

Výroční zpráva

2024

Realitní podfond YDeal

za období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024



## Obsah

|                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------|----|
| Obsah.....                                                                    | 2  |
| Čestné prohlášení.....                                                        | 4  |
| Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí ..... | 5  |
| Profil Podfondu a skupiny .....                                               | 8  |
| Účetní závěrka k 31. 12. 2024 .....                                           | 16 |
| Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024 .....                                   | 18 |
| Zpráva nezávislého auditora.....                                              | 44 |

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:**

|                         |                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMISTA IS               | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00                                                                                                    |
| ČNB                     | Česká národní banka                                                                                                                                                                                        |
| Den ocenění             | Poslední den Účetního období                                                                                                                                                                               |
| Fond                    | YDeal Funds SICAV a.s., IČO: 141 75 738, se sídlem Na Poříčí 1071/17, Praha 1 Nové Město, PSČ 110 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27023 |
| Podfond                 | Realitní podfond YDeal, NID: 751 63 047                                                                                                                                                                    |
| Účetní období           | Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024                                                                                                                                                                       |
| Neinvestiční část Fondu | Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.                    |

**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dohoda FATCA            | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech      | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                             |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zákon o účetnictví      | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                            |
| ZISIF                   | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                     |
| ZMSSD                   | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                         |
| ZOK                     | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                 |
| ZPKT                    | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                         |
| Vyhláška TRP            | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                       |
| Nářízení                | Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu § 291 odst. 1 a § 234 odst. 2 písm. b) a c) ZISIF plněných dle čl. 107 odst. 3 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013                                                                                    |

## Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Fondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za uplynulé účetní období a také o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Podfondu.

V Praze dne 25. 4. 2025

---

Realitní podfond YDeal,  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
předseda představenstva  
**Ing. Ondřej Horák**  
pověřený zmocněnec

## Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

|               |                                                                                                                                                                                                           |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fond          | YDeal Funds SICAV a.s., IČO:141 75 738, se sídlem Na Poříčí 1071/17, Praha 1 Nové Město, PSČ 110 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27023 |
| Podfond       | Realitní podfond YDeal, NID: 751 63 047                                                                                                                                                                   |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024                                                                                                                                                                      |

### 1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

Na konci roku 2023 došlo k pořízení 100% podílu v YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o., se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 143 32 108. SPV 3 byla pořízena za 22 200 000 CZK se záměrem dokončit uzavřenou transakci se uhrazenou zálohou k výnosové nájemní nemovitosti Obchodní centrum Sokolov. Tato transakce byla realizována v lednu 2024, kdy došlo k vypořádání kupní ceny 66 500 000 CZK přes notářskou úschovu a po přepisu na katastru nemovitostí došlo k převzetí samotného obchodního centra. Transakce byla spolufinancována úvěrem od Raiffeisenbank a.s. a minoritně i překlenovacím úvěrem. Ve 2. a 3. čtvrtletí 2024 byl překlenovací úvěr refinancován fondovou zápůjčkou s výhodnějšími podmínkami, což přineslo efektivnější náklad na kapitál a zvýšení výnosů z SPV 3 pro podfond.

V prvním kvartálu 2024 proběhl prodej neaktivní společnosti SPV Sugar Coffee s.r.o., se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 094 82 024 za 95 000 CZK do sesterského podfondu YDeal Cars.

V červnu 2024 podfond pořídil 100% podíl v YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o., se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 107 87 151, které vlastní projekt Obchodní Zóny Nová Tesla, a to za cenu 55 800 000 CZK z vlastních zdrojů. Rekonstruovaný městský brownfield v areálu bývalé Tesly v Pardubicích skrývá komerční objekt dokončený v roce 2023, s obchodními prostory pro supermarket a dvě non-food retailové jednotky. Nájemci jsou PENNY Market a MultiScan Pharma ze skupiny AKESO. Moderní vzhled budovy se zelenou střechou, doplněné o dostatečné množství parkovacích stání a nová infrastruktura podtrhují ráz tohoto projektu. Pro zvýšení foot-fall se podařilo dohodnout o umístění Z-Boxů společnosti Zásilkovna. Celkově se jedná o 1 384 m<sup>2</sup> pronajimatelné plochy a k tomu 2 586 m<sup>2</sup> parkovacích ploch. V prosinci 2024 proběhlo refinancování externího nebankovního dluhu v SPV 1 ve spolupráci s Raiffeisenbank a.s., která poskytla financování ve výši 45 000 000 CZK. Z uvedené částky bylo využito přes 35 000 000 CZK použito přímo k refinancování dražších úvěrů a částka přes 9 000 000 CZK byla využita pro částečné splacení příplatku mimo základní kapitál.

V prosinci 2024 Podfond dokončil prodej 50% podílu Cihelna Slavkov s.r.o., se sídlem U Mlýna 1552, 68401 Slavkov u Brna, IČO: 095 41 225. Společnost byla založena jako účelová pro realizaci developerského projektu ve východní části Slavkova u Brna. V projektovém plánu je stavba komplexního víceúčelového areálu s objekty pro lehkou výrobu a skladování na celkové ploše 12,5 hektarů. Pořízení podílu proběhlo na přelomu 1. a 2. kvartálu roku 2023. Cena pořízení činila 70 milionů CZK. Za dobu držení došlo k získání povolení ke sloučenému územnímu a stavebnímu povolení na haly a terminál v etapě A. Současně společnost zahájila změnové řízení pro alternativní možnosti vjezdů na území. Prodej byl realizován do společnosti YD Real Estate Finance a.s., čímž došlo ke sjednocení rozhodovacích pravomocí o projektu. Prodejní cena byla sjednána ve výši 95 000 000 CZK, přičemž na transakci podfond realizoval zisk na úrovni přesahující 19 % CAGR.

## 1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období, která je ověřena externím auditorem. Zpráva auditora tvoří nedílnou součást výroční zprávy. Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Podfondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva.

Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Podfondu.

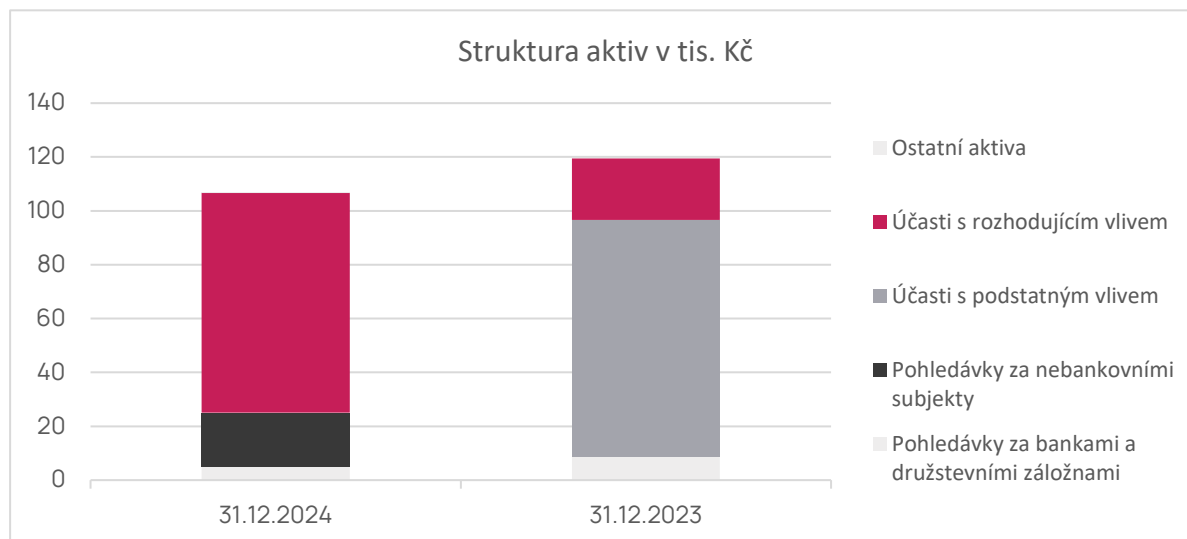
Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 947 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady za obhospodařování, poplatek depozitáři a právní služby.

## 1.2 Stav majetku Podfondu

Portfolio Podfondu je financováno z 97,06 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy. Z 2,94 % je majetek Podfondu kryt krátkodobými cizími zdroji (zejména ostatními pasivy a ostatními závazky).

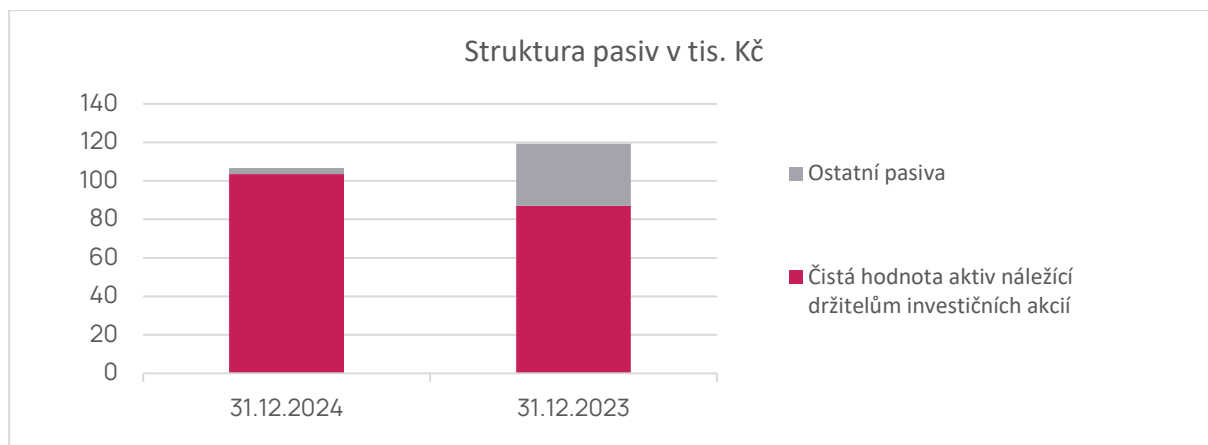
### AKTIVA

Podfond v investiční části vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 106 652 tis. Kč. Ta jsou tvořena především účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 81 538 tis. Kč, poskytnutým úvěrem ve výši 20 079 tis. Kč, vklady na bankovních účtech v hodnotě 5 034 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 1 tis. Kč.



### PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 106 652 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležející držitelům investičních akcií Podfondu ve výši 103 516 tis. Kč, přičemž hospodářský výsledek běžného období činí 947 tis. Kč, kapitálové fondy jsou ve výši 83 193 tis. Kč a oceňovací rozdíly -1 662 tis. Kč, hospodářským výsledkem minulých let ve výši 21 038 tis. Kč. Podfond dále registruje ostatní pasiva v celkové výši 3 136 tis. Kč.



## 2. Výhled na následující období

V roce 2025 bude podfond stabilizovat výkonnost ve svých retailových parcích.

V případě Obchodního centra Sokolov jde zejména o nahrazení nájemce Alfa-Rent s.r.o. (brand OKAY elektro) spoluprací s LPP Czech Republic s.r.o. (brand SINSAY).

U Obchodní zóny Nová Tesla v Pardubicích jde primárně o optimalizaci prostředí obchodní zóny a chodu zóny. Řešíme mj. zelené fasády pro vylepšení vizuálního prostředí a funkčnost parkoviště, aby OZ pozitivně přispívala místním obyvatelům i svým nájemcům a zákazníkům.

V obou případech bude podfond aktivně hledat strategického zájemce o pořízení zmíněných obchodních center. Cílem eventuálního prodeje podílů je dosažení cíleného výnosu pro investory podfondu, stejně jako tomu bylo v případě prodeje podílu v Cihelně Slavkov a.s.

Podfond se bude oportunisticky věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí dosažení cíleného výnosu pro investory.

# Profil Podfondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název:  
Obchodní firma: **Realitní podfond YDeal**  
Identifikační údaje:  
NID: 751 63 047  
IČO: CZ685817543

Sídlo:  
Ulice: Na Poříčí 1071/17  
Obec: Praha 1 Nové Město  
PSČ: 110 00  
Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 8. 12. 2021 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27023 dne 20. 1. 2022.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou [https://www.amista.cz/podfond\\_ydeal](https://www.amista.cz/podfond_ydeal).

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 21. 1. 2022 rozhodnutím představenstva Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen dozorčí radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 26. 1. 2022.

### Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie): 84 444 567 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie): 2 350 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 103 516 tis. Kč

### Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 20. 1. 2022)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 20. 1. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. Také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Podfondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Dozorčí rada

Člen dozorčí rady:

**Pavel Rydzyk**

(od 20. 1. 2022)

Narozen: 7.5.1987

Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Podfondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena, voleného valnou hromadou.

## **2. Údaje o změnách skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku, ke kterým došlo během účetního období**

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

## **3. Údaje o investiční společnosti, která v účetním období obhospodařovala Podfond**

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Podfond AMISTA IS.

Obhospodařovatel vznikl dne 6. 4. 2006 a získal povolení ke své činnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006, rozhodnutí bylo dne 11. 4. 2024 v rámci rozšíření licence nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65. Obhospodařovatel je zapsán v seznamu vedeném ČNB.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. B) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. O vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### Portfolio manažer

Portfolio manažer

**Radim Vitner**

Vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Pracuje ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

Portfolio manažer

**Ing. Robert Mocek**

Vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

Portfolio manažer

**Ing. Karolína Kostecká**

Vzdělání: VŠE v Praze, fakulta Národohospodářská

Do AMISTA IS nastoupila po dokončení studijního programu Business Administration na Toronto School of Management v Kanadě, kde také absolvovala stáž na obchodně-ekonomickém úseku Generálního konzulátu ČR v Torontu a pracovala v pojišťovnictví, ve společnosti Stewart Title Canada. Před odjezdem do Kanady působila 2 roky v mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. jako konzultant.

Portfolio manažer

**Ing. Ivana Lacová**

Vzdělání: Ekonomická univerzita, Bratislava, SR

Ing. Ivana Lacová před příchodem do AMISTA IS působila ve skupině Vienna Insurance Group, na pozici Investment Officer, kde se věnovala správě investičního portfolia v hodnotě přesahující 1 mld. EUR a v oblasti financí pracuje více jak 15 let. Ivana Lacová absolvovala postgraduální studium ve Spojených státech amerických na Wilmington University, Wilmington, Delaware.

Portfolio manažer

**Ing. Radomíra Crkvová**

Vzdělání: Provozně ekonomická fakulta ČZU

Ing. Radomíra Crkvová před příchodem do AMISTA IS působila ve společnosti Plzeňský Prazdroj, a. s. jako Kreditní analytička, kde se věnovala svěřenému portfoliu klíčových zákazníků v oblastech kreditního monitoringu, vymáhání pohledávek, finanční analýzy, reportingu a factoringu. Po dokončení studia působila také ve společnosti Leasing České spořitelny, a.s. na oddělení Risk Managementu, které se specializovalo na poskytování analytické podpory v rámci schvalovacích procesů u spotřebitelských úvěrů.

#### 4. Údaje o depozitáři Podfondu

Obchodní firma:

**CYRRUS, a. s.**

(od 1. 10. 2023)

Sídlo:

Veveří 3163/111, Brno – Žabovřesky, PSČ 616 00

IČO:

639 07 020

## 5. Údaje o hlavním podpůrci

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby.

## 6. Údaje o osobách, které byly deponitářem pověřeny úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u těchto osob uloženo nebo těmito osobami jinak opatrováno více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.

## 7. Identifikace majetku, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen majetkovými účastmi ve výši 81 538 tis. Kč (76,45 %). Významnou část tvoří i poskytnutý úvěr ve výši 20 079 tis. Kč (18,83 %) a peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 5 034 tis. Kč (4,72 %).

| Tis. Kč                                          | Reálná hodnota | Procentuální podíl na aktivech Fondu (%) |
|--------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------|
| Pohledávka k běžným účtům u UniCredit Bank a.s.  | 1 055          | 0,99 %                                   |
| Pohledávka k běžným účtům u J&T BANKA, a.s.      | 11             | 0,01 %                                   |
| Pohledávka ke spořicímu účtu u TRINITY BANK a.s. | 3 968          | 3,72 %                                   |
| Poskytnutý úvěr YD Real Estate SPV 3             | 20 079         | 18,83                                    |
| 100% podíl v YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | 26 149         | 24,52 %                                  |
| 100% podíl v YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. | 55 389         | 51,93 %                                  |

## 8. Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob ve smyslu Nařízení

Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti jsou odměňováni ze strany Společnosti v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti Společnosti a požadavkům na účinné řízení rizik obhospodařovaných investičních fondů. Systém odměňování zahrnuje i závazná opatření pro předcházení střetu zájmu. Informace nezbytné k pochopení rizikového profilu a řízení rizik jednotlivých investičních fondů jsou uvedeny v příslušné fondové dokumentaci.

Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků Společnosti a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob Společnosti nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby Společnosti nejsou odměňováni ze strany obhospodařovaných Fondů.

S ohledem na vysoký počet obhospodařovaných a administrovaných investičních fondů a absenci jednoznačné metodiky výpočtu nemá Společnost k dispozici snadno přístupné údaje rozdělené podle jednotlivých investičních fondů ve smyslu čl. 107 odst. 3 Nařízení.

Celkové náklady Společnosti na odměňování 61 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF vykázané dle čl. 107 odst. 1 písm. a) Nařízení odpovídají celkové částce 61 045 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 51 909 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 9 136 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0,- Kč. Celkové náklady Společnosti na odměňování 25 pracovníků a vedoucích osob v účetním období dle § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF, jejichž činnost má vliv na rizikový profil obhospodařovaných fondů (viz část I odst. 1 písm. b) přílohy č. 1 k vyhlášce č. 244/2013 Sb.) odpovídají celkové částce 31 477 tis. Kč.

## **9. 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**

Podfond neměl v Účetním období žádné obchody týkající se zajišťování SFT nebo swapů.

## **10. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje**

Podfond nevyvíjel v Účetním období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

## **11. Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích**

Prohlášení o nezohledňování kritérií pro udržitelné investování dle článku 7 a 8 nařízení EU 2020/852 (SFDR):

Fond v rámci své investiční strategie nezohledňuje hlavní nepříznivé dopady na faktory udržitelnosti z důvodů vysoké finanční a personální zátěže spojené se zohledňováním nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí dle SFDR. Více informací lze najít na webových stránkách obhospodařovatele Fondu v sekci korporátní investice.

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

Informace o politikách začleňování rizik **týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování podle článku 6 SFDR:**

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 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 (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikovala oblast rizik spojených se zelenou transformací a rizika související s klimatickou změnou jako oblasti spojené s vysokým potenciálem pro vznik nových ESG rizik, která zatím nelze dostatečně konkrétně identifikovat.

V rámci řízení těchto potenciálních rizik Společnost nastavila interní procesy pro jejich sledování a průběžnou identifikaci nových rizik v daných oblastech. V rámci investičního procesu Fond ESG rizika zohledňuje v jednotlivých oblastech následujícím způsobem:

- ESG rizika jsou zohledňována v rámci nastavení investičního procesu a procesů identifikace relevantních rizik. Při nastavování investičního procesu Společnost zohledňuje především

procesní ESG rizika v oblasti řízení a správy (riziko nedostatečného due diligence, nedostatečného systému řízení rizik, nedostatečného dohledu a nevhodně nastaveného odměňování pracovníků).

- Ve vztahu ke konkrétním investicím jsou vyhodnocovány konkrétní rizika udržitelnosti identifikovaná ve vztahu k dané transakci. Jako samostatné ESG riziko Fond zpravidla vyhodnocuje reputační a compliance riziko spojené s danou transakcí. Fond nepředpokládá, že by ESG rizika měly závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.
- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

V Účetním období nebyl ve Fondu zaměstnán žádný zaměstnanec.

