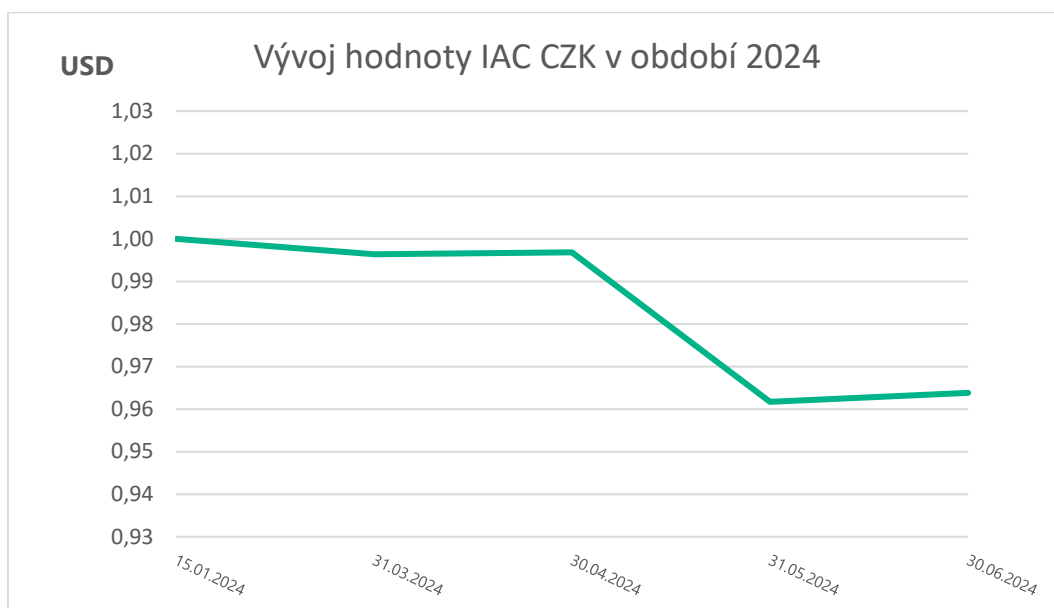
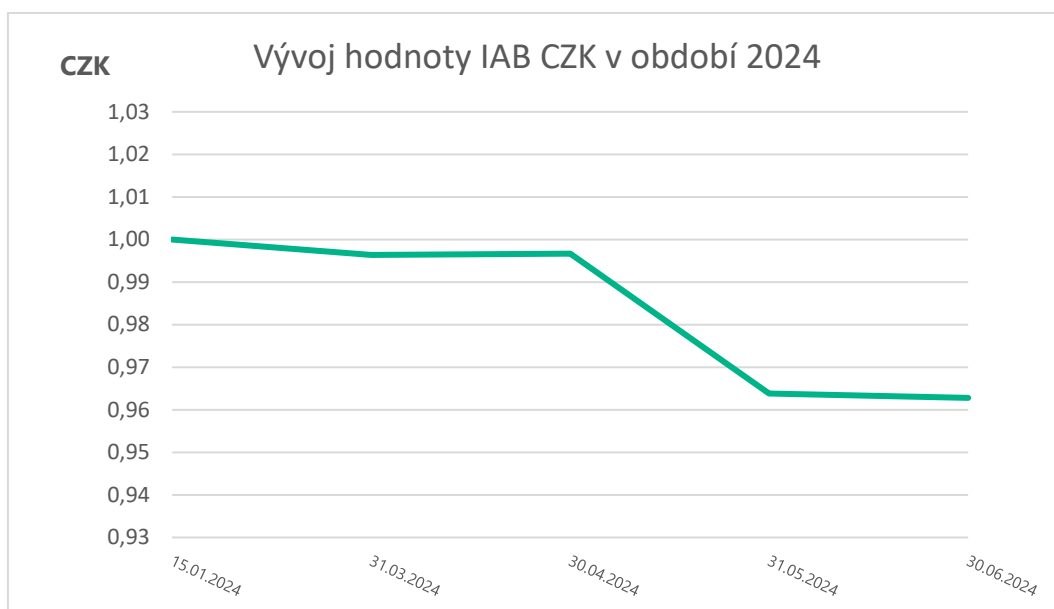
V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAC USD 0,9989 USD a bylo vydáno 3 882 062 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAC USD v celkovém objemu 0 USD.

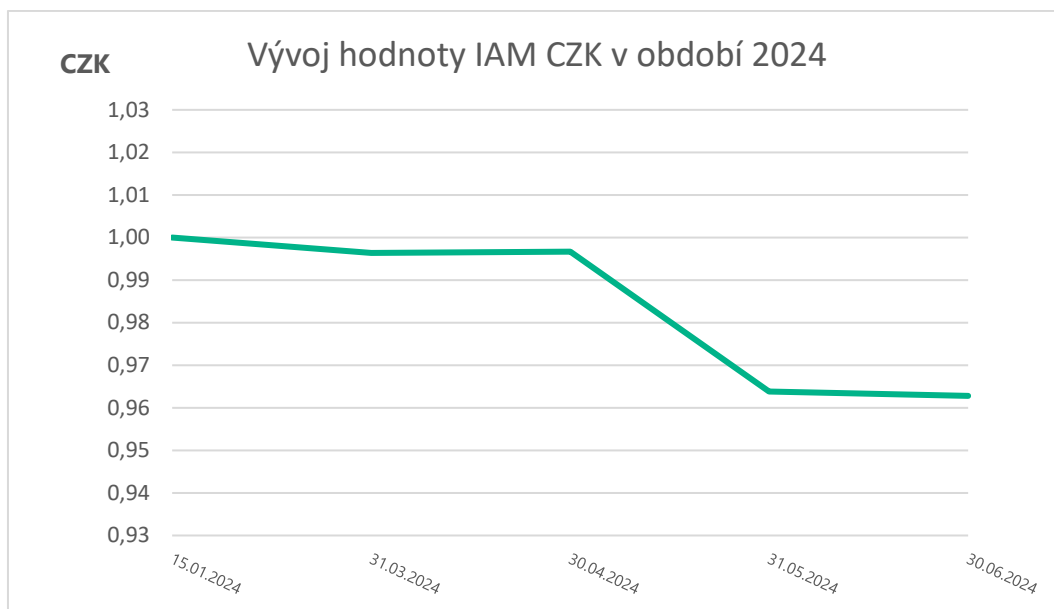
V rozhodném účetním období, které končilo 30. června 2025, byla stanovena hodnota IAM 1,2204 Kč a bylo vydáno 1 000 000 kusů těchto akcií. K rozvahovému dni byly upsány a nevydány IAM v celkovém objemu 0 Kč.











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

Na účet Podfondu Apex 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 Apex podíl na zisku ani zálohu na podíl na zisku.

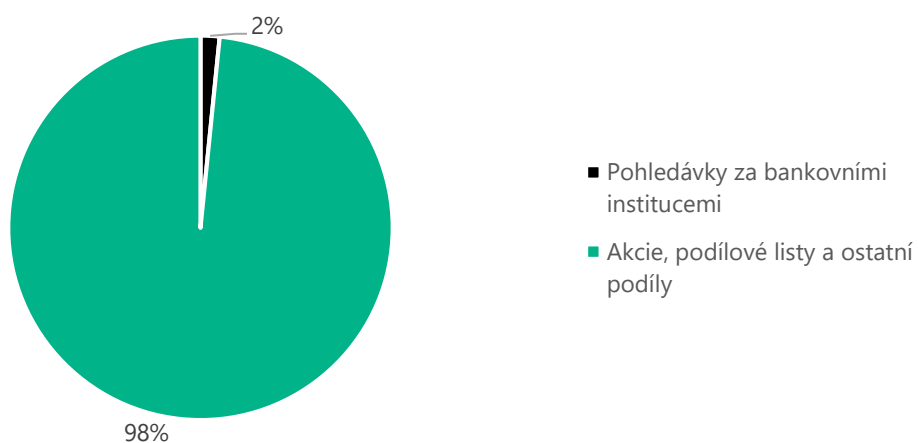
4.9 IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU APEX, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU APEX (PŘÍLOHA Č. 2 PÍSM. E) VOBÚP)

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

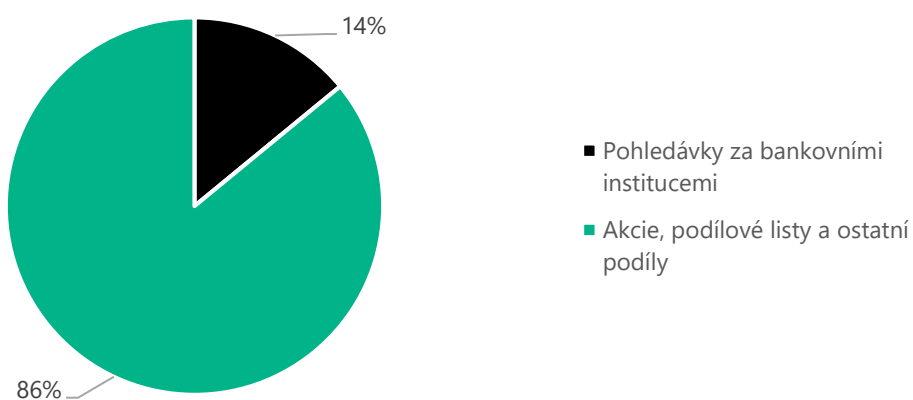
4.10 INFORMACE O SKLADBĚ A ZMĚNÁCH SKLADBY MAJETKU PODFONDU APEX

Skladba majetku Podfondu Apex v tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Pohledávky za bankovními institucemi	2 334	16 859
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	143 522	103 108
Aktiva celkem	145 856	119 967

Skladba majetku Podfondu Apex k 30.06.2025



Skladba majetku Podfondu Apex k 30.06.2024



5 SPOLEČNÁ ČÁST PRO FOND A PODFONDY

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

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

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

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

- a) předseda představenstva a členové představenstva zodpovědní za obhospodařování;
- b) členové dozorčí rady;
- c) pracovníci odpovědní za risk management a za činnost obhospodařování majetku.

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

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

V poměrné výši přiřaditelné Fondu

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

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu farem

Pevná složka odměn pracovníků:	417 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	23 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	187 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	19 tis. Kč
Počet pracovníků:	22
Počet vedoucích osob:	4
Odměny za zhodnocení kapitálu:	0 Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Apex

Pevná složka odměn pracovníků:	494 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn pracovníků:	34 tis. Kč
Pevná složka odměn vedoucích osob:	148 tis. Kč
Pohyblivá složka odměn vedoucích osob:	12 tis. Kč
Počet pracovníků:	22
Počet vedoucích osob:	4
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 farem

Odměny vedoucích osob:	144 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	135 tis. Kč

V poměrné výši přiřaditelné Podfondu Apex

Odměny vedoucích osob:	121 tis. Kč
Odměny ostatních pracovníků:	201 tis. Kč

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

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

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

5.3 INFORMACE O LIKVIDITĚ, RIZIKOVÉM PROFILU FONDU A PODFONDŮ, SYSTÉMU ŘÍZENÍ RIZIK A PÁKOVÉM EFEKTU (§ 241 ODS. 3 A 4 ZISIF, ČLÁNKY 108 A 109 AIFMR)

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

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

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 využívá při obhospodařování Fondu a Podfondů pákového efektu.

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

Jméno a příjmení:

Ing. Rostislav Plíva, Ph.D.

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti předsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Kateřina Hejzlarová

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti místopředsedy představenstva

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

Jméno a příjmení:

Ing. Karolína Klapalová

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

správu nemovitostních fondů. Od května 2020 je zároveň členkou představenstva Winstor investiční společnosti a.s. zodpovědnou za obhospodařování nemovitého majetku.

Jméno a příjmení:

Ing. Martin Trpák

Další identifikační údaje:

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

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera/člena představenstva

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

Jméno a příjmení:

David Petrů

Další identifikační údaje:

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

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 A 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 NEBO PODFONDŮ 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 NEBO PODFONDŮ ZA CENU, KTERÁ JE NIŽŠÍ O VÍCE NEŽ 10 % NEŽ VYŠŠÍ Z CEN PODLE POSUDKŮ ZNALCŮ NEBO ČLENŮ VÝBORU ODBORNÍKŮ VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ

V případě Podfondu farem kupní cena nepřevyšovala cenu dle posudku znalce.

Fond ani Podfond Apex neinvestují do nemovitostí nebo do účastí v nemovitostních společnostech.

5.9 OSTATNÍ INFORMACE VYŽADOVANÉ PRÁVNÍMI PŘEDPISY (§ 21 ODS. 2 PÍSM. C) AŽ E) ZOÚ)

Fond ani Podfondy nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfondy nenabýly vlastní akcie.

Fond ani Podfondy nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

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

Fond ani Podfondy nemají organizační složku podniku v zahraničí.

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

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

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

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

5.12 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění ve výroční zprávě.