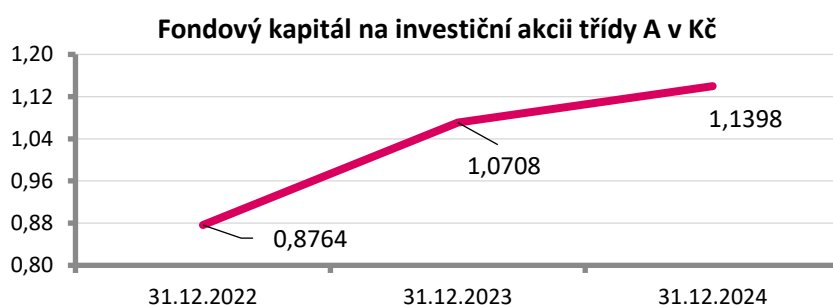
## 12. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

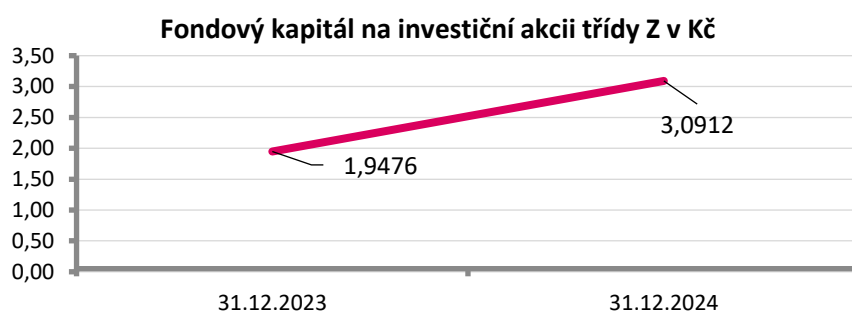
## 13. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

| K datu:                        | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 31.12.2022 |
|--------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Fondový kapitál Podfondu (Kč): | 103 515 691  | 87 139 396   | 9 522 275  |

| K datu:                                                                             | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Fondový kapitál, třída A                                                            | 96 251 274   | 82 562 510   | 9 522 275  |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy A v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 84 444 567   | 77 099 199   | 10 865 130 |
| Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):                    | 108 423 683  | 67 414 021   | 10 865 130 |
| Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):                 | 101 078 315  | 1 179 952    | 0          |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč):                                   | 1,1398       | 1,0708       | 0,8764     |



| K datu:                                                                             | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 | 31.12.2022 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------|
| Fondový kapitál, třída Z                                                            | 7 264 416    | 4 576 886    | 0          |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy Z v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 2 350 000    | 2 350 000    | 0          |
| Počet vydaných investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):                    | 0            | 2 350 000    | 0          |
| Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):                 | 0            | 0            | 0          |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):                                   | 3,0912       | 1,9476       | 0          |



| K datu:                                                                             | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Fondový kapitál, třída E                                                            | 0            | 0            |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy E v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 0            | 0            |
| Počet vydaných investičních akcií třídy E v Účetním období (ks):                    | 0            | 0            |
| Počet odkoupených investičních akcií třídy E v Účetním období (ks):                 | 0            | 0            |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy E (Kč):                                   | 0            | 0            |

## 14. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období došlo k níže uvedeným podstatným změnám statutu Podfondu.

K 1. 1. 2024:

- odd. A Investiční strategie
- odd. C Investiční limity
- odst. 9.3.3. Riziko spojené s investicemi do konkrétních typů aktiv
- kap. 11 Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu
- odst. 11.19 Vyplacení zálohy
- odst. 13.2. Aktualizace a změna Statutu

K 13. 11. 2024:

- kap. 11 Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

## 15. Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

## 16. Informace o skutečnostech, které nastaly po rozvahovém dni

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné nové skutečnosti.

## 17. Střet zájmů

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje za účelem řízení střetu zájmů v rámci Fondu systém opatření zaměřený na identifikaci, vyhodnocení, předcházení a řízení střetu zájmů. Tento systém funguje na základě jasné hierarchie, která zahrnuje předcházení, řízení a následné oznámení střetu zájmů. V případě transakcí se spřízněnými osobami Obhospodařovatel vždy postupuje v souladu s některou z přípustných metod – střet zájmů je detailně popsán ve statutu Fondu, je zajištěn souhlas všech investorů, nebo je transakce realizována za tržních podmínek na základě nezávislého posudku.

## 18. Komentář k přílohám

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Účetní výkazy rozvaha, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a přehled o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům akcií obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky. Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

## Účetní závěrka k 31. 12. 2024

Účetní jednotka: Realitní  
podfond YDeal

Sídlo: Na Poříčí 1071/17,  
Nové Město, 110 00 Praha

NID: 751 63 047

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 25. 4. 2025

### Rozvaha k 31. 12. 2024

| tis. Kč       | Poznámka                                       | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------------|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| AKTIVA        |                                                |              |              |
| 3             | Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 5 034        | 8 750        |
|               | v tom: a) splatné na požádání 3                | 5 034        | 8 750        |
| 4             | Pohledávky za nebankovními subjekty            | 20 079       | 0            |
|               | v tom: b) ostatní pohledávky 4                 | 20 079       | 0            |
| 7             | Účast s podstatným vlivem 5                    | 0            | 87 826       |
| 8             | Účast s rozhodujícím vlivem 5                  | 81 538       | 22 840       |
| 11            | Ostatní aktiva 6                               | 1            | 0            |
| Aktiva celkem |                                                | 106 652      | 119 416      |

| tis. Kč            | Poznámka                                          | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|--------------------|---------------------------------------------------|--------------|--------------|
| PASIVA             |                                                   |              |              |
| 4                  | Ostatní pasiva 7                                  | 3 136        | 32 276       |
| Cizí zdroje celkem |                                                   | 3 136        | 32 276       |
| 16                 | Čistá hodnota aktiv držitelů investičních akcií 8 | 103 516      | 87 140       |
| Pasiva celkem      |                                                   | 106 652      | 119 416      |

## Podrozvahové položky k 31. 12. 2024

| tis. Kč | Poznámka                          | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------|-----------------------------------|--------------|--------------|
|         | Podrozvahová aktiva               | 182 301      | 119 416      |
| 2       | Poskytnuté zástavy                | 75 649       | 0            |
| 8       | Hodnoty předané k obhospodařování | 106 652      | 119 416      |

## Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024

| tis. Kč | Poznámka                                                         | od 1. 1. 2024<br>do 31. 12. 2024 | od 1. 1. 2023<br>do 31. 12. 2023 |
|---------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 4       | Výnosy z poplatků a provizí                                      | 4 932                            | 68                               |
| 5       | Náklady na poplatky a provize                                    | -29                              | -15                              |
| 6       | Zisk nebo ztráta z finančních operací                            | 983                              | 187                              |
| 7       | Ostatní provozní výnosy                                          | 1                                | 0                                |
| 9       | Správní náklady                                                  | -4 940                           | -3 553                           |
|         | b) ostatní správní náklady                                       | -4 940                           | -3 553                           |
| 19      | Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním | 947                              | -3 313                           |
| 23      | Daň z příjmů                                                     | 0                                | 0                                |
| 24      | Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění                     | 947                              | -3 313                           |

## Přehled o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům akcií za rok 2024

| tis. Kč                            | Kapitálové fondy | Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta | Oceňovací rozdíly | Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení | Zisk (ztráta) | Celkem         |
|------------------------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------|----------------|
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2023</b>       | <b>10 173</b>    | <b>-650</b>                         | <b>0</b>          | <b>0</b>                                    | <b>0</b>      | <b>9 523</b>   |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 0                                   | 0                 | 0                                           | -3 313        | -3 313         |
| Oceňovací rozdíly                  | 0                | 0                                   | 17 454            | 0                                           | 0             | 17 545         |
| Emise investičních akcií           | 64 481           | 0                                   | 0                 | 0                                           | 0             | 64 481         |
| Odkup investičních akcií           | -1 365           | 0                                   | 0                 | 0                                           | 0             | -1 365         |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2023</b>     | <b>73 649</b>    | <b>-650</b>                         | <b>17 454</b>     | <b>0</b>                                    | <b>-3 313</b> | <b>87 140</b>  |
| <b>Zůstatek k 1. 1. 2024</b>       | <b>73 649</b>    | <b>-650</b>                         | <b>17 454</b>     | <b>0</b>                                    | <b>-3 313</b> | <b>87 140</b>  |
| Čistý zisk/ztráta za účetní období | 0                | 21 688                              | 0                 | 947                                         | 3 313         | 25 948         |
| Oceňovací rozdíly                  | 0                | 0                                   | -19 116           | 0                                           | 0             | -19 116        |
| Emise investičních akcií           | 116 267          | 0                                   | 0                 | 0                                           | 0             | 116 267        |
| Odkup investičních akcií           | -106 723         | 0                                   | 0                 | 0                                           | 0             | -106 723       |
| <b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>     | <b>83 193</b>    | <b>21 038</b>                       | <b>-1 662</b>     | <b>947</b>                                  | <b>0</b>      | <b>103 516</b> |

## Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2024

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

|               |                                                                                                                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AMISTA IS     | AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00                                                                                                    |
| ČNB           | Česká národní banka                                                                                                                                                                                        |
| Den ocenění   | Poslední den Účetního období                                                                                                                                                                               |
| Fond          | YDeal Funds SICAV a.s., IČO: 141 75 738, se sídlem Na Poříčí 1071/17, Praha 1 Nové Město, PSČ 110 00 obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 27023 |
| Podfond       | Realitní podfond Ydeal, NID: 751 63 047, se sídlem Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha                                                                                                             |
| Účetní období | Období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024                                                                                                                                                                       |

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Dohoda FATCA            | Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášena pod č. 72/2014 Sb.m.s. |
| Zákon o auditorech      | Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                             |
| Zákon o daních z příjmů | Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                       |
| Zákon o účetnictví      | Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                                            |
| ZISIF                   | Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                     |
| ZMSSD                   | Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                         |
| ZOK                     | Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                 |
| ZPKT                    | Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                                         |
| Vyhláška TRP            | Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů                                                                                                                                                                                                       |

## 1. Východiska pro přípravu účetní závěrky

### Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

Realitní podfond YDeal (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu YDeal Funds SICAV a.s., IČO: 141 75 738, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

### Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen dne 21. 1. 2022 rozhodnutím Obhospodařovatele Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 26. 1. 2022. Podfond byl založen na dobu neurčitou.

### Informace o obhospodařovateli

Podfond je obhospodařován AMISTA IS, která je dle ZISIF zodpovědná za obhospodařování majetku ve Podfondu. Obhospodařováním majetku se rozumí správa majetku a nakládání s ním, včetně investování na účet tohoto Podfondu, a řízení rizik spojených s tímto investováním.

### Informace o administrátorovi

Administrátorem Podfondu je AMISTA IS.

### Informace o depozitáři

Depozitářem Podfondu je společnost CYRRUS, a. s., IČO: 639 07 020 se sídlem Veverí 3163/111, Brno – Žabovřesky, PSČ 616 00.

Depozitářem Podfondu je osoba, která je na základě depozitářské smlouvy oprávněna mít v opatrování majetek Podfondu, zřídit a vést peněžní účty a evidovat pohyb veškerých peněžních prostředků náležících do majetku Podfondu a evidovat a kontrolovat stav jiného majetku Podfondu.