V Praze, dne 10. listopadu 2025

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

6 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu Verdi SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu Verdi SICAV a.s., se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, Praha 1 („Fond“) k 30. červnu 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 30. června 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 30. červnu 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. června 2025,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 30. června 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

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

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 Fondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace nebyly vypracovány v souladu s právními předpisy, neboť Fond nedodržel povinnost vypracovat a ověřit tuto výroční zprávu do čtyř měsíců od rozvahového dne.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

Představenstvo 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 představenstvo Fondu povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

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 auditorskými 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

10. listopadu 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem

Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Účetní závěrka Fondu

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

7.1 ROZVAHA

ROZVAHA

K 30.06.2025

AKTIVA

v tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	8.3.1	85	88
11	Ostatní aktiva	8.3.2	7	4
Aktiva celkem			92	92

PASIVA

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Základní kapitál	8.3.3	100	100
	a) Splacený základní kapitál		100	100
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrzená ztráta z předchozích období	8.3.3	-8	-8
<i>Fondový kapitál celkem</i>			92	92
Pasiva celkem			92	92

7.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30.06.2025

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	8.3.4	92	92

7.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

			01.07.2024	01.07.2023
			-	-
			30.06.2025	30.06.2024
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	8.3.5	0	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		0	0

7.4 PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.07.2024	100	0	-8	92
Rozdělení zisku/ztráty min. období	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0	0
Zůstatek k 30.06.2025	100	0	-8	92

za období od 01.07.2023 do 30.06.2024

tis. Kč	Základní kapitál	Zisk/ztráta	Nerozdělený zisk/ztráta	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 01.07.2023	100	-8	0	92
Rozdělení zisku/ztráty min. období	0	8	-8	0
Čistý zisk/ztráta za úč. období	0	0	0	0
Zůstatek k 30.06.2024	100	0	-8	92



Příloha řádné účetní závěrky Fondu

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

8.1 OBECNÉ INFORMACE

Verdi 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 6. května 2022 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 16. května 2022.

Do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF byl k výše uvedenému investičnímu fondu s proměnným základním kapitálem k datu 1. června 2022 zapsán údaj o podfondu s názvem Verdi podfond farem a k datu 15. prosince 2023 byl zapsán údaj o podfondu s názvem Verdi Apex podfond.

Předmět podnikání Fondu

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

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

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování podfondu Verdi podfond farem a Verdi Apex podfond (společně dále také jako „**Podfondy**“).

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

Sídlo Fondu:

Na Poříčí 1079/3a
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2025:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868	od 16. května 2022
Při výkonu funkce zastupuje	David Petru Pověřený zmocněnec	od 16. května 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Kateřina Zychová	od 16. května 2022
Člen dozorčí rady	Anita Khosla	od 16. května 2022

Ke změnám ve výše uvedených údajích v obchodním rejstříku nedošlo.

K 30. červnu 2025 byla jediným vlastníkem Fondu právnická osoba Verdi Capital s.r.o., IČO: 248 14 326 držící podíl ve výši 100 %.

Auditor:

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 407 65 521

Investiční strategie:

Fond svým jménem nevydává investiční akcie, veškerá investiční činnost Fondu je realizovaná přes Podfondy.

Fond podléhá regulatorním požadavkům ZISIF, který je platný a účinný od 19. srpna 2013. Ve smyslu ZISIF je Fond fondem kvalifikovaných investorů.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 23. června 2022. Dne 1. dubna 2024 došlo k uzavření dodatku č. 1, ve kterém došlo k doplnění informací k nově vzniklému podfonde Verdi Apex podfond.

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, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „**účetní období**“ nebo „**2024/2025**“). Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „předchozí účetní období“ nebo také „2023/2024“. Předchozí období trvalo od 1. července 2023 do 30. června 2024.

8.2.1 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 pravidla pro finanční nástroje v souladu s IFRS.

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

- finanční nástroj nesplňuje SPPI test,
- se jedná o finanční nástroj pořízený za účelem obchodování,

- jde o kapitálový nástroj, u kterého se účetní jednotka rozhodla nezařadit ho do skupiny finančních nástrojů zařazených do reálné hodnoty s přeceněním do ostatního úplného výsledku hospodaření,
- jde o deriváty.

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

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

Reálná hodnota

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

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

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

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Ostatní pohledávky a závazky

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

f) Náklady a výnosy

Náklady a výnosy se účtují do období, s nímž časově a věcně souvisí.

Výnosové a nákladové úroky z úročených aktiv a závazků jsou vykazovány na akruálním principu.

g) 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 vyhlášeným ČNB platným k datu účetní závěrky.

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.

8.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

8.3.1 POLOŽKA Č. 3 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Zůstatky na běžných účtech	85	88
Celkem	85	88

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

8.3.2 POLOŽKA Č. 11 ROZVAHY – OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Ostatní aktiva	7	4
Celkem	7	4

Ostatní aktiva jsou tvořena pohledávkami za Podfondy, jež jsou splatné do třech měsíců.

8.3.3 POLOŽKA Č. 8, Č. 14 ROZVAHY – ZÁKLADNÍ KAPITÁL A NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Základní kapitál	100	100
Výsledek hospodaření	0	0
Nerozdělená ztráta z předchozích období	-8	-8
Celkem	92	92

Hospodářský výsledek běžného období činí 0 Kč (2023/2024: 0 Kč). Ztráta ve výši 8 tis. Kč vzniklá za účetní období 2022/2023 byla převedena na účet nerozdělených ztrát z předchozích období.

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

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

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Aktiva	92	92
Celkem	92	92

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

8.3.5 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
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 (2023/2024: 0 Kč).

Fond neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

8.4 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.06.2025 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	85	0	85
11. Ostatní aktiva	7	0	7
K 30.06.2024 v tis. Kč	FVTPL – „povinné“	Naběhlá hodnota	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	88	0	88
11. Ostatní aktiva	4	0	4

Fond má ve svém majetku pohledávky za bankami a ostatní aktiva tvořená pohledávkami za Podfondy, které by se v případě přecenění přecenily do výkazu zisku a ztrát tzv. povinně.

Fond nemá žádné závazky.

8.5 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

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

8.6 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva – k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	85	0
Ostatní aktiva	0	7	0

Finanční aktiva – k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	88	0
Ostatní aktiva	0	4	0

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.

Ostatní aktiva

Účetní hodnota vzhledem k brzké splatnosti těchto pohledávek odpovídá jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

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 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

8.7 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

V účetním období Fond nedošlo ke změně účetních metod.

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

Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

8.9 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Fond v účetním období neuzavřel žádnou transakci se spřízněnou stranou, která by byla uzavřena za podmínek neobvyklých na regulovaném trhu.

8.10 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění ve výroční zprávě.

V Praze, dne 10. listopadu 2025

David Petrů

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

9 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Verdi podfond farem

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Verdi podfond farem, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 30. červnu 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 30. června 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 30. červnu 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. června 2025,
- přehledu změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií za rok končící 30. června 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

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

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace nebyly vypracovány v souladu s právními předpisy, neboť statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. nedodržel povinnost vypracovat a ověřit tuto výroční zprávu do čtyř měsíců od rozvahového dne.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti Winstor investiční společnost a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 auditorskými 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.
Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu statutárním orgánem společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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.

10. listopadu 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem

Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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



Účetní závěrka Podfondu farem

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

10.1 ROZVAHA

ROZVAHA

K 30.06.2025

AKTIVA

v tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	11.3.1	73 464	90 446
	a) splatné na požádání		73 464	90 446
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	11.3.2	105 787	5 292
	b) ostatní pohledávky		105 787	5 292
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	11.3.3	585 591	282 788
13	Náklady a příjmy příštích období		50	0

Aktiva celkem

764 892

378 526

PASIVA

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
4	Ostatní pasiva	11.3.4	105 973	39 932
5	Výnosy a výdaje příštích období		0	51

Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA

105 973

39 983

7 Čistá aktiva připadající na držitele IA

11.3.5

658 919

338 543

Pasiva celkem

764 892

378 526

10.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30.06.2025

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	11.3.6	764 892	378 526

10.3 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

tis. Kč		Poznámka	01.07.2024 - 30.06.2025	01.07.2023 - 30.06.2024
4	Výnosy z poplatků a provizí	11.3.8	168	278
5	Náklady na poplatky a provize	11.3.9	-176	-141
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	11.3.10	101 129	54 887
9	Správní náklady	11.3.11	-15 523	-8 372
	b) ostatní správní náklady		-15 523	-8 372
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11.3.12	85 598	46 652
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		85 598	46 652

10.4 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.07.2024	338 543
Zisk za období	85 598
Emise investičních akcií za období	234 778
Zůstatek k 30.06.2025	658 919

za období od 01.07.2023 do 30.06.2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.07.2023	174 508
Zisk za období	46 652
Emise investičních akcií za období	117 383
Zůstatek k 30.06.2024	338 543



Příloha řádné účetní závěrky Podfondu farem

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

11.1 OBECNÉ INFORMACE

Verdi podfond farem (dále jako „**Podfond farem**“) je podfond investičního fondu Verdi 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 6. května 2022 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 16. května 2022. Údaje o Podfondu farem byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 1. června 2022.

Předmět podnikání Fondu:

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

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

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu farem.

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

Sídlo Fondu:

Na Poříčí 1079/3a
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Sídlo Podfondu farem:

Na Poříčí 1079/3a
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2025:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868	od 16. května 2022
Při výkonu funkce zastupuje	David Petru Pověřený zmocněnec	od 16. května 2022

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Kateřina Zychová	od 16. května 2022
Člen dozorčí rady	Anita Khosla	od 16. května 2022

K 30. červnu 2025 byla jediným vlastníkem Fondu právnická osoba Verdi Capital s.r.o., IČO: 248 14 326 držící podíl ve výši 100 %.

Auditor:

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 407 65 521

Investiční strategie Podfondu farem:

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

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

Investičním cílem Podfondu farem je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu farem, a to na základě investic do nemovitostí, převážně farem, do majetkových účastí v Nemovitostních společnostech a prostřednictvím poskytování dluhového financování Nemovitostním společností. K naplňování investičního cíle a strategie Podfondu farem dochází v České republice a Slovenské republice. Výnosy investic Podfondu farem jsou očekávány převážně z pronájmu nemovitostí, z majetkových účastí v Nemovitostních společnostech a příjmů z úroků z poskytnutých úvěrů. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu farem bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu účetního období Podfond farem vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu farem.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 23. června 2022. Dne 1. dubna 2024 došlo k uzavření dodatku č. 1, ve kterém došlo k doplnění informací k nově vzniklému podfondu Verdi Apex podfond.

11.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu farem byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2025, za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

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

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci 11.2.1 Důležité účetní metody f) Cenné papíry vydané k Podfondu farem. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond farem po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond farem 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 farem nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu farem provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu farem povinnost konsolidace účetní závěrky, a to ani s ohledem na investice do majetkových podílů, jelikož nebyla splněna kritéria konsolidace. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „**účetní období**“ nebo „**2024/2025**“). Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „předchozí účetní období“ nebo také „2023/2024“. Předchozí účetní období bylo od 1. července 2023 do 30. června 2024.

11.2.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2024 do 30. června 2025 použil Podfond farem následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu farem 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 farem 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 farem

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu farem 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 farem rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem 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 zjištělný (pozorovatelný). Úroveň 3 také zahrnuje taková aktiva a závazky, u kterých stanovení reálné hodnoty vyžaduje odborný úsudek nebo odhad.

Reklasifikace finančních nástrojů

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

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem

Hlavní činností Podfondu farem v účetním období byla přímá a nepřímá držba obchodních účastí ve společnostech, jež vlastní nemovitý i movitý majetek a zároveň vykazují výnosové schopnosti.

Majetkové účasti ve společnostech jsou vykázány v reálné hodnotě v položce rozvahy "7. Účasti s podstatným vlivem" a "8. Účasti s rozhodujícím vlivem". Při prvotním rozpoznání jsou majetkové účasti zaúčtovány v reálné hodnotě stanovené znaleckým posudkem, který byl zpracován pro ocenění podkladových aktiv. Byla stanovena cena tržní, kterou lze považovat za cenu obvyklou. Tržní hodnota je odhadem finanční částky a je definována v souladu s Evropským sdružením odhadců TEGOVA (The European Group of Valuers) a s mezinárodním oceňovacím standardem, který zpracoval mezinárodní výbor pro standardy oceňování IVSC (International Valuation Standards Council) jako "odhadovaná částka, za kterou by měly být majetky k datu ocenění směnny v transakci bez osobních vlivů mezi dobrovolně kupujícím a dobrovolně prodávajícím po patřičném průzkumu trhu, na němž účastníci jednají informovaně, rozvážně a bez nátlaku".

Následné přecenění vycházející ze znaleckého posudku je účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Pro účely ocenění byla použita kombinace metody výnosové, majetkové a tržní.

V případě, že byl znalecký posudek vypracován ke dni nákupu majetku, který předchází rozvahovému dni maximálně 60 dní, a nenasvědčuje-li nic významné změně v hodnotě majetku, je za reálnou hodnotu k rozvahovému dni považována hodnota uvedená ve znaleckém posudku.

Konkrétní druhy investičního majetku, do kterých Podfond farem 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 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 k Podfondu farem

Podfond farem vydává pět druhů investičních akcií. Investiční akcie Podfondu farem mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu farem. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu farem, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu farem. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu farem k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádku "4. Ostatní pasiva" jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce "6. Zisk nebo ztráta z finančních operací".

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

Investiční akcie splňuje základní definici finančního závazku, protože obsahuje smluvní závazek dodat hotovost nebo jiné aktivum. Fond 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 při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu farem. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu farem.

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 farem 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 u všech investičních akcií platí, že Podfond farem má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu farem.

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

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

Položka rozvahy „Čistá aktiva připadající na držitele IA“ 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) Ostatní pohledávky a závazky

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

h) 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 farem nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu farem, postupuje odchylem. 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 farem tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

i) Zachycení operací v cizích měnách

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

j) 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.

k) 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.

l) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

m) Změny účetních metod

V účetním období nebyly účetní metody měněny.

n) Regulatorní požadavky

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

11.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Zůstatky na běžných účtech	73 464	90 446
Celkem	73 464	90 446

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny korunovým vkladem ve výši 37 022 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 87 893 tis. Kč) a eurovým vkladem ve výši 36 442 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 2 553 tis. Kč) na účtech vedených Československou obchodní bankou, a. s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Zůstatek z pohledávek za bankami není zajištěn.

11.3.2 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Pohledávky za nebankovními subjekty	105 787	5 292
Celkem	105 787	5 292

K 30. červnu 2025 evidoval Podfond farem bezúročné zápůjčky poskytnuté dceřiné společnosti Farma Berounka s.r.o. v souhrnné výši 2 314 tis. Kč. (k 30. 6. 2024: 5 292 tis. Kč).

Dále evidoval úročenou zápůjčku poskytnutou společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., která je vnučkou Podfondu farem, ve výši 103 473 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč).

11.3.3 ZÁPŮJČKY JSOU PŘECENĚNÉ NA ZÁKLADĚ ZNALECKÉHO POSUDKU NA REÁLNOU HODNOTU. POLOŽKA Č. 8 ROZVAHY – ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

v tis. Kč k 30.06.2025

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
10.08.2022	05081718	Farma Berounka s.r.o.	100 %	72 713	348 695	+164 183	585 591
Celkem							585 591

v tis. Kč k 30.06.2024

Datum pořízení	IČO	Název společnosti	Velikost podílu [%]	Cena pořízení	Příplatek mimo ZK	Oceňovací rozdíl	Reálná hodnota celkem
10.08.2022	05081718	Farma Berounka s.r.o.	100 %	72 713	139 393	+70 682	282 788
Celkem							282 788

Podfond farem dne 10. srpna 2022 zakoupil 100% podíl ve společnosti Farma Berounka s.r.o. („FB“) za 72 713 tis. Kč. Podfond farem dále poskytl v běžném účetním období příplatek mimo ZK ve výši 209 302 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 132 993 tis. Kč). Podíl ve společnosti Farma Berounka s.r.o. byl k 30. červnu 2025 oceněn reálnou hodnotou, jejíž výše vychází ze znaleckého posudku zpracovaného společností APELEN Valuation a.s. Při stanovení tržní hodnoty společnosti Farma Berounka s.r.o. bylo zohledněno také ocenění její dceřiné společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., která je tedy nepřímou vlastněnou společností Podfondu farem. Ocenění společnosti Farma Berounka Gamma bylo provedeno na základě znaleckého posudku vypracovaného společností STATIKUM s.r.o.

11.3.4 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Dohadné položky pasivní	2 543	483
Ostatní závazky	2 537	1 265
Závazky z upsání investičních akcií	100 893	38 184
Celkem	105 973	39 932

Podfond farem eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohady na výplatu odměny za znalecké posudky ve výši 699 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 48 tis. Kč), na platbu depozitáře ve výši 54 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 49 tis. Kč), odměny auditora v souhrnné výši 461 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 386 tis. Kč), dohady na marketingové služby ve výši 51 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč), dohady na administraci 142 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč). Dohady na distribuční náklady činily celkem 1 136 Kč. K 30. 6. 2024 Podfond farem neevidoval žádné dohady na distribuční náklady.

Podfond farem eviduje ostatní neuhrazené závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu odměny odbornému poradci ve výši 2 506 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 1 258 tis. Kč), odměny za distribuci investičních akcií ve výši 14 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 6 tis. Kč), dále jsou evidovány závazky související s marketingem, poplatky za custody služby a změny ISIN v celkové výši 11 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč) a ostatní závazky za Fondem Verdi SICAV v celkové výši 6 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 1 tis. Kč).

K datu 30. června 2025 byly upsány a dosud nejsou vydány akcie IAA CZK v objemu 56 814 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 29 277 tis. Kč) a IAA EUR v objemu 44 079 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 8 907 tis. Kč). Závazky z upsání investičních akcií tudíž zahrnují závazek Podfondu farem vydat investorům investiční akcie.

11.3.5 POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ČISTÁ AKTIVA PŘIPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií obsahují výsledek hospodaření běžného účetního období ve výši 85 598 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 46 652 tis. Kč), nerozdělený výsledek hospodaření minulých let ve výši 62 701 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 16 049 tis. Kč), a níže rozepsané vklady investorů v celkové výši 510 620 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 275 842 tis. Kč). Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií proto představují souhrnnou hodnotu investičních akcií.

Úpis investičních akcií IAA CZK, IAA EUR a IAM Podfondu farem byl zahájen dne 1. června 2022.

Úpis investičních akcií IAC CZK a IAE CZK byl zahájen dne 27. června 2025. K rozvahovému dni však nedošlo k úpisu ani k vydání žádné investiční akcie těchto tříd. Z tohoto důvodu nejsou níže uvedeny žádné pohyby týkající se nových tříd investičních akcií.

Podfond farem vydává pět druhů investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Vydané investiční akcie	30.06.2025	30.06.2024	30.06.2023
IAA CZK, ISIN CZ0008048675			
Počáteční stav	141 362 597	59 596 318	0
- vydané investiční akcie	174 350 010	81 766 279	59 596 318
- odkoupené investiční akcie	0	0	0
Konečný stav k 30. červnu	315 712 607	141 362 597	59 596 318
Hodnota IAA CZK k 30. červnu	1,4163 Kč	1,2708 Kč	1,1171 Kč
IAA EUR, ISIN CZ0008048683			
Počáteční stav	1 251 852	386 194	0
- vydané investiční akcie	502 063	865 658	386 194
- odkoupené investiční akcie	0	0	0
Konečný stav k 30. červnu	1 753 915	1 251 852	386 194
Hodnota IAA EUR k 30. červnu	1,4173 EUR	1,2698 EUR	1,1179 EUR
IAM, ISIN CZ0008048667			
Počáteční stav	84 311 702	84 311 702	0
- vydané investiční akcie	0	0	84 311 702
- odkoupené investiční akcie	0	0	0
Konečný stav k 30. červnu	84 311 702	84 311 702	84 311 702
Hodnota IAM k 30. červnu	1,7819 Kč	1,4126 Kč	1,1586 Kč

Podfond farem k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 510 620 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané IAA CZK v hodnotě: 375 421 tis. Kč
 Vydané IAA EUR v hodnotě: 49 578 tis. Kč
 Vydané IAM v hodnotě: 85 621 tis. Kč

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

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	764 892	378 526

Podfond farem k rozvahovému dni vykazoval aktiva ve výši 764 892 tis. Kč (k 30. červnu 2024: 378 526 tis. Kč), která byla předaná k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

11.3.7 ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

v tis. Kč k 30.06.2025	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	73 464	0	0	0	0	73 464
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 248	104 539	0	0	105 787
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	585 591	585 591
Náklady a příjmy příštích období	0	50	0	0	0	50
Celkem aktiva	73 464	1 298	104 539	0	585 591	764 892
Závazky z upsání investičních akcií	0	100 893	0	0	0	100 893
Ostatní závazky	5 080	0	0	0	0	5 080
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	658 919	658 919
Celkem pasiva	5 080	100 893	0	0	658 919	764 892

v tis. Kč k 30.06.2024	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	90 446	0	0	0	0	90 446
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 292	3 000	0	0	5 292
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0	282 788	282 788
Celkem aktiva	90 446	2 292	3 000	0	282 788	378 526
Závazky z upsání investičních akcií	0	38 184	0	0	0	38 184
Ostatní závazky	1 799	0	0	0	0	1 799
Čistá aktiva přiřaditelná IA	0	0	0	0	338 543	338 543
Celkem pasiva	1 799	38 184	0	0	338 543	378 526

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Výnosy z poplatků a provizí	168	278
Celkem	168	278

Vstupní poplatky ve výši 168 tis. Kč (2023/2024: 278 tis. Kč) představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu farem.

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Náklady na poplatky a provize	176	141
Celkem	176	141

Náklady na poplatky a provize jsou tvořeny vstupními poplatky ve výši 156 tis. Kč (2023/2024: 127 tis. Kč). Vstupní poplatky představují poplatky vyplacené za distribuci investičních akcií. Dále jsou v nákladech na poplatky a provize zobrazeny bankovní poplatky ve výši 20 tis. Kč (2023/2024: 14 tis. Kč).

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Zisk z finančních operací	101 658	56 229
Ztráta z finančních operací	529	1 342
Celkem	101 129	54 887

Zisk z finančních operací obsahuje především přecenění obchodního podílu společnosti Farma Berounka ve výši 93 502 tis. Kč (2023/2024: 51 749 tis. Kč), zisk z přecenění úvěru ve výši 2 633 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč), výnosové úroky z vkladů ve výši 2 842 tis. Kč (2023/2024: 3 896 tis. Kč), výnosové úroky z poskytnutých úvěrů ve výši 1 697 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) a kurzové zisky ve výši 984 tis. Kč (2023/2024: 584 tis. Kč).

Ztráty z finančních operací obsahují především kurzové ztráty 298 tis. Kč (2023/2024: 1 318 tis. Kč), náklady z realizovaných derivátových a spotových operací ve výši 54 tis. Kč (2023/2024: 24 tis. Kč) a náklady na přecenění reálnou hodnotou týkající se úvěrů ve výši 177 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč)

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Náklady na obhospodařovatele	280	240
Náklady na administrátora	1 429	1 387
Služby depozitáře	617	581
Náklady na odměny statutárního auditu	482	395
Náklady na služby odborného poradce	7 626	3 775
Náklady na distribuci	3 241	1 149
Náklady na znalecké posudky	699	194
Náklady na PR a propagaci (vč. propagačních materiálů)	973	524
Ostatní správní náklady	176	127
Celkem	15 523	8 372

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu farem společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 280 tis. Kč (2023/2024: 240 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu farem společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 429 tis. Kč (2023/2024: 1 387 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a. s., zaplatil Podfond farem poplatek, který činil 617 tis. Kč (2023/2024: 581 tis. Kč).

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. činily celkem 482 tis. Kč (2023/2024: 395 tis. Kč).

Náklady na služby odborného poradce poskytované společností Verdi Advisory s.r.o. v uvedeném účetním období činily 7 626 tis. Kč (2023/2024: 3 775 tis. Kč).

Náklady na distribuci tvoří pravidelná odměna ve výši 3 241 tis. Kč (2023/2024: 1 149 tis. Kč) vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu farem.

Náklady na znalecké posudky, související s obchodním podílem činily v předmětném účetním období 699 tis. Kč (2023/2024: 194 tis. Kč).

Náklady na propagaci Podfondu farem (vč. propagačních materiálů) činily v tomto účetním období 973 tis. Kč (2023/2024: 524 tis. Kč).

Ostatní správní náklady ve výši 176 tis. Kč (2023/2024: 127 tis. Kč) tvoří především náklady na IT služby, poštovné, notářské služby a legalizace, poplatky hrazené Centrálnímu depozitáři cenných papírů, poplatky za potvrzení k auditu a custody služby.

11.3.12 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk běžného účetního období před zdaněním činil 85 598 tis. Kč. Zisk z předchozího účetního období ve výši 46 652 tis. Kč byl převeden v rámci položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ na účty výsledku hospodaření minulých let.

Statutární orgán Fondu navrhuje převést nerozdělený zisk za účetní období v rámci položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ na účty výsledku hospodaření minulých let.

11.3.13 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	85 598	46 652
Základ daně	0	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Odložená daň z příjmu je vypočítána ze všech dočasných rozdílů za použití daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny, tj. 5 %. Podfond farem neeviduje k rozvahovému dni žádné přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

V účetním období Podfond farem dosáhl hospodářského výsledku 85 598 tis. Kč (2023/2024: zisk 46 652 tis. Kč).

Na základě předběžného výpočtu činí daň z příjmů právnických osob za účetní období 0 Kč (2023/2024: 0 Kč).

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

Podfond farem 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.

11.5 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.06.2025 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	0	73 464	73 464
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	105 787	105 787
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	585 591	0	585 591

K 30.06.2025 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
4. Ostatní pasiva (bez závazků z úpisu IA)	0	0	5 080	5 080
4. Ostatní pasiva (závazky z úpisu IA)	0	0	100 893	100 893

K 30.06.2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	0	90 446	90 446
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	5 292	5 292
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	282 788	0	282 788

K 30.06.2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
4. Ostatní pasiva (bez výdajů příštích období)	0	0	1 748	1 748
4. Ostatní pasiva (závazky z úpisu IA)	0	0	38 184	38 184

11.6 IDENTIFIKOVANÁ HLAVNÍ RIZIKA DLE STATUTU

Tržní riziko

Riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny aktiv v majetku Podfondu farem.