### Statut Podfondu, odměna za obhospodařování, administraci a odměna depozitáři

Základním dokumentem Podfondu je statut, který upravuje vzájemná práva a povinnosti mezi investory Podfondu a AMISTA IS, obsahuje investiční strategii Podfondu, popis rizik spojených s investováním Podfondu a další údaje nezbytné pro investory k zasvěcenému posouzení investice, zpracované formou srozumitelnou běžnému investorovi. Statut Podfondu vydává a aktualizuje jeho obhospodařovatel. Peněžní prostředky v Podfondu jsou shromažďovány vydáváním investičních akcií Podfondu. Takto získané prostředky jsou obhospodařovány Společností.

Úplata za obhospodařování majetku Podfondu je hrazena AMISTA IS z majetku Podfondu. Průměrná roční hodnota fondového kapitálu se vypočte jako prostý aritmetický průměr hodnot fondového kapitálu ke každému obchodnímu dni. Ve fondovém kapitálu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty apod.

Veškeré další náklady související s obhospodařováním Podfondu, které nejsou vyjmenované ve statutu Podfondu, jsou zahrnuty v úplatě za obhospodařování.

### Údaje o cenných papírech Podfondu

|                                   |                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Akcie třídy A (investiční akcie): | 84 444 567 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě |
| Akcie třídy Z (investiční akcie): | 2 350 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  |

## Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního Podfondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF je vykonávána na základě rozhodnutí ČNB č. j. 2022/009835/CNB/570 ze dne 27. 1. 2022, které nabylo právní moci dne 1. 1. 2023.

## Sídlo Podfondu

Na Poříčí 1071/17  
Nové Město, Praha 1  
PSČ 110 00  
Česká republika

## Identifikační údaje:

NID: 751 63 047  
DIČ: CZ685817543

## Orgány Podfondu

Představenstvo Fondu **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 20. 1. 2022)  
IČO: 274 37 558  
Sídlo: Sokolovská 700/113a, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 20. 1. 2022)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. Jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. Také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Představenstvo disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

## Dozorčí rada

Člen dozorčí rady: **Pavel Rydzyk** (od 20. 1. 2022)  
Narozen: 7. 5. 1987  
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Fondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy. Do působnosti dozorčí rady náleží jakákoliv věc týkající se Fondu, ledaže ji zákon svěřuje do působnosti valné hromady nebo ledaže ji zákon nebo stanovy v souladu se zákonem svěřují do působnosti představenstva či jiného orgánu Fondu.

Dozorčí rada se skládá z jednoho člena zvoleného valnou hromadou.

## Změny v obchodním rejstříku

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku. Informace o případných změnách v obchodním rejstříku jsou součástí Výroční zprávy Fondu.

## Informace k akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu úrokových sazeb prostřednictvím držby majetkových účastí převážně v nemovitostních společnostech.

## Východiska pro přípravu účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu s vyhláškou č. 501/2002 vydanou Ministerstvem financí, kterou se stanoví uspořádání a označování položek účetní závěrky a obsahové vymezení položek této závěrky. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabráňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2024. Běžné účetní období je od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

## 1. Důležité účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka společnosti 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 výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. Úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy, den sjednání a den vypořádání obchodů s deriváty.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond 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. Finanční aktiva a finanční závazky

### ▪ Zaúčtování a prvotní ocenění

Účetní jednotka prvotně zaúčtuje vybraná finanční aktiva a finanční závazky (např. Pohledávky za klienty, závazky vůči klientům apod.) V okamžiku, ke kterému vzniknou. Všechny ostatní finanční nástroje (včetně spotových nákupů a prodejů finančních aktiv) jsou zaúčtovány k datu vypořádání obchodu.

Finanční aktivum nebo finanční závazek je prvotně oceněn v reálné hodnotě, která je upravena o transakční náklady. Tato úprava o transakční náklady neplatí pro finanční nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Transakční náklady jsou náklady přímo přiřaditelné k pořízení nebo emisi. Nejlepším důkazem reálné hodnoty finančního nástroje při prvotním zaúčtování je obvykle transakční cena (tj. Reálná hodnota poskytnutého nebo přijatého protiplnění).

Pokud účetní jednotka určí, že reálná hodnota při počátečním zaúčtování se liší od transakční ceny a reálná hodnota není podložena ani kotovanou cenou na aktivním trhu pro identické aktivum nebo závazek ani není na základě valuační techniky, pro kterou nepozorovatelné vstupy jsou považovány za nevýznamné ve vztahu k ocenění, pak finanční nástroj je na počátku oceněn v reálné hodnotě a následně rozdíl mezi reálnou hodnotou na počátku a transakční cenou je postupně časově rozlišován do výkazu zisku a ztráty po dobu životnosti instrumentu. Toto časové rozlišení je maximálně po dobu, po kterou je dané ocenění plně podpořeno pozorovatelnými tržními údaji nebo transakce je ukončena.

### ▪ Klasifikace

Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování je finanční aktivum klasifikováno jako oceňované:

- naběhlou hodnotou (AC),
- reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI),
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Finanční aktivum je oceněno v naběhlé hodnotě (AC), pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL):

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cílem je držet finanční aktiva za účelem získání smluvních peněžních toků,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Dluhový nástroj je oceněn reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), pouze pokud splní obě z následujících podmínek a zároveň není určené jako oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

- aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož cíle je dosaženo jak inkasem smluvních peněžních toků, tak prodejem finančních aktiv,
- smluvní podmínky finančního aktiva stanoví konkrétní datумы peněžních toků tvořených výlučně splátkami jistiny a úroků z nesplacené částky jistiny (tzv. „SPPI test“).

Při prvotním zaúčtování majetkového cenného papíru, který není určen k obchodování („held for trading“) může účetní jednotka neodvolatelně určit, že bude vykazovat následné změny v reálné hodnotě proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI). Tato volba může být provedena a aplikována na úrovni dané investice.

Všechny ostatní finanční aktiva, u nichž nebyl zvolen FVOCI model, jsou oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

Kromě toho, při prvotním zaúčtování, účetní jednotka může neodvolatelně zařadit finanční aktivum, které jinak splňuje požadavky, aby bylo oceňováno v AC nebo FVOCI, jako oceňované ve FVTPL, pokud je tím vyloučen nebo významně omezen oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak nastal.

#### 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 prodeji 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 včetně pohledávek za bankami a podílů v nekótovaných společnostech. Finanční aktiva jsou řízena a vyhodnocována na základě reálných hodnot. Obhospodařovatel Podfondu provádí rozhodnutí na základě reálné hodnoty aktiv a tato aktiva řídí s cílem tuto reálnou hodnotu realizovat. Dále sleduje primárně vývoj reálných hodnot aktiv a závazků Podfondu z důvodu pravidelného výpočtu a zveřejnění čisté hodnoty aktiv na 1 investiční akcii/podílový list.

#### ▪ Reklasifikace

Následně po prvotním zaúčtování **finanční aktiva nejsou reklasifikována** s výjimkou, pokud účetní jednotka v běžném účetním období změní obchodní model pro řízení finančních aktiv a pak v následujícím účetním období jsou příslušná finanční aktiva reklasifikována.

#### Finanční závazky

Účetní jednotka může klasifikovat své finanční závazky, jiné než finanční záruky a poskytnuté přísliby, jako oceňované:

- Naběhlou hodnotou, nebo
- Reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL).

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 zdokumentovanou strategií řízení rizik a investiční strategií.

## ▪ Odúčtování

### Finanční aktiva

Účetní jednotka odúčtuje finanční aktivum, pokud smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva zaniknou, nebo

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.

Při odúčtování finančního aktiva, se rozdíl mezi:

- účetní hodnotou aktiva (nebo části účetní hodnoty alokované na část odúčtovaného aktiva) a
- součtem přijaté úhrady (včetně jakéhokoli nabytého aktiva sníženého o hodnotu jakéhokoli nově přijatého závazku) a nakumulovaného zisku nebo ztráty, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od vzniku Podfondu jakýkoliv kumulovaný zisk nebo ztráta zaúčtovaná ve vlastním kapitálu v souvislosti s majetkovými cennými papíry, které jsou určeny jako oceňované reálnou hodnotou proti účtům vlastního kapitálu (FVOCI), není při odúčtování zaúčtován ve výkazu zisku a ztráty.

Pokud existují případy, kdy účetní jednotka uzavírá transakce, ve kterých převádí aktiva vykázaná v rozvaze, ale ponechává si, buď všechna nebo v podstatě všechna rizika a užitky spojená s převedenými finančními aktivy nebo jejich částmi. V takových případech převedená aktiva nejsou odúčtována. Příkladem těchto transakcí mohou být půjčky cenných papírů a repo operace.

Při transakcích, ve kterých účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva, ale kdy si zachová kontrolu nad finančním aktivem, tak účetní jednotka pokračuje ve vykazování aktiva do té míry, jak je vystavena změnám v hodnotě převedeného aktiva.

### Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud její smluvní závazky jsou splněny, zrušeny nebo zaniknou.

## ▪ Modifikace finančních aktiv a finančních závazků

### Finanční aktiva

Pokud podmínky finančního aktiva jsou modifikovány, pak účetní jednotka zhodnotí, zda peněžní toky modifikovaného finančního aktiva jsou významně odlišné.

Pokud peněžní toky jsou významně odlišné, pak smluvní právo na peněžní toky z původního finančního aktiva je považováno za zaniklé. V takovém případě původní finanční aktivum je odúčtováno a nové finanční aktivum je zaúčtováno a vykázáno v reálné hodnotě.

Pokud peněžní toky z modifikovaného aktiva oceněného v naběhlé hodnotě nejsou významně odlišné, pak modifikace nevede k odúčtování finančního aktiva. V takovém případě účetní jednotka přepočítá hrubou účetní hodnotu finančního aktiva a zaúčtuje částku vznikající z úpravy hrubé účetní hodnoty jako zisk nebo ztráta z modifikace do výkazu zisku a ztráty. Pokud taková modifikace je provedena z důvodu finančních potíží dlužníka, pak daný zisk nebo ztráta je vykázána společně s tvorbou, rozpuštěním, resp. Použitím opravných položek ve výkazu zisku a ztráty. V ostatních případech, je daný zisk nebo ztráta vykázána společně s výnosy z úroků ve výkazu zisku a ztráty.