Tržní riziko je ovlivněno zejména hodnotou zemědělských pozemků, které mohou být citlivé na změny makroekonomických podmínek, jako jsou úrokové sazby, inflace a výkyvy v cenách komodit.

- **Cenové riziko pozemků:** Změny v hodnotě půdy způsobené poptávkou po zemědělských produktech, urbanizací nebo změnou v užití půdy.
- **Ceny komodit:** Hodnota půdy je úzce spojena s cenami zemědělských komodit. Např. pokles cen plodin může snížit výnosnost farmy, což následně ovlivní hodnotu půdy.

Průměrná cena zemědělské půdy dlouhodobě nepřetržitě roste, i přes cenové výkyvy na realitním trhu. Bylo tomu tak i ve sledovaném období (Zdroj: farmy.cz). Podfond farem tak disponuje druhy aktiv s omezenou nabídkou na trhu a stabilně rostoucí nominální hodnotou.

Předpokládáme, že uvedené faktory se promítají do rizika tržního selhání vypočteného podle metodologie Czech Credit Bureau, a.s., která byla použita pro výpočet tržního rizika.

Typ aktiva	Váha aktiva v procentech <0;100>	Riziko tržního selhání <0;1>*	Relativní riziko
Podíl ovládaná osoba – Farma Berounka s.r.o. 100 %	76,56 %	0,17 %	0,13 %
Zápůjčka Farma Berounka – AW Holding a.s.	0,14 %	0,47 %	0,00 %
Zápůjčka Farma Berounka – Agrospol Starý Pelhřimov spol. s.r.o.	0,14 %	0,61 %	0,00 %
Zápůjčka Farma Berounka – provoz	0,02 %	0,17 %	0,00 %
Zápůjčka Farma Berounka Gamma s.r.o. – jistina	13,35 %	1,24 %	0,17 %
Zápůjčka Farma Berounka Gamma s.r.o. – úrok	0,18 %	1,24 %	0,00 %
Peníze na účtech	9,60 %	0,00 %	0,00 %
Ostatní aktiva	0,01 %	0,00 %	0,00 %

*metodologie Czech Credit Bureau, a.s., pro peněžní prostředky na účtech byl použit odhad

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	0,30 %	-	-

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháními vnitřních procesů Investiční společnosti nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události související s provozním rizikem.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko nedostatečné likvidity obecně spočívá v tom, že určité aktivum Podfondu farem nebude zpeněženo včas za přiměřenou cenu a že Podfond farem z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Ve sledovaném období Podfond farem postupně investoval nabyté peněžní prostředky.

Podfond farem také prošel zátěžovými testy likvidity ve sledovaném období. Riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

K 30.06.2025 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	73 464	0	0	0	0	73 464
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	1 248	104 539	0	0	105 787
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	585 591	585 591
Ostatní aktiva	0	50	0	0	0	50
Celkem aktiva	73 464	1 298	104 539	0	585 591	764 892
Závazky z upsaných IA	0	100 893	0	0	0	100 893
Ostatní závazky	5 080	0	0	0	0	5 080
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	658 919	658 919
Celkem pasiva	5 080	100 893	0	0	658 919	764 892
Gap	68 384	-99 595	104 539	0	-73 328	0
Kumulativní gap	68 384	-31 211	73 328	73 328	0	0

K 30.06.2024 v tis. Kč	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	90 446	0	0	0	0	90 446
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	2 292	3 000	0	0	5 292
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	282 788	282 788
Celkem aktiva	90 446	2 292	3 000	0	282 788	378 526
Závazky z upsaných IA	0	38 184	0	0	0	38 184
Ostatní závazky	1 799	0	0	0	0	1 799
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	338 543	338 543
Celkem pasiva	1 799	38 184	0	0	338 543	378 526

Gap	88 647	-35 892	3 000	0	-55 755	0
Kumulativní gap	88 647	52 755	55 755	55 755	0	0
Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč				30.06.2025	30.06.2024	
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty				9,64 %	23,89 %	
Podíl na aktivech celkem				9,64 %	23,89 %	

Velmi likvidní aktiva činí 9,64 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

K 30.06.2025 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Ostatní závazky	105 973	0	4 369	20	101 584	0	0
Finanční závazky celkem	105 973	0	4 369	20	101 584	0	0

K 30.06.2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky							
Ostatní závazky	39 983	0	51	1 748	38 184	0	0
Finanční závazky celkem	39 983	0	51	1 748	38 184	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu farem na oblast zemědělské půdy a farem, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu farem v případě negativního ekonomického vývoje v oblasti těchto aktiv.

Aktiva Podfondu farem jsou koncentrována také geograficky v západních Čechách, z uvedených důvodů bylo ve sledovaném období koncentrační riziko vyhodnoceno jako střední až 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.

Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události, při kterých by se projevilo toto riziko. Riziko selhání protistrany bylo vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv. Úrokové riziko na straně pasiv je spojeno s financováním cizími zdroji s plovoucí úrokovou sazbou.

Vyšší úroky znamenají vyšší náklady na obsluhu dluhu a nižší výnos z investic jím financovaných. Změny tržních úrokových sazeb mohou mimo jiné vyplývat ze změny hospodářské situace a na ní reagující politiky příslušné centrální banky. Ve sledovaném období může plynout úrokové riziko z pevně úročené zápůjčky ve výši 103 473 tis. Kč do Farma Berounka Gamma s.r.o., která tvoří necelých 13,5 % hodnoty majetku fondu. Vzhledem k tomu, že ČNB očekává stabilní úrokové sazby i v dalších letech a podíl pevně úročených aktiv není významný, bylo ve sledovaném období úrokové riziko vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice vlivem změny devizového kurzu. Podfond farem vykazuje svá aktiva a závazky v české koruně, nicméně část majetku i závazků je držena v měně euro. Podfond farem je při změně měnového kurzu vystaven měnovému riziku.

Měnové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké i s ohledem na to, že objem aktiv i pasiv v cizí měně je nevýznamný z hlediska celkového majetku Podfondu farem. Aktiva v cizí měně tvoří 7 % celkových aktiv Podfondu farem. Pasiva v cizí měně tvoří méně než 14 % celkových pasiv, přičemž je důležité zmínit, že veškerá pasiva v měně euro souvisí s emisí či závazkem k emisi investičních akcií IAA EUR. I z tohoto důvodu je měnové riziko hodnoceno jako pro Podfond farem nevýznamné.

K 30.06.2025 v tis. Kč	EUR pozice	CZK pozice	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	36 442	37 022	73 464
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	105 787	105 787
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	585 591	585 591
13. Náklady a příjmy příštích období	0	50	50
Aktiva celkem	36 442	728 450	764 892

K 30.06.2025 v tis. Kč	EUR pozice	CZK pozice	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	61 528	597 391	658 919
4. Ostatní pasiva (bez závazků z úpisu investičních akcií)	160	4 920	5 080
Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	44 079	56 814	100 893
Závazky celkem	105 767	659 125	764 892

Čistá devizová pozice	-69 325	69 325	0
------------------------------	----------------	---------------	----------

K 30.06.2024 v tis. Kč	EUR pozice	CZK pozice	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	2 553	87 893	90 446
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	0	5 292	5 292
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	0	282 788	282 788
Aktiva celkem	2 553	375 973	378 526

K 30.06.2024 v tis. Kč	EUR pozice	CZK pozice	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	39 788	298 755	338 543
4. Ostatní pasiva (bez závazků z úpisu investičních akcií)	0	1 799	1 799
Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	8 907	29 277	38 184
Závazky celkem	48 695	329 831	378 526

Čistá devizová pozice	-46 142	46 142	0
------------------------------	----------------	---------------	----------

Analýza citlivosti měnového rizika

Při čisté devizové pozici dosahující hodnoty -69 325 tis. Kč k 30. červnu 2025, je dopad při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení měny CZK vůči EUR o 5 %, na výsledek hospodaření a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií i s ohledem na výše uvedené nevýznamný.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu, svůj dluh nesplatí řádně a včas. K výpočtu úvěrového rizika je využito riziko tržního selhání financovaných subjektů podle metodologie Czech Credit Bureau, a.s., tedy pravděpodobnost, že subjekt bude do 12 měsíců v konkurzu a nebude schopen hradit své závazky.

Úvěrovaný subjekt	Váha aktiva v procentech <0;100>	Riziko tržního selhání <0;1>*	Relativní riziko
<i>Farma Berounka – AW Holding a.s.</i>	0,14 %	0,47 %	0,00 %
<i>Farma Berounka – Agrospol Starý Pelhřimov spol. s.r.o.</i>	0,14 %	0,61 %	0,00 %
<i>Farma Berounka Gamma s.r.o.</i>	13,53 %	1,24 %	0,17 %
<i>Farma Berounka s.r.o.</i>	0,02 %	0,17 %	0,00 %

*metodologie Czech Credit Bureau, a.s.

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	< 1 %	< 1 %; 2 %>	> 2 %
Dopad úvěrového rizika všech úvěrovaných na aktiva Podfondu farem	0,17 %	-	-

Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu

Riziko spojené s využitím cizího kapitálu spočívá v tom, že Podfond farem 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 farem na hodnotu investičních akcií. Ve sledovaném období Podfond farem nevyužíval pákový efekt 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 farem

Podfond farem může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- rozhodnutí o přeměně Podfondu farem;
- pokud Podfond nemá po dobu delší než 3 měsíce depozitáře;
- jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu farem vlastní kapitál Podfondu farem nedosáhl výše 1 250 000 EUR;
- žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu farem, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu farem nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond farem nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Riziko zrušení Podfondu farem bylo vyhodnoceno jako nízké.

Riziko právních vad

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

Toto riziko bylo vyhodnoceno jako nízké.

Rizika vyplývající z investiční strategie Podfondu farem

S investiční strategií Podfondu farem jsou spojena také následující rizika:

- riziko nedostatečného právního titulu pro vznik vlastnického práva k nemovitosti či účasti v nemovitostní společnosti,
- riziko nepříznivé změny právního prostředí,
- riziko ztráty při prodeji nemovitosti či účasti v nemovitostní společnosti,
- riziko stavebních vad u zemědělských budov,
- riziko poškození nemovitosti v majetku Podfondu farem,

- transakční riziko.

Ve sledovaném období nebyla zaznamenána žádná negativní událost, která by měla souvislost s uvedenými riziky. Novela zákona o ochraně zemědělského půdního fondu vstoupila v platnost dne 1. července 2024. Riziko nepříznivé změny právního prostředí bylo, v souvislosti s touto novelou, vyhodnoceno jako nízké.

Rizika týkající se udržitelnosti

Investice do nemovitostí určených pro zemědělskou výrobu, a investice do zemědělství obecně mohou být spojeny se zvýšenými riziky týkajícími se udržitelnosti, a to především v environmentální oblasti, v sociální oblasti a v oblasti správy a řízení.

Ve sledovaném období nebyla zaznamenána žádná negativní událost související s těmito riziky. Tato rizika byla vyhodnocena jako nízká.

11.7 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva – k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	73 464	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	105 787
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	585 591

Finanční závazky – k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Dohadné účty pasivní	0	2 543	0
Ostatní závazky	0	103 430	0

Finanční aktiva – k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	90 446	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	5 292
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	282 788

Finanční závazky – k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Dohadné účty pasivní	0	483	0
Ostatní závazky	0	0	39 450

Ostatními závazky se rozumí zejména závazky z obchodních vztahů a závazky z nevypořádaných úpisů investičních akcií.

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období došlo k přesunu Ostatních závazků z úrovně 3 do úrovně 2, neboť v minulém období byly ve výše uvedené tabulce mylně prezentovány.

K žádným dalším přesunům mezi úrovněmi reálné hodnoty nedošlo.

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.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Obsah této položky tvoří pohledávky z titulu úvěrů poskytnutých společnosti ve vlastnictví a jejím dceřiným společností.

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vychází z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností. U znehodnocených úvěrů se vychází ze současné hodnoty budoucích očekávaných peněžních toků včetně očekávaných výnosů z případné realizace zajištění. Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů.

Ceny úvěrů byly stanoveny na základě znaleckých posudků společností APELEN Valuation a.s. a STATIKUM spol. s r.o., vypracovaných k 30. červnu 2025.

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná tržní hodnota podílu k 30. červnu 2025 byla stanovena na základě znaleckého posudku vypracovaného společností APELEN Valuation a.s. Při stanovení tržní hodnoty společnosti Farma Berounka s.r.o. bylo zohledněno také ocenění její dceřiné společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., která je tedy nepřímo vlastněnou společností Podfondů farem. Ocenění společnosti Farma Berounka Gamma bylo provedeno na základě znaleckého posudku vypracovaného společností STATIKUM s.r.o. Na základě výše uvedeného ocenění Podfond farem účtoval o oceňovacím rozdílu hodnoty daného majetku.

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.

Dohadné položky pasivní

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

Ostatní závazky

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

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

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

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Investice úroveň 3	Reálná hodnota k 30.06.2025	Oceňovací metoda	Klíčový nepozorovatelný vstup	Rozsah nepozorovatelných vstupů
Pohledávky za nebankovními subjekty	105 787 tis. Kč	Diskontované peněžní toky	diskontní míra	5,16 % – 7,16 %
Účasti s rozhodujícím vlivem – oceněné majetkově	205 416 tis. Kč	Majetková	tržní hodnota m ² zemědělského pozemku	32 – 54 Kč / m ²
Účasti s rozhodujícím vlivem – oceněné kombinací majetkově a výnosové metody	380 175 tis. Kč	kombinace metody výnosové a majetkové	hodnota majetku / diskont za specifická rizika	380 175 tis. Kč / 5,16 % – 7,16 %

Vzhledem ke skutečnosti, že Podfond farem v minulém období evidoval pouze bezúročnou pohledávku za dceřinou společností, navíc v menším objemu a přecenění na reálnou hodnotu nebylo významné, nejsou pro položku „Pohledávky za nebankovními subjekty“ k dispozici data předchozího období.

b) Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond farem 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. 2025	Nepozorovatelný vstup	Expozice	Změna nepozorovatelného vstupu (v %)	Vliv na výsledek hospodaření při zvýšení	Vliv na výsledek hospodaření při snížení
Pohledávky za nebank. subjekty	Diskontní míra	105 787 tis. Kč	+/- 1%	- 1 458	+ 1 551

b. Účasti s rozhodujícím vlivem

Tabulky níže zachycují dopad tržního rizika na jednotlivé účasti v majetku Podfondu farem s rozhodujícím vlivem. Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu farem, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu farem. Podfond farem může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty. Účasti byly rozděleny do dvou částí podle způsobu ocenění, a tedy i různých nepozorovatelných vstupů majících vliv na jejich hodnotu.

Senzitivita k 30. 6. 2025

Dopad změny významných nepozorovatelných vstupů na výsledek hospodaření v tis. Kč

Účasti s rozhodujícím vlivem – oceněné majetkově

Změna hodnoty (+/-) Kč za m ² zemědělských pozemků										
-5	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	5
-41 722	-33 377	-25 033	-16 689	-8 344	0	8 344	16 688	25 033	33 377	41 721

Pro analýzu citlivosti byl identifikován jako nejvýznamnější parametr potenciální změna hodnoty zemědělských pozemků u majetkově oceňovaných společností, tj. všech společností v holdingu kromě společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., IČ: 223 17 741. U výpočtu Rizika změny hodnoty zemědělských pozemků je zobrazena skutečnost, kdy v případě zvýšení hodnoty pozemků o uvedený parametr dojde k nárůstu hodnoty účasti a naopak. Dopad je vyčíslen v tis. Kč na hodnotu účasti.

Účasti s rozhodujícím vlivem – oceněné kombinací majetkově a výnosové metody

Diskont za specifická rizika	Změna hodnoty majetku					
		-5,00%	-2,50%	0,00%	2,50%	5,00%
	7,16%	-14 457	-6 506	1 445	9 396	17 346
	6,66%	-15 175	-7 224	727	8 677	16 628
	6,16%	-15 902	-7 951	0	7 951	15 901
	5,66%	-16 637	-8 686	-735	7 215	15 166
	5,16%	-17 381	-9 430	-1 479	6 471	14 422

Pro analýzu citlivosti byly identifikovány jako nejvýznamnější parametry potenciální změna hodnoty majetku, tedy podílů v dceřiných společnostech, jež představují hlavní složku majetkové báze společnosti Farma Berounka Gamma s.r.o., IČ: 223 17 741 a změna diskontu za specifická rizika. U výpočtu rizika změny hodnoty majetku je zobrazena skutečnost, kdy v případě zvýšení hodnoty majetku o uvedený parametr dojde k nárůstu hodnoty účasti a naopak. U výpočtu rizika změny diskontu za specifická rizika je zobrazena skutečnost, kdy v případě zvýšení diskontu o uvedený parametr dojde k poklesu hodnoty účasti, a naopak při snížení diskontu dojde k růstu hodnoty účasti.

Mezi nepozorovatelnými vstupy použitými pro ocenění investic úrovně 3 nebyl identifikován žádný další vztah.

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v tis. Kč	Pohledávky za nebank. subj.	Účasti s rozhodujícím vlivem
Zůstatek k 01.07.2024	5 292	282 788
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	4 153	93 502
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Pořízení	109 834	209 301
Prodej	13 492	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30.06.2025	105 787	585 591

v tis. Kč	Pohledávky za nebank. subj.	Účasti s rozhodujícím vlivem
Zůstatek k 01.07.2023	-	98 046
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-	51 749
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-
Pořízení	-	132 993
Prodej	-	-
Emise	-	-
Převod do úrovně 3	-	-
Převod z úrovně 3	-	-
Zůstatek k 30.06.2024	-	282 788

Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro položku „Pohledávky za nebankovními subjekty“ nebylo v minulém období prováděno, jelikož Podfond farem evidoval pouze bezúročnou pohledávku za dceřinou společností, navíc v menším objemu a přecenění na reálnou hodnotu nebylo významné.

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

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který není oceňován reálnou hodnotou, nýbrž hodnotou odkupní, která představuje naběhlou hodnotu. Tato hodnota je zároveň nejlepší aproximací reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

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

11.8 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI DLE § 54 ODS. 3 PÍSM. B) VYHLÁŠKY

Fond na účet Podfondu farem v účetním období neuzavřel žádnou transakci se spřízněnou stranu, která by byla uzavřena za podmínek neobvyklých na regulovaném trhu.

11.9 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly žádné události, které by vyžadovaly zveřejnění v účetní závěrce nebo její příloze.

V Praze, dne 10. listopadu 2025

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

12 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu Verdi Apex podfond

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu Verdi Apex podfond, se sídlem Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, Praha 1 („Podfond“) k 30. červnu 2025 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 30. června 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 30. červnu 2025,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 30. června 2025,
- přehledu změn čistých aktiv připadající na držitele investičních akcií za rok končící 30. června 2025, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

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

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s.. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je 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 Podfondu získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, 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 i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace nebyly vypracovány v souladu s právními předpisy, neboť statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. nedodržel povinnost vypracovat a ověřit tuto výroční zprávu do čtyř měsíců od rozvahového dne.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu společnosti Winstor investiční společnost a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. odpovídá za sestavení účetní závěrky Podfondu 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 auditorskými 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok.
Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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 společnosti Winstor investiční společnost a.s. uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky Podfondu statutárním orgánem společnosti Winstor investiční společnost a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti Winstor investiční společnost a.s. 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.

10. listopadu 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená ředitelem

Ing. Jakub Kolář
statutární auditor, evidenční č. 2280

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

Verdi Capital

Verdi Apex podfond

Účetní závěrka Podfondu Apex

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

13.1 ROZVAHA

ROZVAHA

K 30.06.2025

AKTIVA

v tis. Kč		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	14.3.1	2 334	16 859
	a) splatné na požádání		2 334	16 859
6	Akcie, podílové listy a ostatní podíly	14.3.2	143 522	103 108
Aktiva celkem			145 856	119 967

PASIVA

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
4	Ostatní pasiva	14.3.3	426	7 260
6	Rezervy	14.3.4	8	0
	b) na daně		8	0
<i>Cizí zdroje bez čistých aktiv připadajících na držitele IA</i>			434	7 260
7	Čistá aktiva připadající na držitele IA	14.3.5	145 422	112 707
Pasiva celkem			145 856	119 967

13.2 PODROZVAHA

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

k 30.06.2025

		Poznámka	30.06.2025	30.06.2024
8	Hodnoty předané k obhospodařování	14.3.6	145 856	119 967
9	Přijaté přísliby a záruky	14.3.6	-15 000	0

13.4 VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

tis. Kč		Poznámka	01.07.2024 -	15.12.2023 -
			30.06.2025	30.06.2024
4	Výnosy z poplatků a provizí	14.3.8	42	24
5	Náklady na poplatky a provize	14.3.9	-59	-33
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	14.3.10	9 625	-2 156
9	Správní náklady	14.3.11	-5 185	-2 100
	b) ostatní správní náklady		-5 185	-2 100
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	14.3.12	4 423	-4 265
23	Daň z příjmů	14.3.13	-8	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění			4 415	-4 265

13.5 PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

PŘEHLED ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

za období od 01.07.2024 do 30.06.2025

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 01.07.2024	112 707
Zisk za období	4 415
Emise investičních akcií za období	28 300
Zůstatek k 30.06.2025	145 422

za období od 15.12.2023 do 30.06.2024

tis. Kč	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií
Zůstatek k 15.12.2023	0
Ztráta za období	- 4 265
Emise investičních akcií za období	116 972
Zůstatek k 30.06.2024	112 707

Verdi Capital

Verdi Apex podfond

Příloha řádné účetní závěrky Podfondu Apex

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

14.1 OBECNÉ INFORMACE

Verdi Apex podfond (dále jako „**Podfond Apex**“) je podfond investičního fondu Verdi 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 6. května 2022 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 16. května 2022. Údaje o Podfondu Apex byly k zápisu Fondu v seznamu ČNB podle § 597 písm. a) ZISIF zapsány dne 15. prosince 2023.

Předmět podnikání Fondu:

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

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

Winstor investiční společnost a.s. uzavřela s Fondem Smlouvu o výkonu funkce, na jejímž základě vystupuje Winstor investiční společnost a.s. jako statutární orgán Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu Apex.

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

Sídlo Fondu:

Na Poříčí 1079/3a
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Sídlo Podfondu Apex:

Na Poříčí 1079/3a
110 00 – Praha 1, Nové Město
Česká republika

Členové statutárního orgánu a dozorčí rady k 30. červnu 2025:

Statutární orgán:

Člen představenstva	Winstor investiční společnost a.s., IČO: 083 15 868	od 16. května 2022
---------------------	--	--------------------

Při výkonu funkce zastupuje	David Petru Pověřený zmocněnec	od 16. května 2022
-----------------------------	-----------------------------------	--------------------

Dozorčí rada:

Předseda dozorčí rady	Ing. Kateřina Zychová	od 16. května 2022
-----------------------	-----------------------	--------------------

Člen dozorčí rady	Anita Khosla	od 16. května 2022
-------------------	--------------	--------------------

K 30. červnu 2025 byla jediným vlastníkem Fondu právnická osoba Verdi Capital s.r.o., IČO: 248 14 326 držící podíl ve výši 100 %.

Auditor:

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4
IČO: 407 65 521

Investiční strategie Podfondu Apex:

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

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

Investičním cílem Podfondu Apex je v dlouhodobém horizontu dosažení zhodnocení svěřených finančních prostředků prostřednictvím investice zejména do fondů kolektivního investování a srovnatelných investičních fondů, fondů obchodovaných zejména na regulovaných trzích v rámci Evropské unie a dalších trzích. Dále Podfond Apex investuje do akcií nebo obdobných cenných papírů představujících podíl na společnosti či dluhopisů. Převážná část zisků plynoucí z portfolia Podfondu Apex bude v souladu s investičním cílem a strategií uvedenou v předchozí větě dále reinvestována.

V průběhu účetního období Podfond Apex vykonával činnost v souladu s právními předpisy České republiky, a to podle ZISIF a v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu Apex průběžně naplňoval tuto investiční strategii.

Depozitář:

Československá obchodní banka, a. s. vykonává funkci depozitáře a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, která byla podepsána dne 23. června 2022. Dne 1. dubna 2024 došlo k uzavření dodatku č. 1, ve kterém došlo k doplnění informací k nově vzniklému podfondu Verdi Apex podfond.

14.2 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Předkládaná účetní závěrka Podfondu Apex byla zpracována jako řádná k datu 30. června 2025 za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025. Účetnictví je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, v platném znění a na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

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

Implementací vybraných standardů IFRS v souladu s Vyhláškou došlo mimo jiné ke změně prezentace fondového kapitálu, viz více v sekci Důležitých účetních metod 14.2.1 e) Cenné papíry vydané k Podfondu Apex. Z důvodu prezentace fondového kapitálu jako závazku ztratil Vyhláškou definovaný výkaz Přehled o změnách vlastního kapitálu vypovídající hodnotu, jelikož Podfond Apex po změně prezentace nevykazuje žádný vlastní kapitál. Z důvodu irelevance se Podfond Apex 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 Apex nemá žádné zaměstnance. Veškerou administrativu spojenou s podnikatelskou činností Podfondu Apex provádí dodavatelským způsobem Winstor investiční společnost a.s.

V souladu se ZoÚ nevznikla Fondu ani Podfondu Apex povinnost konsolidace účetní závěrky. Tato účetní závěrka je tedy nekonsolidovaná za účetní období od 1. července 2024 do 30. června 2025 (dále též „**účetní období**“ nebo „**2024/2025**“). Pokud zákon požaduje uvést informace za předchozí účetní období, uvádí se „předchozí účetní období“ nebo „2023/2024“. Předchozí účetní období trvalo od 15. prosince 2023 do 30. června 2024 a není tedy plně srovnatelné s účetním obdobím.

14.2.1 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Pro zpracování účetní závěrky za období od 1. července 2024 do 30. června 2025 použil Podfond Apex následujících účetních metod, způsobů oceňování a způsobů odepisování.