## Finanční závazky

Účetní jednotka odúčtuje finanční závazek, pokud podmínky finančního závazku jsou modifikovány a peněžní toky modifikovaného závazku jsou významně odlišné. V takovém případě, nový finanční závazek na základě modifikovaných podmínek je zaúčtován v reálné hodnotě. Rozdíl mezi účetní hodnotou zaniklého finančního závazku a nového finančního závazku s modifikovanými podmínkami je zaúčtován do výkazu zisku a ztráty.

### ▪ Zápočet a vykazování v čisté (netto) hodnotě

Finanční aktiva a finanční závazky jsou započteny a jejich čistá hodnota je vykázána v rozvaze, pokud a jen pokud účetní jednotka má aktuálně právně vymahatelné právo započíst dané zůstatky a účetní jednotka plánuje, buď vypořádání v čisté (netto) hodnotě nebo realizaci aktiva a vypořádání závazku současně.

Výnosy a náklady jsou vykázány v čisté (netto) hodnotě pouze tehdy, pokud to povolují příslušné IFRS standardy nebo takové zisky a ztráty plynoucí ze skupiny podobných transakcí takových jako je obchodní aktivita účetní jednotky.

### ▪ Ocenění v reálné hodnotě

„Reálná hodnota“ je cena, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění na hlavním (nebo nejvýhodnějším) trhu, ke kterému má účetní jednotka k danému dni přístup.

Portfolia finančních aktiv a finančních závazků, která jsou vystavena tržním rizikům a úvěrovému riziku, která jsou řízena účetní jednotkou na základě své čisté expozice vůči buď tržním rizikům, nebo úvěrovému riziku, jsou oceněna na základě ceny, která by byla získána za prodej čisté dlouhé pozice (nebo zaplacená za převod čisté krátké pozice) pro konkrétní rizikovou expozici. Úpravy stanovené na úrovni portfolia (např. Úprava nabídkových a poptávkových cen nebo úprava úvěrového rizika, které zohledňují ocenění na základě čisté pozice) jsou alokovány na jednotlivá aktiva a závazky na základě příslušné rizikové úpravy jednotlivého instrumentu v portfoliu.

Reálná hodnota závazku odráží riziko nesplnění. Riziko nesplnění zahrnuje, avšak nemusí být omezeno na, vlastní úvěrové riziko účetní jednotky. Reálná hodnota finančního závazku, který obsahuje prvek splacení na požádání (např. Vklad splatný na požádání), není nižší než částka splatná na požádání diskontovaná od prvního dne, kdy může být požadováno její splacení.

### ▪ Znehodnocení

U kapitálových finančních nástrojů se o znehodnocení neúčtuje.

### ▪ Zařazení finančního nástroje do kategorie oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

#### Finanční aktiva

Při prvotním zaúčtování účetní jednotka může zařadit určité finanční aktivum do oceňovací kategorie FVTPL, protože toto určení/zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

#### Finanční závazky

Účetní jednotka může zařadit určité finanční závazky do oceňovací kategorie FVTPL z následujících důvodů:

- závazky jsou řízeny, posuzovány a vnitřně vykazovány na základě reálné hodnoty nebo
- toto zařazení eliminuje nebo významně snižuje účetní nesoulad („accounting mismatch“), který by jinak nastal.

### C. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty

Položky rozvahy Pohledávky za bankami a družstevními záložnami a Pohledávky za nebankovními subjekty zahrnují následující:

Běžné účty u bank nebo družstevních záložen, termínované vklady u bank nebo družstevních záložen;

Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Naběhlé úroky jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem.

### D. Investice do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem

#### ▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Fondem, v níž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Dceřiný podnik (účasť s rozhodujícím vlivem) je účetní jednotka ovládaná jinou účetní jednotkou.

Ovládání jednotky, do níž bylo investováno, znamená, že investor ovládá jednotku, do níž investoval, pokud je vystaven variabilním výnosům nebo na ně má nárok na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad touto jednotkou ovlivňovat.

Investor tudíž ovládá jednotku, do níž investoval pouze tehdy, pokud platí všechny následující body:

- má moc nad jednotkou, do níž investoval,
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investoval, je vystaven variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopen využívat moci nad jednotkou, do níž investoval, k ovlivnění výše svých výnosů.

Při prvotním zachycení je účast ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Podfondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

#### • Účasti s podstatným vlivem

Přidružený podnik (účasť s podstatným vlivem) je účetní jednotka, v níž má investor podstatný vliv.

Podstatný vliv je moc účastnit se rozhodování o finančních a provozních zásadách a rozhodnutích jednotky, do níž bylo investováno, ale není to ovládání takových zásad.

Jestliže účetní jednotka drží přímo či nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) 20 nebo více procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že má podstatný vliv, pokud nemůže být jasně prokázán opak. Naopak, drží-li účetní jednotka přímo nebo nepřímo (např. prostřednictvím dceřiných podniků) méně než 20 procent hlasovacích práv jednotky, do níž investovala, má se za to, že nemá podstatný vliv, pokud takový vliv nemůže být jasně prokázán. Podstatné nebo většinové vlastnictví jiného investora nemusí účetní jednotce nutně bránit v tom, aby měla podstatný vliv.

Existence podstatného vlivu účetní jednotky se obvykle dokazuje splněním jedné nebo více následujících okolností:

- zastoupením v představenstvu nebo obdobném vedoucím orgánu jednotky, do níž bylo investováno;

- účasti na tvorbě zásad, včetně účasti na rozhodování o dividendách nebo jiných přidělech ze zisku;
- významné transakce mezi účetní jednotkou a jednotkou, do níž bylo investováno;
- vzájemná výměna manažerského personálu nebo
- poskytování stěžejních technických informací.

Při prvotním zachycení jsou účasti ve společnosti zachyceny v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účast ve společnosti vykázána v reálné hodnotě. Přecenění účastí ve společnostech včetně přepočtu cizích měn je vykázáno v pasivech Fondu v položce „Oceňovací rozdíly z přepočtu účastí“ v rámci položky „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií ve výši snížené o příslušnou hodnotu odložené daně, pokud tato vzniká.

#### **E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku**

Podfond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořizován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

#### **F. Ostatní aktiva a ostatní pasiva**

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

#### **G. Přepočet cizí měny**

Majetek a závazky vyjádřené v cizí měně se přepočítávají aktuálním denním kurzem České národní banky, tzn. kurzem toho dne, ke kterému se přepočet provádí.

Kurzové rozdíly vzniklé přeceňováním cizoměnových aktiv a pasiv se účtují na účty nákladů a výnosů s výjimkou kurzových rozdílů z přepočtu kapitálových nástrojů, u kterých byla zvolena metoda FVOCI.

Kurzové rozdíly z těchto kapitálových nástrojů jsou účtovány na účty vlastního kapitálu a při realizaci aktiva nejsou recyklovány na účty nákladů a výnosů, jsou pouze přeúčtovány v rámci účtů vlastního kapitálu na účet nerozděleného zisku nebo neuhrazené ztráty předchozích období.

Kurzové rozdíly všech dluhových nástrojů jsou účtovány přes účty nákladů a výnosů.

#### **H. Splatná a odložená daň**

##### **▪ Splatná daň**

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**

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích.

#### **I. Spřízněné strany**

Podfond definoval své spřízněné strany v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran následovně:

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednotlivec.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

#### **J. Vydané investiční akcie Podfondu**

Vydané investiční akcie Fondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nesplňují podmínky uvedené v IAS 32 odst. 16A a 16B. Tyto nástroje jsou klasifikovány jako finanční závazek a jsou vykazovány v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“ se odchyluje od názvů položek rozvahy definovaných dle přílohy č. 1 ve vyhlášce č. 501/2002 z důvodu zachování věrného a poctivého obrazu v souladu §7 zákona č. 563/1991, o účetnictví.

Investiční akcie jsou vydány bez nominální hodnoty.

Zůstatek položky kapitálové fondy představuje částky, za které byly upsány investiční akcie pro akcionáře.

#### **K. Náklady na poplatky a provize, správní náklady**

Jednorázové poplatky s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů ve FVOCI, jsou účtovány přímo do nákladů.

#### **L. Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Podfondu provádělo odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

## **2. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb**

### **▪ Opravy chyb minulých účetních období**

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

Opravy zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změny účetních metod jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

- **Změna účetních metod a postupů a jejich dopad**

Účetní metody používané Podfondem se v období od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 nezměnily.

### 3. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Pohledávky za bankami dle druhu:

| tis. Kč             | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------------------|--------------|--------------|
| Běžné účty u bank   | 1 066        | 8 335        |
| Spořicí účty u bank | 3 968        | 415          |
| <b>Celkem</b>       | <b>5 034</b> | <b>8 750</b> |

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií:

| tis. Kč                                                 | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL) | 5 034        | 8 750        |
| <b>Čistá účetní hodnota</b>                             | <b>5 034</b> | <b>8 750</b> |

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2024 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

### 4. Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

| tis. Kč                                                 | 31. 12. 2024  | 31. 12. 2023 |
|---------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Poskytnutý úvěr YD Real Estate SPV 3                    | 20 079        | 0            |
| <b>Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši</b> | <b>20 079</b> | <b>0</b>     |

Během účetního období byl poskytnut úvěr ve výši 20 079 tis. Kč, z toho naběhlé úroky jsou ve výši 729 tis. Kč.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty:

| Dlužník                             | Datum poskytnuti | Datum vrácení | Max. hodnota (limit) | Výše půjčky (čerpání) | Úroková sazba | Zůstatek půjčky k 31.12.2024 | Zůstatek půjčky k 31.12.2023 |
|-------------------------------------|------------------|---------------|----------------------|-----------------------|---------------|------------------------------|------------------------------|
|                                     |                  |               | tis. Kč              | tis. Kč               | %             | tis. Kč                      | tis. Kč                      |
| YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | 08.07.2024       | 31.12.2048    | 30 000               | 19 350                | 9             | 20 079                       | 0                            |

### 5. Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem

- **Účasti s podstatným vlivem**

| Název                  | Sídlo                                  | Předmět podnikání        | Cena pořízení | Podíl na ZK | Základní kapitál | Příplatky mimo ZK | Vlastní kapitál |
|------------------------|----------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|-----------------|
| K 31. 12. 2023         |                                        |                          | tis. Kč       | %           | tis. Kč          | tis. Kč           | tis. Kč         |
| Cihelna Slavkov s.r.o. | U Mlýna 1552,<br>684 01 Slavkov u Brna | investice do nemovitostí | 70 000        | 50 %        | 1 000            | 0                 | 167 363         |

50% podíl ve společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. byl v ke konci účetního období prodán. K 31. 12. 2024 tak Podfond neevduje žádné účasti s podstatným vlivem.