Účetní závěrka Podfondu Apex 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 Apex 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 Apex

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

Finanční nástroje

Pro zařazování finančních nástrojů zavádí IFRS 9 dvě kritéria:

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

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

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

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

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

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

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

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu Apex 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 Apex rozlišuje skupiny aktiv uvedených v následujících bodech. Reálná hodnota může vycházet z cen nástrojů kótovaných na veřejných trzích, pokud daný nástroj není listovaný na veřejném trhu, tedy neexistuje pro něj žádný aktivní trh, je pro stanovení reálné hodnoty ocenění využito jiných metod. Např. u investičního majetku je využito stanovení hodnoty ocenění provedené nezávislým certifikovaným znalcem, která jsou obvykle založena na oceňovacích metodách a technikách, které jsou všeobecně uznávány jako standardy v rámci odvětví. Dalším příkladem můžou být poskytnuté úvěry a zápůjčky, které, pokud jsou úročeny variabilně pomocí sazeb EURIBOR/PRIBOR apod., berou se jejich účetní hodnoty k rozvahovému dni jako nevýznamně rozdílné od reálné hodnoty. V případě, kdy jsou úrokové sazby k těmto úvěrům a zápůjčkám nastaveny fixně po celou dobu splatnosti, jsou tyto oceňovány na reálnou hodnotu za pomoci metody diskontovaných peněžních toků.

Hierarchie reálných hodnot má následující úrovně:

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

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

Reklasifikace finančních nástrojů

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

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

Odúčtování finančních nástrojů

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

c) Finanční závazky

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

d) Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Cenné papíry jsou při prvotním rozpoznání zaúčtovány v reálné hodnotě. Následně jsou k poslednímu dni každého měsíce přeceňovány na reálnou hodnotu odpovídající cenám daného instrumentu (úroveň 2). Tato přecenění představují stanovení reálné hodnoty cenného papíru, které je následně účetně zachyceno výsledkově a vykázáno v položce *"6. Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

e) Cenné papíry vydané k Podfondu Apex

Fond k Podfondu Apex vydává čtyři druhy investičních akcií. Investiční akcie Podfondu Apex mají podobu zaknihovaného cenného papíru. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu Apex. Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy. Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie. Vlastníci investiční akcie mají podíl na likvidačním zůstatku, přičemž vlastníci žádné z investičních tříd nejsou upřednostněni. Nabývání investičních akcií Podfondu Apex, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve Statutu Podfondu Apex. V období mezi datem připsání investované peněžní částky na účet Podfondu Apex k emisi nových investičních akcií a zaknihování investičních akcií, jsou tyto peněžní prostředky vykazovány na řádce *"4. Ostatní pasiva"* jako závazek z úpisu investičních akcií. Investiční akcie vydané v cizí měně se přeceňují z titulu změny kurzu do výkazu zisku a ztráty v položce *"6. Zisk nebo ztráta z finančních operací"*.

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. Fond 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 při likvidaci nárok na poměrný podíl na čistých aktivech Podfondu Apex. Žádná třída investičních akcií však není při likvidaci upřednostněna před jinými nároky na aktiva Podfondu Apex.

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 Apex 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 u všech investičních akcií platí, že Podfond Apex má povinnost tyto akcie odkoupit, tj. nedochází k povinnosti vypořádat tento nástroj pouze při likvidaci Podfondu Apex.

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

Protože existuje více druhů investičních akcií, u kterých se liší práva spojená s držením jednotlivých investičních akcií, jež jsou blíže popsána ve statutu Podfondu Apex, 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.

f) Ostatní pohledávky a závazky

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

g) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu *proti nákladům nebo výnosům*. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. V případě dlouhodobých úvěrů jsou k nim vztahující se úroky zaúčtovány jako krátkodobé pohledávky. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „6. Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

h) 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.

i) 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 Apex nemohl podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu Apex, 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 Apex tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

j) Zachycení operací v cizích měnách

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

k) 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.

l) 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.

m) Opravy chyb z minulého účetního období

V průběhu účetního období nebyly účtovány opravy minulých let.

n) Změny účetních metod

V účetním období nebyly účetní metody měněny.

o) Regulatorní požadavky

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

14.3 VÝZNAMNÉ POLOŽKY V ROZVAZE, VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

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

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Zůstatky na běžných účtech	2 334	16 859
Celkem	2 334	16 859

Zůstatky na běžných účtech jsou tvořeny korunovým vkladem ve výši 997 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 9 737 tis. Kč) a dolarovým vkladem ve výši 1 337 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 7 122 tis. Kč) na účtech vedených Československou obchodní bankou, a. s.

14.3.2 POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – AKCIE, PODÍLOVÉ LISTY A OSTATNÍ PODÍLY

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	143 522	103 108
Celkem	143 522	103 108

Podfond Apex drží akcie jiných fondů v hodnotě 143 522 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 103 108 tis. Kč).

14.3.3 POLOŽKA Č. 4 ROZVAHY – OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Dohadné položky pasivní	278	450
Ostatní závazky	148	59
Závazky z upsání investičních akcií	0	6 751
Celkem	426	7 260

Podfond Apex eviduje dohadné položky pasivní, které jsou tvořeny dohady na platbu depozitáře ve výši 48 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 49 tis. Kč), na platbu odměny za distribuci ve výši 1 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 57 tis. Kč)

a odměny auditora v souhrnné výši 229 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 232 tis. Kč). K 30. 6. 2025 Podfond Apex netvořil v běžném období dohad na platbu odborného poradce (k 30. 6. 2024: 112 tis. Kč).

Podfond Apex eviduje ostatní neuhrazené závazky, které jsou tvořeny především závazkem z titulu výplaty odměny odborného poradce ve výši 146 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 0 Kč) a závazky za Fondem ve výši 2 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 2 tis. Kč). K datu 30. června 2025 Podfond Apex neeviduje žádné závazky z titulu odměny za distribuci (k 30. 6. 2024: 57 tis. Kč).

K datu 30. června 2025 nebyly upsány žádné investiční akcie. Podfonde Apex tudíž nevzniká žádný závazek vydat investorům investiční akcie (k 30.06.2024: 6 751 tis. Kč).

14.3.4 POLOŽKA Č. 6 ROZVAHY – REZERVY

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Rezerva na daň z příjmu	8	0

Podfond Apex vytvořil jedinou rezervu, a to na daň z příjmu ve výši 8 tis. Kč ve výši předpokládané daňové povinnosti za účetní období (k 30. 6. 2024: 0 Kč).

14.3.5 POLOŽKA Č. 7 ROZVAHY – ČISTÁ AKTIVA PŘÍPADAJÍCÍ NA DRŽITELE INVESTIČNÍCH AKCIÍ

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií obsahují výsledek hospodaření běžného účetního období ve výši 4 415 tis. Kč (k 30. 06. 2024: -4 265 tis. Kč), nerozdělený výsledek hospodaření minulých let ve výši -4 265 tis. Kč (k 30. 06. 2024: 0 Kč), a níže rozepsané vklady investorů v celkové výši 145 272 tis. Kč (k 30. 6. 2024: 116 972 tis. Kč). Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií proto představují souhrnnou hodnotu investičních akcií. Úpis investičních akcií Podfonde Apex byl zahájen dne 15. ledna 2024. Podfond Apex vydává čtyři druhy investičních akcií. Všechny investiční akcie jsou na jméno v zaknihované podobě.

Vydané investiční akcie	30.06.2025	30.06.2024
IAA CZK, ISIN CZ0008051752		
Počáteční stav	2 401 445	0
- vydané investiční akcie	4 152 084	2 401 445
- odkoupené investiční akcie	0	0
Konečný stav k 30. červnu	6 553 529	2 401 445
Hodnota IAA CZK k 30. červnu	0,9943 Kč	0,9626 Kč
IAB CZK, ISIN CZ0008051737		
Počáteční stav	45 940 000	0
- vydané investiční akcie	9 984 767	45 940 000
- odkoupené investiční akcie	0	0
Konečný stav k 30. červnu	55 924 767	45 940 000
Hodnota IAB CZK k 30. červnu	0,9969 Kč	0,9628 Kč
IAC USD, ISIN CZ0008051745		
Počáteční stav	2 892 561	0
- vydané investiční akcie	989 501	2 892 561
- odkoupené investiční akcie	0	0
Konečný stav k 30. červnu	3 882 062	2 892 561
Hodnota IAC USD k 30. červnu	0,9989 USD	0,9638 USD
IAM, ISIN CZ0008051760		
Počáteční stav	1 000 000	0
- vydané investiční akcie	0	1 000 000
- odkoupené investiční akcie	0	0
Konečný stav k 30. červnu	1 000 000	1 000 000
Hodnota IAM k 30. červnu	1,2204 Kč	0,9628 Kč

Podfond Apex k datu účetní závěrky eviduje v kapitálových fondech investice v celkové výši 145 272 tis. Kč s rozložením na jednotlivé investiční třídy:

Vydané IAA CZK v hodnotě:	6 530 tis. Kč
Vydané IAB CZK v hodnotě:	55 769 tis. Kč
Vydané IAC USD v hodnotě:	81 973 tis. Kč
Vydané IAM v hodnotě:	1 000 tis. Kč

14.3.6 POLOŽKA Č. 8 A 9 PODROZVAHOVÝCH POLOŽEK – HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ A PŘIJATÉ PŘÍSLIBY A ZÁRUKY

tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Hodnoty předané k obhospodařování	145 856	119 967
Přijaté přísliby a záruky	-15 000	0

Podfond Apex k rozvahovému dni vykazoval aktiva ve výši 145 856 tis. Kč (2023/2024: 119 967 tis. Kč), která byla předaná k obhospodařování společnosti Winstor investiční společnost a.s.

K rozvahovému dni vykazoval podfond Apex rámec peněžitě zápůjčky do maximální výše 15 000 tis. Kč poskytnutý společností Verdi Management Services s.r.o. K datu účetní závěrky nebyly z tohoto rámce čerpány žádné finanční prostředky.

V předchozím účetním období podfond Apex v podrozvahových položkách nevykazoval žádné přijaté přísliby a záruky.

14.3.7 ZBYTKOVÁ DOBA SPLATNOSTI AKTIV A PASIV

v tis. Kč k 30.06.2025	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 334	0	0	0	0	2 334
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	143 522	0	0	0	0	143 522
Celkem aktiva	145 856	0	0	0	0	145 856
Závazky z upsání investičních akcií	0	0	0	0	0	0
Ostatní závazky	148	0	0	0	0	148
Dohadné položky pasivní	0	0	0	0	278	278
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	145 422	145 422
Rezervy na daně	0	0	0	0	8	8
Celkem pasiva	148	0	0	0	145 708	145 856

v tis. Kč k 30.06.2024	Do 3 měs.	3 měs. – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	16 859	0	0	0	0	16 859
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	103 108	0	0	0	0	103 108
Celkem aktiva	119 967	0	0	0	0	119 967
Závazky z upsání investičních akcií	0	6 751	0	0	0	6 751
Ostatní závazky	59	0	0	0	0	59
Dohadné položky pasivní	0	0	0	0	450	450
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	112 707	112 707
Rezervy na daně	0	0	0	0	0	0
Celkem pasiva	59	6 751	0	0	113 157	119 967

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Výnosy z poplatků a provizí	42	24
Celkem	42	24

Vstupní poplatky ve výši 42 tis. Kč (2023/2024: 24 tis. Kč) představují poplatky přijaté od investorů při vstupu do Podfondu Apex.

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Bankovní poplatky	17	9
Distribuce-úhrada vstupních poplatků	42	24
Celkem	59	33

Bankovní poplatky v účetním období činily 17 tis. Kč (2023/2024: 9 tis. Kč), poplatky vyplacené za distribuci investičních akcií činily 42 tis. Kč (2023/2024: 24 tis. Kč).

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Zisk z finančních operací	69 441	4 222
Ztráta z finančních operací	59 816	6 378
Celkem	9 625	-2 156

Zisk z finančních operací obsahuje kurzové zisky ve výši 14 702 tis. Kč (2023/2024: 2 583 tis. Kč), výnosy z přecenění investičních akcií ve výši 5 787 tis. Kč (2023/2024: 1 376 tis. Kč), výnosové úroky z termínovaných vkladů ve výši 258 tis. Kč (2023/2024: 263 tis. Kč), výnosy ze spotových a derivátových operací ve výši 215 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) a výnosy z prodeje akcií jiných fondů ve výši 48 479 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

Ztráty z finančních operací obsahují kurzové ztráty ve výši 7 253 tis. Kč (2023/2024: 3 077 tis. Kč), náklady z přecenění investičních akcií ve výši 734 tis. Kč (2023/2024: 3 220 tis. Kč), náklady ze spotových a derivátových operací ve výši 4 966 tis. Kč (2023/2024: 81 tis. Kč), náklady spojené s pořízením akcií jiných fondů při jejich prodeji ve výši 46 857 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč) a výkonnostní poplatky související s držbou investičních akcií ve výši 6 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

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

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Náklady na odměny statutárního auditu	220	232
Náklady na obhospodařovatele	720	360
Náklady na administrátora	1 308	580
Služby depozitáře	580	272
Náklady na služby odborného poradce	1 608	347
Náklady na distribuci	716	222
Ostatní správní náklady	33	87
Celkem	5 185	2 100

Náklady na odměny statutárního auditu provedeného společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. činily celkem 220 tis. Kč (2023/2024: 232 tis. Kč).

Odměna za obhospodařování majetku Podfondu Apex společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 720 tis. Kč (2023/2024: 360 tis. Kč).

Odměna za administraci Podfondu Apex společností Winstor investiční společnost a.s., činila za předmětné účetní období celkem 1 308 tis. Kč (2023/2024: 580 tis. Kč).

V souladu s depozitářskou smlouvou uzavřenou s Československou obchodní bankou, a. s., zaplatil Podfond Apex poplatek, který činil 580 tis. Kč (2023/2024: 272 tis. Kč).

Za služby odborného poradce vyplatil Podfond Apex v uvedeném účetním období odměnu ve výši 1 608 tis. Kč (2023/2024: 347 tis. Kč).

Náklady na distribuci tvoří pravidelná odměna ve výši 716 tis. Kč (2023/2024: 222 tis. Kč) vyplácená v souvislosti s distribucí investičních akcií Podfondu Apex.

Ostatní správní náklady ve výši 33 tis. Kč (2023/2024: 87 tis. Kč) tvoří především náklady na poštovné, poplatky hrazené Centrálnímu depozitáři cenných papírů, poplatky za potvrzení k auditu, poplatky za registraci investičního nástroje, LEI poplatek, notářské služby a legalizace.

14.3.12 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk běžného účetního období činil 4 415 tis. Kč. Ztráta z předchozího účetního období ve výši 4 265 tis. Kč byla převedena v rámci položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ na účty výsledku hospodaření minulých let.

Statutární orgán Fondu navrhuje převést nerozdělený zisk za účetní období v rámci položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“ na účty výsledku hospodaření minulých let.

14.3.13 DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	2024/2025	2023/2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	4 423	-4 265
Základ daně	4 423	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-4 265	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	157	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	8	0

V účetním období podfond Apex dosáhl hospodářského výsledku 4 423 tis. Kč (2023/2024: -4 265 tis. Kč).

Na základě výpočtu daně z příjmů, v němž byly zohledněny příjmy a částky nezahrnované do základu daně dle § 23 odst. 4 zákona o daních z příjmů a daňová ztráta z minulých let ve výši 4 265 tis. Kč, činí základ daně 157 tis. Kč, z něhož při uplatnění sazby daně ve výši 5 % vyplývá k rozvahovému dni daňová povinnost ve výši 8 tis. Kč (2023/2024: 0 Kč).

Podfond Apex neeviduje přechodné rozdíly mezi účetní a daňovou hodnotou majetku.

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

Podfond Apex 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.

14.5 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

K 30.06.2025 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	2 334	2 334
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	143 522	143 522

K 30.06.2025 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	145 422	-	-	145 422
4. Ostatní pasiva (bez závazků k úpisu investičních akcií)	-	-	426	426
Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	-	-	-	0

K 30.06.2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	16 859	16 859
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	-	-	103 108	103 108

K 30.06.2024 v tis. Kč	Naběhlá hodnota	Určené ve FVTPL	Povinně ve FVTPL	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	112 707	-	-	112 707
4. Ostatní pasiva (bez závazků k úpisu investičních akcií)	-	-	509	509
Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	-	6 751	-	6 751

14.6 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 Apex. Tržnímu riziku jsou vystaveny obecně všechny investiční cenné papíry, cenné papíry kolektivního investování či cenné papíry kolektivního investování přijaté k obchodování na regulovaných trzích, i všechna ostatní aktiva, která mohou být nabyta do majetku Podfondu Apex.

Ve sledovaném období převládaly v majetku Podfondu Apex investiční akcie fondů kolektivního investování a srovnatelných investičních fondů obchodovaných zejména na regulovaných trzích v rámci Evropské unie a dalších vyspělých trzích. Tržní riziko každého cenného papíru je stanoveno při jeho nabytí do majetku Podfondu Apex. Souhrnná míra tržního rizika cenných papírů v majetku Podfondu Apex byla stanovena na základě váženého průměru směrodatných odchylek vývoje relativních změn měsíčních cen za posledních 5 let jednotlivých cenných papírů v majetku Podfondu Apex.

Tržní riziko peněžních prostředků na účtech bylo stanoveno jako nulové.

Aktivum	Tržní riziko	Váha	Slovní hodnocení tržního rizika
Akcie, podílové listy a ostatní podíly*	2,48 %	98,40 %	Nízké
Peněžní prostředky na účtech	0,00 %	1,60 %	Nízké
Celkové tržní riziko	-	100 %	Nízké

*Výsledné hodnocení tržních rizik – CP

Slovní hodnocení	Nízké	Střední	Vysoké
Číselné rozpětí	<3 %	<3 %; 5 %>	>5 %
Vážená hodnota za všechna aktiva v kategorii	2,48 %	-	-

Tržní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Provozní riziko

Provozní riziko spočívá v riziku ztráty způsobené nedostatky či selháním vnitřních procesů investiční společnosti nebo třetích osob, selháním lidského faktoru nebo vlivem nepředvídatelné vnější události. Toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému investiční společnosti a třetích osob. Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události související s provozním rizikem.

Provozní riziko bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Riziko nedostatečné likvidity

Riziko spočívá v nemožnosti prodat aktivum v majetku Podfondu Apex v požadovaném okamžiku, popřípadě v požadovaném okamžiku získat za aktivum v majetku v Podfondu Apex přiměřenou cenu, a že Podfond Apex z tohoto důvodu nebude schopen dostát svým závazkům v době, kdy se stanou splatnými.

Zásadní vliv na likviditu mají podmínky odprodeje (odkupu ze strany emitenta) cenných papírů v majetku Podfondu Apex, které jsou zohledněny při jejich nabývání. Cenné papíry v majetku Podfondu Apex jsou zpeněžitelné obvykle do několika měsíců od podání žádosti o odkup. Zbylou část aktiv tvoří peněžní prostředky na účtech.

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

Podfond Apex 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 Apex udržel dostatečnou úroveň hotovosti a krátkodobě zpeněžitelných aktiv pro pokrytí svých závazků.

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

v tis. Kč k 30.06.2025	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	2 334	0	0	0	0	2 334
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	143 522	0	0	0	0	143 522
Celkem aktiva	145 856	0	0	0	0	145 856
Ostatní závazky	434	0	0	0	0	434
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	145 422	145 422
Celkem pasiva	434	0	0	0	145 422	145 856
Gap	145 422	0	0	0	-145 422	0
Kumulativní gap	145 422	145 422	145 422	145 422	0	0

v tis. Kč k 30.06.2024	Do 3 měs.	3 měs – 1 rok	1 rok – 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	16 859	0	0	0	0	16 859
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	103 108	0	0	0	0	103 108
Celkem aktiva	119 967	0	0	0	0	119 967
Závazky z upsaných IA	0	6 751	0	0	0	6 751
Ostatní závazky	509	0	0	0	0	509
Čistá aktiva připadající na držitele IA	0	0	0	0	112 707	112 707
Celkem pasiva	509	6 751	0	0	112 707	119 967
Gap	119 458	-6 751	0	0	-112 707	0
Kumulativní gap	119 458	112 707	112 707	112 707	0	0

Podíl likvidních aktiv na celkových aktivech – v tis. Kč	30.06.2025	30.06.2024
Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty	1,60 %	14,05 %
Podíl na aktivech celkem	1,60 %	14,05 %

Velmi likvidní aktiva činí 1,60 % všech aktiv.

Zbytková smluvní splatnost finančních závazků

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

k 30.06.2025 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní závazky	434	0	146	288	0	0	0
Finanční závazky celkem	434	0	146	288	0	0	0

k 30.06.2024 v tis. Kč	Účetní hodnota	Nedisk. peněžní toky	Do 1 měsíce	Od 1 do 3 měsíců	Od 3 měsíců do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let
Nederivátové závazky	0	0	0	0	0	0	0
Ostatní závazky	7 260	0	0	509	6 751	0	0
Finanční závazky celkem	7 260	0	0	509	6 751	0	0

Zůstatky uvedené v tabulkách výše jsou vypočteny a vykázány následovně:

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

Koncentrační riziko

Riziko vyplývá z koncentrace investiční činnosti Podfondu Apex na oblast investičních cenných papírů, cenných papírů kolektivního investování a cenných papírů fondů kolektivního investování přijatých k obchodování na regulovaných trzích, což vyvolává systematické riziko, které může výrazně ovlivnit vývoj hodnoty majetku Podfondu Apex v případě negativního ekonomického vývoje a úzkého geografického nebo oborového zaměření.

Ve sledovaném období Podfond Apex investoval do různých cenných papírů s geografickou i oborovou diverzifikací, a proto bylo koncentrační riziko vyhodnoceno jako nízké. Podfond Apex zároveň dodržuje limity investic stanovené statutem a koncentrační riziko je aktivně řízeno s cílem udržet přiměřenou diverzifikaci portfolia a zabránit nadměrnému vystavení se jednotlivým emitentům, sektorům, nebo regionům. Díky tomu lze považovat koncentrační riziko za kontrolované a z hlediska investiční strategie Podfondu Apex přiměřené.

Riziko selhání protistrany

Riziko ztráty vyplývající z toho, že protistrana obchodu nesplní své závazky před konečným vypořádáním obchodu (např. protistrana obchodu nesplní svůj závazek dodat nakoupené cenné papíry) anebo vypořádání neproběhne tak, jak bylo zamýšleno.

Ve sledovaném období se nevyskytly žádné události, při kterých by se projevil toto riziko. Riziko selhání protistrany bylo vyhodnoceno jako nízké.

Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá ve ztrátě v důsledku změny úrovně a volatility úrokových výnosů. Úrokové riziko je spojeno především s investicemi do pevně úročených aktiv. Úrokové riziko na straně pasiv je spojeno s financováním cizími zdroji s plovoucí úrokovou sazbou.

Podfond Apex investuje také do fondů, které mohou mít expozici vůči pevně úročeným aktivům, úrokové riziko je tak nepřímo ovlivňuje. Nejvýznamnějším faktorem je však měnová politika centrálních bank a vzhledem k tomu, že úrokové sazby v hospodářské zóně investic Podfondu Apex spíše klesaly nebo zůstávaly stabilní a nic nenasvědčuje jejich zvyšování, bylo ve sledovaném období úrokové riziko vyhodnoceno jako nízké.

Měnové riziko

Měnové riziko spočívá v riziku ovlivnění hodnoty investice změnou devizového kurzu. Podfond Apex vykazuje svá aktiva a závazky v české koruně, nicméně velká část majetku i část závazků je v amerických dolarech. Podfond Apex je při změně měnového kurzu vystaven měnovému riziku.

Kromě kolísání hodnoty (tržní ceny) investice ovlivňuje výši majetku Podfondu Apex rovněž kolísání měnového kurzu amerického dolaru vůči české koruně. Pro účely efektivní správy může Podfond Apex používat finanční deriváty (měnové swapy a měnové forwardy), které ve sledovaném období využíval k částečnému zajištění měnového rizika.

K 30.06.2025 v tis. Kč	USD pozice	CZK pozice	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 337	997	2 334
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	143 522	-	143 522
Finanční aktiva celkem	144 859	997	145 856

K 30.06.2025 v tis. Kč	USD pozice	CZK pozice	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	81 928	63 494	145 422
4. Ostatní pasiva	-	434	434
16. Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	0	0	0
Finanční závazky celkem	81 928	63 928	145 856

Čistá devizová pozice	62 931	-62 931	0
------------------------------	---------------	----------------	----------

K 30.06.2024 v tis. Kč	USD pozice	CZK pozice	Celkem
3. Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	7 122	9 737	16 859
6. Akcie, podílové listy a ostatní podíly	103 108	-	103 108
Finanční aktiva celkem	110 230	9 737	119 967

K 30.06.2024 v tis. Kč	USD pozice	CZK pozice	Celkem
Čistá aktiva připadající na držitele investiční akcií	65 199	47 508	112 707
4. Ostatní pasiva	-	509	509
16. Ostatní závazky z úpisu investičních akcií	2 222	4 529	6 751
Finanční závazky celkem	67 421	52 546	119 967

Čistá devizová pozice	42 809	-42 809	0
------------------------------	---------------	----------------	----------

Analýza citlivosti měnového rizika

Aktiva Podfondu Apex v americkém dolaru k 30. červnu 2025 činila 144 859 tis. Kč, pasiva denominovaná v americkém dolaru činila 81 928 tis. Kč. Čistá devizová pozice ve sledovaném období dosahovala hodnoty 62 931 tis. Kč. Při změně měnového kurzu, kdy dojde k posílení nebo oslabení české koruny vůči americkému dolaru o 5 %, bude dopad na výsledek hospodaření a čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií nevýznamný.

V tis. Kč	Čistá devizová pozice: dlouhá (+), krátká (-)	Kurz v přímé kotaci	Změna kurzu v % - posílení CZK	Kurzový zisk/Ztráta	Změna kurzu v % oslabení CZK	Kurzový zisk/Ztráta
USD/CZK	62 931	21,127	5 %	-3 147	5 %	+3 147

Stanovení měnového rizika pomocí standardní odchylky

Měsíční standardní odchylka (volatilita) kurzu české koruny vůči americkému dolaru ve sledovaném období činila 2,73 %. Standardní odchylka v rozmezí 1-3 % obvykle naznačuje střední volatilitu, kdy se kurz pohybuje v rámci očekávaných tržních podmínek.