▪ **Účasti s rozhodujícím vlivem**

| Název                               | Sídlo                                         | Předmět podnikání        | Cena pořízení | Podíl na ZK | Základní kapitál | Příplatky mimo ZK | Účetní hodnota |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|----------------|
| K 31. 12. 2024                      |                                               |                          | tis. Kč       | %           | tis. Kč          | tis. Kč           | tis. Kč        |
| YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | Na Poříčí 1071/17, Nové město, 110 00 Praha 1 | správa vlastního majetku | 22 200        | 100 %       | 1                | 5 200             | 26 149         |
| YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. | Na Poříčí 1071/17, Nové město, 110 00 Praha 1 | správa vlastního majetku | 55 800        | 100 %       | 10               | 0                 | 55 389         |

| Název                               | Sídlo                                         | Předmět podnikání        | Cena pořízení | Podíl na ZK | Základní kapitál | Příplatky mimo ZK | Účetní hodnota |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------|---------------|-------------|------------------|-------------------|----------------|
| K 31. 12. 2023                      |                                               |                          | tis. Kč       | %           | tis. Kč          | tis. Kč           | tis. Kč        |
| Sugar Coffee s.r.o.                 | Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha1  | investice do nemovitostí | 89            | 100 %       | 10               | 0                 | 0              |
| YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | Na Poříčí 1071/17, Nové město, 110 00 Praha 1 | správa vlastního majetku | 22 200        | 100 %       | 1                | 0                 | 17 073         |

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2024 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2024 ve výši 26 149 tis. Kč, oceňovací rozdíl činí 1 251 tis. Kč. 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2024 ve výši 55 389 tis. Kč, oceňovací rozdíl činí 411 tis. Kč.

Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2024 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Účetní jednotka se rozhodla účasti s podstatným vlivem účtovat a oceňovat v souladu s IFRS 9 a neodvolatelně rozhodla tyto účasti označit jako oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) z důvodu klasifikace finančního nástroje jako kapitálový nástroj, přičemž není tento nástroj držen k obchodování.

V roce 2024 proběhly dva prodeje majetkových účastí. 50% podíl společnosti Cihelna Slavkov s.r.o. se prodal za 95 000 tis. Kč a 100% podíl ve společnosti Sugar Coffee s.r.o. se prodal za 90 500 Kč.

## 6. Ostatní aktiva

| tis. Kč                 | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Pohledávky za podfondem | 1            | 0            |
| <b>Celkem</b>           | <b>1</b>     | <b>0</b>     |

## 7. Ostatní pasiva

| tis. Kč                     | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023  |
|-----------------------------|--------------|---------------|
| Závazky z obchodních vztahů | 59           | 122           |
| Odložený daňový závazek     | 0            | 923           |
| Dohadné účty pasivní        | 678          | 420           |
| Ostatní závazky             | 213          | 131           |
| Závazky vůči akcionářům     | 2 186        | 30 680        |
| <b>Celkem</b>               | <b>3 136</b> | <b>32 276</b> |

Dohadné účty pasivní představují dohad na nevyfakturované náklady vzniklé v souvislosti s obhospodařováním, administrací Podfondu, dále také dohady na zpracování přiznání k DPPO a plnění dalších zákonných povinností. Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií. Ostatní závazky tvoří ostatní specifické náklady třídy A.

## 8. Čistá hodnota aktiv náležející akcionářům

Podfond nemá základní kapitál.

Hodnota vykazuje v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících akcionářům“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2024 z 86 794 567 ks investičních akcií, z toho 84 444 567 třídy A, 2 350 000 třídy Z (31. 12. 2023: 79 449 199 ks, z toho 77 099 199 ks třídy A a 2 350 000 ks třídy Z).

Základem pro stanovení ceny investiční akcie Podfondu pro účely vydávání investičních akcií Podfondu a pro účely zpětného odkupu investičních akcií Podfondu je výše čistých aktiv Podfondu. V čistých aktivech Podfondu se zohlední časové rozlišení běžných nákladů, zejména poplatky uvedené ve statutu, například úplata za obhospodařování, administraci, výkon činnosti depozitáře, audit a očekávaná daňová povinnost ke dni výpočtu aktuální hodnoty. Cena investičních akcií je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investičních akcií jsou prodávány akcionářům základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií třídy A Podfondu:

| <b>Třída A</b>                                                                      | <b>31. 12. 2024</b> | <b>31. 12. 2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fondový kapitál, třída A (Kč)                                                       | 96 251 274          | 82 562 510          |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy A v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 84 444 567          | 77 099 199          |
| Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):                    | 108 423 683         | 67 414 021          |
| Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):                 | 101 078 315         | 1 179 952           |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč):                                   | 1,1398              | 1,0708              |

V účetním období došlo k odkupu celkem 101 078 315 ks cenných papírů. V rámci zpětného odkupu byly vyplaceny v účetním období prostředky ve výši 106 723 tis. Kč.

| <b>Třída Z</b>                                                                      | <b>31. 12. 2024</b> | <b>31. 12. 2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fondový kapitál, třída Z                                                            | 7 264 416           | 4 576 886           |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy Z v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 2 350 000           | 2 350 000           |
| Počet vydaných investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):                    | 0                   | 2 350 000           |

|                                                                     |        |        |
|---------------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks): | 0      | 0      |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):                   | 3,0912 | 1,9476 |

| <b>Třída E</b>                                                                      | <b>31. 12. 2024</b> | <b>31.12.2023</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Fondový kapitál, třída E                                                            | 0                   | 0                 |
| Počet emitovaných investičních akcií třídy E v oběhu ke konci Účetního období (ks): | 0                   | 0                 |
| Počet vydaných investičních akcií třídy E v Účetním období (ks):                    | 0                   | 0                 |
| Počet odkoupených investičních akcií třídy E v Účetním období (ks):                 | 0                   | 0                 |
| Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy E (Kč):                                   | 0                   | 0                 |

## 9. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk nebo ztráta za účetní období

Použití zisku nebo úhrada ztráty za minulá účetní období

Nejvyšší orgán účetní jednotky rozhodl o použití ztráty za rok 2023 ve výši 3 313 tis. Kč následujícím způsobem:

- převod ztráty na účet Neuhrazená ztráta z předchozích období podfondu

Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje vypořádat zisk za rok 2024 ve výši 947 tis. Kč následujícím způsobem:

- úhrada ztráty z předchozích období podfondu.

## 10. Podrozvahová aktiva

| <b>tis. Kč</b>                    | <b>31. 12. 2024</b> | <b>31. 12. 2023</b> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Poskytnuté zástavy                | 75 649              | 0                   |
| Hodnoty předané k obhospodařování | 106 652             | 119 416             |
| <b>Celkem</b>                     | <b>182 301</b>      | <b>119 416</b>      |

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

## 11. Výnosy z poplatků a provizi

| <b>tis. Kč</b>    | <b>2024</b>  | <b>2023</b> |
|-------------------|--------------|-------------|
| Výstupní poplatky | 4 932        | 68          |
| <b>Celkem</b>     | <b>4 932</b> | <b>68</b>   |

V listopadu 2024 proběhly odkupy investičních akcií podfondu ve třídě A. Celkem se odkoupilo 101 078 315 ks za 106 722 478,45 Kč.

## 12. Náklady na poplatky a provize

| <b>tis. Kč</b> | <b>2024</b> | <b>2023</b> |
|----------------|-------------|-------------|
|----------------|-------------|-------------|

|                   |            |            |
|-------------------|------------|------------|
| Bankovní poplatky | -29        | -15        |
| <b>Celkem</b>     | <b>-29</b> | <b>-15</b> |

### 13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

| tis. Kč                    | 2024       | 2023       |
|----------------------------|------------|------------|
| Úroky ze spořicího účtu    | 254        | 187        |
| Úroky z poskytnutého úvěru | 729        | 0          |
| <b>Celkem</b>              | <b>983</b> | <b>187</b> |

### 14. Ostatní provozní výnosy

| tis. Kč                 | 2024     | 2023     |
|-------------------------|----------|----------|
| Ostatní provozní výnosy | 1        | 0        |
| <b>Celkem</b>           | <b>1</b> | <b>0</b> |

### 15. Správní náklady

| tis. Kč                    | 2024          | 2023          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Ostatní správní náklady    | -37           | -105          |
| Náklady na obhospodařování | -596          | -403          |
| Odborný poradce            | -1 272        | -717          |
| Management fee             | -700          | -385          |
| Náklady na administraci    | -975          | -668          |
| Náklady na účetnictví      | -223          | -170          |
| Náklady na depozitáře      | -639          | -623          |
| Znalecké posudky           | -327          | -85           |
| Právní služby, notář       | -12           | -237          |
| Daňové poradenství         | -26           | -45           |
| Náklady na audit           | -133          | -115          |
| <b>Celkem</b>              | <b>-4 940</b> | <b>-3 553</b> |

Ostatní správní náklady se skládají z nákladů na poštovné, poplatků za správu a vedení majetkových účtů a poplatků za přidělení LEI. Podfond neměl ve sledovaném účetním období žádné zaměstnance.

### 16. Daň z příjmů a odložený daňový závazek/pohledávka

- Splatná daň z příjmů

| Tis. Kč                                         | 31. 12. 2024 | 31. 12. 2023 |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním | 947          | -3 313       |
| Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely    | 0            | 0            |

|                                                             |     |        |
|-------------------------------------------------------------|-----|--------|
| Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely              | 947 | -3 313 |
| Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP                | 947 | 0      |
| Snižený základ daně                                         | 0   | -3 313 |
| Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP | 0   | 0      |
| Upravený základ daně po zaokrouhlení                        | 0   | -3 313 |
| Daň vypočtená při použití sazby 5 %                         | 0   | 0      |

Podfondu nevznikla v roce 2024 daňová povinnost, jelikož odečítá daňovou ztrátu za předchozí období.

- Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 12. 2024 nevznikl odložený daňový závazek.

## 17. Náklady a výnosy rozdělené podle geografické oblasti

| Tis. Kč                               | Česká republika |        |
|---------------------------------------|-----------------|--------|
|                                       | 2024            | 2023   |
| Výnosy z poplatků a provizí           | 4 932           | 68     |
| Náklady na poplatky a provize         | -29             | -15    |
| Zisk nebo ztráta z finančních operací | 983             | 187    |
| Ostatní provozní výnosy               | 1               | 0      |
| Správní náklady                       | -4 940          | -3 553 |

## 18. Transakce se spřízněnými osobami

Za spřízněnou osobu lze považovat společnost YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.

| Tis. Kč                                         | 31. 12. 2024 |
|-------------------------------------------------|--------------|
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>             |              |
| Pořízení MU YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. | 55 800       |

## 19. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

| Tis. Kč                                        | Povinně<br>ve FVTPL | Určené ve<br>FVTPL | FVOCI<br>majetkové<br>nástroje | FVOCI<br>dluhové<br>nástroje | Celkem |
|------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|------------------------------|--------|
| K 31. 12. 2024                                 |                     |                    |                                |                              |        |
| Pohledávky za bankami a družstevními záložnami | 5 034               | 0                  | 0                              | 0                            | 5 034  |
| Pohledávky za nebankovními subjekty            | 20 079              | 0                  | 0                              | 0                            | 20 079 |

|                                |               |          |               |          |                |
|--------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|----------------|
| Účasti s rozhodujícím vlivem   | 0             | 0        | 81 538        | 0        | 81 538         |
| <b>Finanční aktiva celkem</b>  | <b>25 113</b> | <b>0</b> | <b>81 538</b> | <b>0</b> | <b>106 651</b> |
| Ostatní pasiva                 | 3 136         | 0        | 0             | 0        | 3 136          |
| <b>Finanční závazky celkem</b> | <b>3 136</b>  | <b>0</b> | <b>0</b>      | <b>0</b> | <b>3 136</b>   |

## 20. Finanční nástroje, vyhodnocení rizik

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika zejména v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

- Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i k zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace je, s ohledem na uvedené, nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

- Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, zalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity vychází Podfond z nastaveného limitu pro minimální výši likvidního majetku vyplývajícího ze statutu Podfondu, kterým je definována minimální výše likvidního majetku držená po celou dobu fungování Podfondu. Současně sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran. Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, která by mohla negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

## Zbytková doba splatnosti

| k 31. 12. 2024<br>tis. Kč                                      | Do 3<br>měs. | Od 3<br>měs. do 1<br>roku | Od 1 roku<br>do 5 let | Nad 5 let | Bez<br>specifik. | Celkem         |
|----------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------------------|-----------|------------------|----------------|
| Pohledávky za bankami a druž. záložnami                        | 5 034        | 0                         | 0                     | 0         | 0                | 5 034          |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                            | 0            | 0                         | 0                     | 0         | 20 079           | 20 079         |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                                   | 0            | 0                         | 0                     | 0         | 81 538           | 81 538         |
| Ostatní aktiva                                                 | 1            | 0                         | 0                     | 0         | 0                | 1              |
| <b>Celkem aktiva</b>                                           | <b>5 035</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>  | <b>101 617</b>   | <b>106 652</b> |
| Ostatní pasiva                                                 | 3 136        | 0                         | 0                     | 0         | -                | 3 136          |
| Čistá hodnota aktiv náležející držitelům<br>investičních akcií | 0            | 0                         | 0                     | 0         | 103 516          | 103 516        |
| <b>Celkem závazky</b>                                          | <b>3 136</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>  | <b>103 516</b>   | <b>106 652</b> |
| Gap                                                            | -1 899       | 0                         | 0                     | 0         | 1 899            |                |
| Kumulativní gap                                                | -1 899       | -1 899                    | -1 899                | -1 899    | 0                |                |

### • Úrokové riziko

S ohledem na možnost Podfondu nabývat do svého majetku úročená aktiva a zároveň mít úročené závazky (typicky se jedná o poskytnuté úvěry na straně aktiv či přijaté úvěry na straně pasiv), je Podfond v rámci své činnosti vystaven úrokovému riziku, resp. nesouladu mezi úročenými aktivy a úročenými pasivy a dále pak riziku spojenému s pohybem úrokových sazeb.

Při řízení úrokového rizika se snaží Podfond udržovat pozitivní úrokový gap, tedy stav, kdy hodnota úrokově citlivých aktiv přesahuje hodnotu stejně úrokově citlivých pasiv. Při nabytí úrokového aktiva do majetku Podfondu je porovnáván úrokový výnos a citlivost na změnu úrokových sazeb s aktuálními úrokovými aktivy a pasivy při zohlednění očekávaného budoucího vývoje. V případě potřeby je úrokové riziko zajišťováno např. úrokovým swapem či jiným nástrojem v závislosti na konkrétní situaci při zohlednění nákladů na zajištění.

V závěru roku 2023 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 6,75 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2024 došlo ke snížení této úrokové sazby o 200 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 4,75 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v listopadu 2024, přičemž její aktuální výše je 4,00 %. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

### • Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude

řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.

Devizová pozice Podfondu k 31. 12. 2024:

| tis. Kč                                                     | CZK            | EUR       | Celkem         |
|-------------------------------------------------------------|----------------|-----------|----------------|
| Pohledávky za bankami                                       | 5 032          | 2         | 5 034          |
| Pohledávky za nebankovními subjekty                         | 20 079         | 0         | 20 079         |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                                | 81 538         | 0         | 81 538         |
| Ostatní aktiva                                              | 1              | 0         | 1              |
| <b>Celkem aktiva</b>                                        | <b>106 650</b> | <b>2</b>  | <b>106 652</b> |
| Ostatní pasiva                                              | 3 136          | 0         | 3 136          |
| Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií | 103 516        | 0         | 103 516        |
| <b>Celkem pasiva</b>                                        | <b>106 652</b> | <b>0</b>  | <b>106 652</b> |
| <b>Čistá devizová pozice</b>                                | <b>2</b>       | <b>-2</b> | <b>0</b>       |
| <b>Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %</b>          | <b>0,02</b>    |           |                |

- Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

- Politické riziko

Od konce února 2022 dochází v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace, přičemž tento válečný konflikt i nadále přetrvává. Dále je také již od podzimu roku 2023 veden ozbrojený konflikt na blízkém východě. Fond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna těmito konflikty.

- Riziko udržitelnosti

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální či sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Za environmentální riziko je považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a investiční strategie Fondu.

## 21. Reálná hodnota

### Oceňovací metody

Účetní jednotka stanovuje reálnou hodnotu instrumentu za použití kotované ceny na aktivním trhu pro daný instrument, pokud je k dispozici. Aktivní trh je trh, na kterém se transakce pro aktiva či závazky uskutečňují dostatečně často a v dostatečném objemu, aby byl zajištěn pravidelný přísun cenových informací.

Pokud kotovaná cena na aktivním trhu není k dispozici, pak účetní jednotka používá oceňovací techniky, které maximalizují využití relevantních pozorovatelných vstupů a minimalizují využití nepozorovatelných vstupů. Vybraná oceňovací technika zahrnuje všechny z faktorů, které by účastníci trhu zahrnuli do ocenění dané transakce.

Cíl oceňovací metody je stanovit reálnou hodnotu, která odráží cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Oceňovací metody zahrnují:

- přímé pozorování kotovaných cen oceňovaného aktiva na aktivním trhu
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- substanční metoda ocenění společnosti

### **Hierarchie reálné hodnoty**

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odrážejí významnost vstupů použitých k ocenění.

- Úroveň 1: Vstupy na úrovni 1 jsou (neupravené) kótované ceny na aktivních trzích pro identická aktiva či závazky, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění.
- Úroveň 2: Vstupy na úrovni 2 jsou vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo (tj. jako ceny) nebo nepřímo (tj. jako odvozené od cen) pozorovatelné pro aktivum či závazek. Tato úroveň zahrnuje nástroje oceňované za použití:
  - kotovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kotované ceny pro identické nebo podobné nástroje na trzích, které jsou považovány za méně než aktivní;
  - nebo jiné oceňovací metody, ve kterých všechny významné vstupy jsou přímo nebo nepřímo pozorovatelné z tržních údajů.
- Úroveň 3: Vstupy na úrovni 3 jsou nepozorovatelné vstupní veličiny. Tato úroveň zahrnuje všechny nástroje, pro které oceňovací metody zahrnují vstupy, které nejsou pozorovatelné a nepozorovatelné vstupy mají významný dopad na ocenění nástroje. Tato úroveň zahrnuje nástroje, které jsou oceněny na základě kotovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

### **Procesy a kontroly**

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovu provedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;

- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím oceněním.

Pokud informace od třetí strany (např. od kotace od broker) je využita k ocenění reálné hodnoty, pak účetní jednotka zvažuje a dokumentuje důkazy, které obdržela od třetích stran na podporu závěru, že ocenění splňuje požadavky IFRS. Toto zahrnuje následující:

- ověření, že broker je schválený účetní jednotkou pro ocenění daného typu finančního nástroje;
- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kotovanou cenu na aktivním trhu pro identický nástroj;
- pokud ceny pro podobný nástroj jsou použity k ocenění reálnou hodnotou, jak tyto ceny byly upraveny, aby reflektovaly znaky nástroje, který se oceňuje;
- pokud existuje několik kotací pro stejný finanční nástroj, pak jak reálná hodnota byla určena za použití těchto kotací.

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

| Tis. Kč                             | 31. 12. 2024 |          |          |
|-------------------------------------|--------------|----------|----------|
|                                     | úroveň 1     | úroveň 2 | úroveň 3 |
| FINANČNÍ AKTIVA                     |              |          |          |
| Pohledávky za bankami               | 0            | 5 034    | 0        |
| Pohledávky za nebankovními subjekty | 0            | 0        | 20 079   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem        | 0            | 0        | 81 538   |
| FINANČNÍ ZÁVAZKY                    |              |          |          |
| Ostatní finanční závazky            | 0            | 3 136    | 0        |

| Tis. Kč                      | 31.12.2023 |          |          |
|------------------------------|------------|----------|----------|
|                              | úroveň 1   | úroveň 2 | úroveň 3 |
| FINANČNÍ AKTIVA              |            |          |          |
| Pohledávky za bankami        | 0          | 8 750    | 0        |
| Účasti s podstatným vlivem   | 0          | 0        | 87 826   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem | 0          | 0        | 22 840   |
| FINANČNÍ ZÁVAZKY             |            |          |          |
| Ostatní finanční závazky     | 0          | 32 276   | 0        |

#### Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

#### 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.

#### Pohledávky za nebankovními subjekty

Tato položka je představována poskytnutým úvěrem do společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. s variabilní úrokovou sazbou. U tohoto úvěru byly ověřeny tržní parametry úročení k datu ocenění a ve spojení s možností předčasného splacení byla reálná hodnota stanovena v úrovni účetní (akruované) hodnoty. Toto finanční aktivum je v hierarchii reálných hodnot zařazeno do úrovně 3

#### Účasti s podstatným/rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota těchto účastí byla stanovena prostřednictvím substančního ocenění společností, v nichž má Podfond majetkovou účast. Tato metoda spočívá v individuálním ocenění jednotlivých složek aktiv a závazků daných společnostmi, když vzhledem k charakteristikám daných společností je klíčovým prvkem ocenění vlastněných nemovitostí. Hodnota nemovitostí přitom byla stanovena výnosovou metodou DCF na základě uvažovaných čistých příjmů z nájemného a odpovídající kapitalizační míry. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 3.