Měnové riziko, vzhledem k výše uvedenému, bylo ve sledovaném období vyhodnoceno jako nízké.

Úvěrové riziko

Riziko spočívá v tom, že subjekty, které mají dluhy vůči Podfondu Apex svůj dluh nesplátí řádně a včas. Toto riziko investiční společnost snižuje zejména vhodným výběrem protistran a emitentů s ohledem na jejich bonitu, nastavením limitů na výši expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům a vhodnými smluvními ujednáními.

Kromě pohledávek za emitenty investičních akcií neměl Podfond Apex žádné jiné významné pohledávky za korporacemi ani neposkytl úvěr žádné třetí osobě. Úvěrové riziko bylo ve sledovaném období 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 Apex 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 Apex na hodnotu investičních akcií. Využití pákového efektu tak potenciálně umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty.

Ve sledovaném období Podfond Apex 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 Apex

Podfond Apex může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejména z důvodu:

- i. rozhodnutí o přeměně Podfondu Apex;
- ii. odnětí povolení k činnosti Podfondu Apex, např. v případě, jestliže do jednoho roku ode dne udělení povolení k činnosti Podfondu Apex vlastní kapitál Podfondu Apex nedosáhl výše 1 250 000 Eur; resp. v případě, že Podfond Apex má po dobu delší než 6 měsíců jen jednoho akcionáře;
- iii. žádosti o odnětí povolení, zrušení Investiční společnosti s likvidací nebo rozhodnutím soudu.

ČNB odejme povolení k činnosti Podfondu Apex, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Podfondu Apex nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení, resp. v případě, kdy Podfond Apex nemá déle než tři měsíce depozitáře.

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

Riziko nepříznivé změny právního systému

Podfond Apex podléhá různým právním požadavkům, včetně požadavků regulačních a daňových zákonů zemí, ve kterých jsou umístěna sídla emitentů, jejichž cenné papíry Podfond Apex vlastní. Pokud by došlo ke změně právních požadavků, kterým Podfond Apex i prostřednictvím vlastnictví cenných papírů podléhá, může dojít ke zvýšení nákladů nebo ztrátám v důsledku těchto změn.

Toto riziko je vyhodnoceno jako nízké.

Rizika týkající se udržitelnosti

Investice do cenných papírů fondů a dalších subjektů kapitálového trhu jsou také spojeny s riziky týkajícími se udržitelnosti v environmentální oblasti, v sociální oblasti a v oblasti správy a řízení.

Ve sledovaném období nebyla zaznamenána žádná negativní událost, ani nepřímo související s těmito riziky. Tato rizika byla vyhodnocena jako nízká.

14.7 MĚŘENÍ REÁLNÉ HODNOTY, FINANČNÍ NÁSTROJE

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

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

Finanční aktiva - k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	2 334	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	143 522	0
Finanční závazky - k 30.06.2025 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Dohadné účty pasivní	0	278	0
Ostatní závazky	0	148	0
Finanční aktiva - k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Pohledávky za bankami	0	16 859	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	103 108	0
Finanční závazky - k 30.06.2024 v tis. Kč	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
Dohadné účty pasivní	0	450	0
Ostatní závazky	0	0	6 810

Ostatními závazky se rozumí závazky z obchodních vztahů.

a) Převody mezi úrovněmi

V průběhu běžného účetního období došlo k přesunu ostatních závazků z úrovně 3 do úrovně 2, neboť v minulém období byly ve výše uvedené tabulce mylně prezentovány.

K žádným dalším přesunům mezi úrovněmi reálné hodnoty nedošlo.

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.

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

Akcie, podílové listy a ostatní podíly

Podfond Apex v této kategorii drží pouze cenné papíry vydané fondy třetích stran, jež jsou odkupitelné na jeho žádost. Reálná hodnota je přejímána z vyhlášeného ocenění daných cenných papírů jejich administrátory k datu sestavení závěrky Podfondu Apex, přičemž tato aktiva je možné za vyhlášenou cenu zpeněžit, resp. požádat o jejich odkup a to s krátkou dobou splatnosti.

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.

Dohadné položky pasivní

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

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

Ostatní závazky

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

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

Čistá aktiva připadající na držitele IA

Hodnota čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií je uváděna v naběhlé hodnotě, která odpovídá reálné hodnotě.

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

Při určení reálné hodnoty není u žádného aktiva využíváno nepozorovatelných vstupních veličin. Proto nejsou uváděny kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3, není vypracována citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů a není provedeno sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3.

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

Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií představují finanční závazek, který není oceňován reálnou hodnotou, nýbrž hodnotou odkupní, která představuje naběhlou hodnotu. Tato hodnota je zároveň nejlepší aproximací reálné hodnoty a je klasifikována v úrovni 2.

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

14.8 VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI DLE § 54 ODS. 3 PÍSM. B) VYHLÁŠKY

Fond na účet Podfondu Apex v účetním období neuzavřel žádnou transakci se spřízněnou stranou, která by byla uzavřena za podmínek neobvyklých na regulovaném trhu.

14.9 UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY DO DATA JEJÍHO SESTAVENÍ

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné události, které vyžadují zveřejnění ve výroční zprávě.

V Praze, dne 10. listopadu 2025

David Petru

Pověřený zmocněnec člena představenstva
Winstor investiční společnosti a.s.

Verdi Capital

Verdi SICAV a.s.

Verdi podfond farem

Verdi Apex podfond

Zpráva o vztazích

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

15.1 VZTAHY MEZI OSOBAMI DLE § 82 Odst. 1 ZOK (§ 82 Odst. 2 písm. a) až c) ZOK)

Osoba ovládaná

Název fondu: Verdi SICAV a.s.
IČO: 171 40 200
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
(dále jen jako „Ovládaná osoba“ nebo „Fond“)

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

Ovládaná osoba je autonomní ve vztahu k ostatním osobám dle § 82 odst. 1 ZOK. Jejím cílem je naplňování strategie určené ve statutu Fondu. Ovládanou osobou zřízené podfondy jsou Verdi podfond farem (dále jen jako „**Verdi podfond farem**“) a Verdi Apex podfond (dále jen jako „**Verdi Apex podfond**“). Společnost je obhospodařovaná společností Winstor investiční společnost a.s. ve smyslu § 9 odst. 1 ZISIF.

Osoba ovládající

Osoba ovládající: Verdi Capital s.r.o.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 248 14 326
Způsob ovládání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládající ovládající osobu

Osoba ovládající: Ing. Kateřina Zychová
Datum narození: 21. listopadu 1970
Bytem: Jáchymova 27/4, Staré Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání: přímo – podíl 70 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládající: Anita Khosla
Datum narození: 18. listopadu 1968
Bytem: N111JJ London, Brunswick Park Road 62, Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Způsob ovládání: přímo – podíl 30 %
Období: celé účetní období

Osoby ovládané ovládanou osobou

Osoba ovládaná: Farma Berounka s.r.o.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 050 81 718
Způsob ovládání: Verdi podfond farem – přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	AGROSPOL STARÝ PELHŘIMOV spol. s r.o.
Sídlo:	Starý Pelhřimov 65, 393 01 Pelhřimov
IČO:	423 71 937
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Druhá Poběžovická s.r.o.
Sídlo:	Vranovská 142, 345 22 Poběžovice
IČO:	199 56 924
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 51 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Farma Berounka Gamma s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	223 17 741
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 100 %
Období:	od 19. listopadu 2024 do 18. prosince 2024
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 82 %
Období:	od 19. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	ENRAMA a.s.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	292 45 486
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 82 %
Období:	od 23. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	Farma Berounka Delta s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	223 69 031
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 82 %
Období:	od 14. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	AGRI RM TRADE s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	037 89 071
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 82 %
Období:	od 23. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	ABIOGAS s.r.o.
Sídlo:	Olešnice 351, 549 41 Červený Kostelec
IČO:	275 58 908
Způsob ovládaní:	Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 66 %
Období:	od 23. prosince 2024 – doposud

Osoba ovládaná: Agrokras Energo s. r. o.
Sídlo: č.p. 60, 533 05 Dříteč
IČO: 277 80 261
Způsob ovládaní: Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 77,83 %
Období: od 23. prosince 2024 – doposud

Osoba ovládaná: Zemědělské družstvo vlastníků
Sídlo: Prostřední Lánov 43, 543 41 Lánov
IČO: 465 05 938
Způsob ovládaní: Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 72,74 %
Období: od 23. prosince 2024 – doposud

Osoba ovládaná: Zemědělská akciová společnost Býšť
Sídlo: č.p. 169, 533 22 Býšť
IČO: 252 79 327
Způsob ovládaní: Verdi podfond farem – nepřímo – podíl 61,15 %
Období: od 23. prosince 2024 – doposud

Osoby ovládané stejnou ovládající osobou

• **Osoba ovládající: Ing. Kateřina Zychová**

Osoba ovládaná: Midori Investment a.s.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 062 09 475
Způsob ovládaní: přímo – 60 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Verdi Management Services s.r.o.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 241 62 175
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Verdi Advisory s.r.o.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 171 60 677
Způsob ovládaní: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná: Apex Services s.r.o.
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO: 199 35 439
Způsob ovládaní: nepřímo – podíl 70 %
Období: celé účetní období

Osoba ovládaná:	Farma Berounka Beta s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	199 76 020
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 100 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Farma Berounka s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	050 81 718
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 70 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Druhá Poběžovická s.r.o.
Sídlo:	Vranovská 142, 345 22 Poběžovice
IČO:	199 56 924
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 84,7 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	Farma Berounka Gamma s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	223 17 741
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 70 %
Období:	od 19. listopadu 2024 do 18. prosince 2024
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 65,4 %
Období:	od 19. prosince 2024 – dosud
Osoba ovládaná:	Abacus Residential Limited
Sídlo:	2 Hannah Court, 106 Fox Lane, London, United Kingdom, N13 4AZ
Registrační číslo:	508 32 88
Země:	Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Způsob ovládnání:	přímo – podíl 50 %
Období:	celé účetní období
Osoba ovládaná:	ENRAMA a.s.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	292 45 486
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 65,4 %
Období:	od 23. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	Farma Berounka Delta s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
IČO:	223 69 031
Způsob ovládnání:	nepřímo – podíl 65,4 %
Období:	od 14. prosince 2024 – doposud
Osoba ovládaná:	AGRI RM TRADE s.r.o.
Sídlo:	Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1

IČO: 037 89 071
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 65,5 %
Období: od 23. prosince 2024 – doposud

Osoba ovládaná: Agrokras Energo s. r. o.
Sídlo: č.p. 60, 533 05 Dřiteč
IČO: 277 80 261
Způsob ovládání: nepřímo – podíl 50,9 %
Období: od 23. prosince 2024 – doposud

• **Osoba ovládající: Anita Khosla**

Osoba ovládaná: Abacus Residential Limited
Sídlo: 2 Hannah Court, 106 Fox Lane, London, United Kingdom, N13 4AZ
Registrační číslo: 508 32 88
Země: Spojené království Velké Británie a Severního Irska
Způsob ovládání: přímo – podíl 50 %
Období: celé účetní období

• **Osoba ovládající: Verdi Capital s.r.o.**

Osoba ovládaná: Apex Services s.r.o.
IČO: 199 35 439
Sídlo: Na Poříčí 1079/3a, Nové Město, 110 00 Praha 1
Způsob ovládání: přímo – podíl 100 %
Období: celé účetní období

Způsob a prostředky ovládání

Ovládání Fondu (zpracovatele zprávy) je vykonáváno prostřednictvím valné hromady, přičemž výše uvedená ovládající osoba 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 (**Verdi podfond farem**) na základě smluv o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál poskytla ve sledovaném období společnosti Farma Berounka s.r.o. příplatky v celkové výši 211 761 091 Kč.

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

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Fond
Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o úschově akcií	29. 05. 2025	Verdi podfond farem
Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	30. 04. 2024	Verdi podfond farem
Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	29. 04. 2025	Verdi podfond farem

Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	20. 12. 2024	Verdi podfond farem
Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	11. 11. 2024	Verdi podfond farem
Farma Berounka s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	12. 09. 2024	Verdi podfond farem
Verdi Management Services s.r.o.	Smlouva o zápůjčce	20. 02. 2025	Verdi Apex podfond

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

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

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

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

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 2025



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	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota
		k rozvahovému dni (tis. Kč)
Peněžní prostředky	85	85

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

Identifikace majetku Podfondu farem	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota
		k rozvahovému dni (tis. Kč)
Peněžní prostředky	73 464	90 446
Pohledávky za nebankovními subjekty	103 331	105 787
Účasti s rozhodujícím vlivem	421 408	585 591

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

Identifikace majetku Podfondu Apex	Pořizovací hodnota (tis. Kč)	Reálná hodnota
		k rozvahovému dni (tis. Kč)
Peněžní prostředky	2 334	2 334
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	140 491	143 522

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