#### Ostatní finanční 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.

### **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:

| Druh investice                                                             | Reálná hodnota k 31. 12.                     | Metoda ocenění            | Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu                     | Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu | Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Majetková účast (100 %) ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | 2024: 26 149 tis. Kč<br>2023: 22 840 tis. Kč | Substanční metoda ocenění | Kapitalizační míra použitá pro výnosové ocenění vlastněné nemovitosti | 2024: 7,50 % p. a.<br>2023: 6,85 % p. a.     | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se kapitalizační míra snížila                           |
| Majetková účast (100 %) ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. | 2024: 55 389 tis. Kč<br>2023: -              | Substanční metoda ocenění | Kapitalizační míra použitá pro výnosové ocenění vlastněné nemovitosti | 2024: 6,25 % p. a.<br>2023: -                | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se kapitalizační míra snížila                           |
| Úvěr poskytnutý společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.*           | 2024: 20 079 tis. Kč<br>2023: -              | Akruovaná hodnota         | Předpoklad, že úroková sazba odpovídá tržní úrokové sazbě             | -                                            | Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby byla tržní úroková sazba nižší, než úroková sazba úvěru |

\* Pozn.: Snížení reálné hodnoty poskytnutého úvěru by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty majetkové účasti ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. o stejnou hodnotu a zvýšení reálné hodnoty poskytnutého úvěru by vedlo ke snížení reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou hodnotu

### Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Ačkoliv Podfond 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 reálnou hodnotu jednotlivých nástrojů k 31. 12. 2024:

| Druh investice                                                             | Příznivý dopad                                                                                                                                                                                                                                                                        | Nepříznivý dopad                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Majetková účast (100 %) ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. | Snížení kapitalizační míry pro ocenění společnosti vlastněných nemovitostí o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,1 %, tj. o 2 895 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií | Zvýšení kapitalizační míry pro ocenění společnosti vlastněných nemovitostí o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 11,5 %, tj. o 3 002 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií |
| Majetková účast (100 %) ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. | Snížení kapitalizační míry pro ocenění společnosti vlastněných nemovitostí o 0,25 procentního bodu by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 7,0 %, tj. o 3 899 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií  | Zvýšení kapitalizační míry pro ocenění společnosti vlastněných nemovitostí o 0,25 procentního bodu by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 6,5 %, tj. o 3 600 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií  |

Efekty změny nepozorovatelných vstupních veličin pro ocenění poskytnutého úvěru na přiměřeně možné alternativní předpoklady nejsou zobrazeny, protože by se zrcadlově projevíly v ocenění příslušné majetkové účasti a nevedly by tedy ke změně čisté hodnoty aktiv připadající držitelům investičních akcií.

### Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

| tis. Kč                                                    | 31. 12. 2024               |                              |                                     |         |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------|
|                                                            | Účasti s podstatným vlivem | Účasti s rozhodujícím vlivem | Pohledávky za nebankovními subjekty | CELKEM  |
| Zůstatek k 1.1.                                            | 87 826                     | 22 840                       | 0                                   | 110 666 |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 0                          | 0                            | 0                                   | 0       |
| Nákupy                                                     | 0                          | 61 000                       | 20 079                              | 81 079  |
| Prodeje                                                    | 87 826                     | 640                          | 0                                   | 88 466  |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu     | 0                          | -1 662                       | 0                                   | -1 662  |
| Emise                                                      | 0                          | 0                            | 0                                   | 0       |

|                    |   |        |        |         |
|--------------------|---|--------|--------|---------|
| Splacení           | 0 | 0      | 0      | 0       |
| Převod do úrovně 3 | 0 | 0      | 0      | 0       |
| Převod z úrovně 3  | 0 | 0      | 0      | 0       |
| Zůstatek k 31.12.  | 0 | 81 538 | 20 079 | 101 617 |

| tis. Kč                                                    | 31. 12. 2023               |                              |         |
|------------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|---------|
|                                                            | Účasti s podstatným vlivem | Účasti s rozhodujícím vlivem | CELKEM  |
| Zůstatek k 1.1.                                            | 0                          | 0                            | 0       |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty | 0                          | 0                            | 0       |
| Nákupy                                                     | 70 000                     | 22 289                       | 92 289  |
| Prodeje                                                    | 0                          | 0                            | 0       |
| Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu     | 17 826                     | 551                          | 18 377  |
| Emise                                                      | 0                          | 0                            | 0       |
| Splacení                                                   | 0                          | 0                            | 0       |
| Převod do úrovně 3                                         | 0                          | 0                            | 0       |
| Převod z úrovně 3                                          | 0                          | 0                            | 0       |
| Zůstatek k 31.12.                                          | 87 826                     | 22 840                       | 110 666 |

## 22. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Mezi hlavní rizika i nadále patří geopolitické napětí mezi Ruskou federací a západními státy zapříčiněné invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu. Od podzimu roku 2023 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

V souvislosti s vyššími úrokovými sazbami stanovenými Českou národní bankou, v roce 2023 docházelo ke snižování inflace způsobené pandemií COVID 19, růstem cen energií a problémů v rámci dodavatelských řetězců v předchozích letech. Úrokové sazby na úrovni 7,00 % však měly negativní vliv na celkový hospodářský vývoj a hrubý domácí produkt České republiky. V důsledku snahy o opětovné nastartování hospodářského růstu došlo v závěru letošního roku k mírnému snížení úrokových sazeb o 25 bazických bodů.

V roce 2023 na akciovém trhu převládala spíše pozitivní nálada, kdy v horizontu jednoho roku např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 25 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 16 %. Přičemž většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy se aktuálně nachází v prostředí pozvolně klesající inflace a vyšších úrokových sazeb.

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu ožívování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále

přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky, elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné.

S ohledem na výše uvedené nebyly identifikovány významné pochybnosti o nepřetržitém trvání účetní jednotky. Bezprostřední dopady válečného konfliktu byly vyhodnoceny jako nevýznamné. Předkládaná účetní závěrka tak byla sestavena na předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky v dohledné budoucnosti.

## **23. Významné události po datu účetní závěrky**

V době mezi rozvahovým dnem a sestavením této účetní závěrky nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu účetní závěrky.

V Praze dne 25. 4. 2025

---

Realitní podfond YDeal,  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
předseda představenstva,  
**Ing. Ondřej Horák,**  
pověřený zmocněnec

## Zpráva nezávislého auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2024**

**Realitní podfond YDeal**

**Praha, duben 2025**

#### Údaje o auditované účetní jednotce

|                        |                                                                                                                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Název účetní jednotky: | Realitní podfond YDeal                                                                                                                                              |
| Sídlo:                 | Na Poříčí 1071/17, Nové Město, 110 00 Praha 1                                                                                                                       |
| IČO fondu:             | 141 75 738                                                                                                                                                          |
| NIČ podfondu:          | 751 63 047                                                                                                                                                          |
| Statutární orgán:      | AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Ondřej Horák, pověřený zmocněnec                                          |
| Předmět činnosti:      | činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech |
| Ověřované období:      | 1. ledna 2024 až 31. prosince 2024                                                                                                                                  |
| Příjemce zprávy:       | investoři podfondu                                                                                                                                                  |

#### Údaje o auditorské společnosti

|                                         |                                                 |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Název společnosti:                      | CLA Audit s.r.o.                                |
| Evidenční číslo auditorské společnosti: | č. 271                                          |
| Sídlo:                                  | Rohanské nábreží 721/39, Karlín, 186 00 Praha 8 |
| Zápis proveden u:                       | Městského soudu v Praze                         |
| Zápis proveden pod číslem:              | oddíl C, číslo vložky 84866                     |
| IČO:                                    | 631 45 871                                      |
| Odpovědný auditor:                      | Ing. Rudolf Černý                               |
| Evidenční číslo auditora:               | č. 1992                                         |

## **Zpráva nezávislého auditora pro investory podfondu Realitní podfond YDeal**

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu **Realitní podfond YDeal** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv připadajících držitelům investičních akcií za období končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv účetní jednotky Realitní podfond YDeal k 31. 12. 2024 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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

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

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

### **Odpovědnost vedení společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku**

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

Při sestavování účetní závěrky je vedení společnosti povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy vedení společnosti plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

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

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení

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

V Praze dne 28. dubna 2025



Ing. Rudolf Černý

evidenční číslo auditora 1992

CLA Audit s.r.o.

evidenční číslo auditorské společnosti 271

*CLA je obchodní značka jedné či více společností světové skupiny v čele s CliftonLarsonAllen („CLA Global“) a dále jejích dceřiných a přidružených osob. Společnost CLA Global a každá z jejích členských společností a jejích přidružených subjektů je samostatným a nezávislým právním subjektem, který není oprávněn zavazovat nebo přijímat závazky za jinou z těchto členských společností a jejích přidružených osob ve vztahu k třetím osobám. CLA Global a každá členská společnost a přidružená osoba nese odpovědnost pouze za své vlastní jednání či pochybení, nikoli za jednání či pochybení jiných členských společností či přidružených osob. CLA Global služby klientům neposkytuje.*

*V České republice jsou služby poskytovány společnostmi CLA Advisory s.r.o., CLA Audit s.r.o., CLA Payroll s.r.o., CLA Corporate Finance s.r.o., CLA Appraisal s.r.o., CLA Law Corporate Services s.r.o., CLA Law s.r.o., advokátní kancelář, CLA Technologies s.r.o., CLA IT Solutions s.r.o., VGD FN s.r.o., VGD SVS, s.r.o., VGD SPN, s.r.o., MEPS payroll services, s.r.o., GRENNa účetnictví s.r.o., VGD HLTH, s.r.o., (dále společně jako „CLA Czech Republic“), které jsou přidruženými subjekty společnosti CLA Global.*