

Výroční zpráva

2025

Realitní podfond YDeal

za období od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025



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. 2025.....	16
Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025.....	18
Zpráva auditora.....	46

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. 2025 do 31. 12. 2025
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.

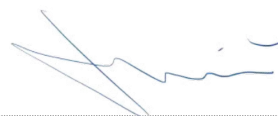
Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

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, vyhlášená 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 17. 4. 2026



Realitní podfond YDeal,
AMISTA investiční společnost, a.s.
předseda představenstva
Mgr. Jiří Frankič
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. 2025 do 31. 12. 2025

1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V účetním období roku 2025 Podfond spravoval peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů, tj. osob uvedených v §272 ZISIF, které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve Statutu fondu, resp. Statutu Podfondu. S ohledem na strategické zhodnocení stavu výše aktiv podfondu, která byla pod efektivním benchmarkem trhu, se Podfond rozhodl k přípravě ukončení své činnosti.

Podfond drží svá klíčová aktiva prostřednictvím plně vlastněných účelových společností. Jedná se zejména o společnost YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o., která vlastní projekt obchodní zóny Nová Tesla v Pardubicích, a společnost YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o., která vlastní výnosovou retailovou nemovitost Obchodní centrum Sokolov.

V průběhu roku 2025 bylo hlavním strategickým cílem Podfondu zahájit proces zhodnocení aktiv a následně přípravy postupného prodeje těchto aktiv a tím připravit Podfond na jeho plánované uzavření. Navzdory složitější situaci skupiny Zakladatele Podfond v průběhu roku 2025 aktivně pracoval na stabilizaci a zvyšování hodnoty držených aktiv. Byla realizována opatření vedoucí k podpoře návštěvnosti a komerční atraktivity nemovitostí, mimo jiné instalace reklamních ploch a dokončení nájemnických úprav. Nemovitosti současně generovaly stabilní provozní cash flow.

V druhé polovině roku byl zahájen prodejní proces obou aktiv. U projektu obchodní zóny Nová Tesla probíhala jednání s několika potenciálními investory a byla předložena řada indikativních nabídek. Na konci roku 2025 byl připravován asset deal a pokračovala due diligence ze strany vybraných zájemců. Současně probíhala jednání o prodeji Obchodního centra Sokolov, kde byli rovněž osloveni investoři a probíhal proces prověřování nemovitosti.

Podfond rovněž průběžně komunikoval s financujícím partnerem vlastněných SPV, Raiffeisenbank a.s., přičemž úvěrové závazky obou SPV byly v průběhu roku řádně spláceny a nedošlo k žádnému porušení úvěrových podmínek. Bankovní vztah tak zůstal stabilní a předvídatelný, což je klíčové pro plánovaný exit z investic.

1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a úplný 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.

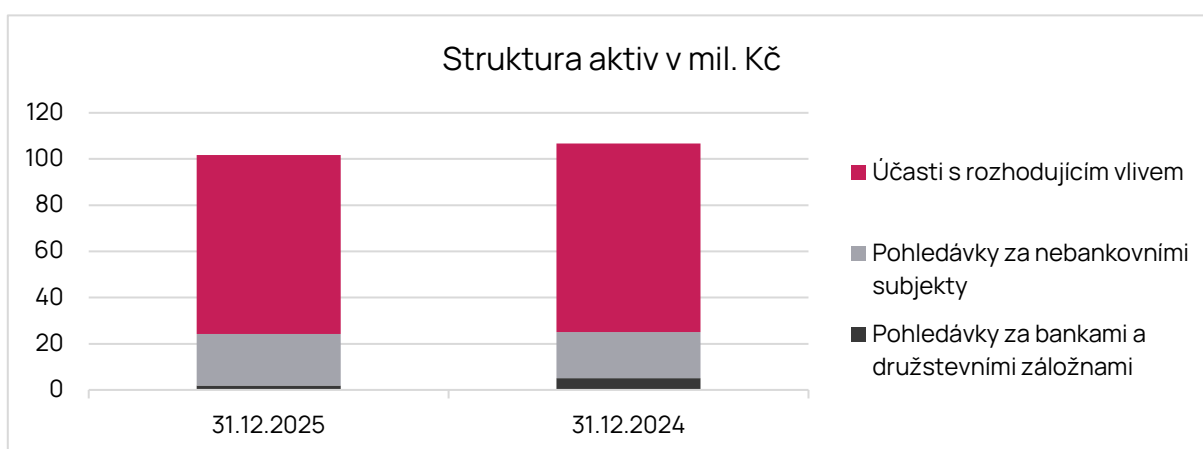
Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši 1 895 tis. Kč po zdaněním. Ztráta je tvořena zejména náklady za obhospodařování, poplatek depozitáři a právní služby.

1.2 Stav majetku Podfondu

Portfolio Podfondu je financováno z 99,36 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy. Z 0,64 % je majetek Podfondu kryt krátkodobými cizími zdroji (zejména ostatními pasivy a ostatními závazky).

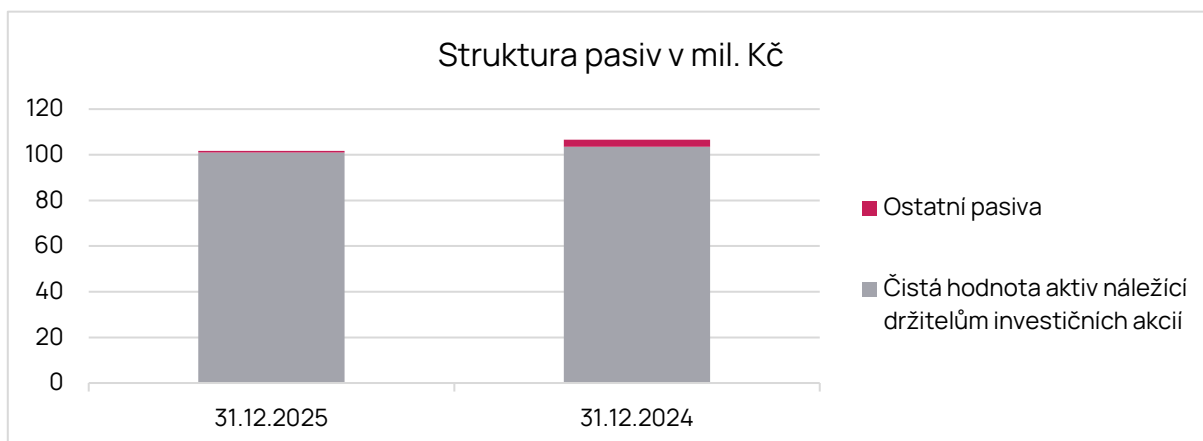
AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 101 674 tis. Kč. Ta jsou tvořena především účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 77 493 tis. Kč, poskytnutým úvěrem ve výši 22 248 tis. Kč a vklady na bankovních účtech v hodnotě 1 933 tis. Kč.



PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 101 674 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv náležející držitelům investičních akcií Podfondu ve výši 101 027 tis. Kč, přičemž hospodářský výsledek běžného období činí -1 895 tis. Kč, kapitálové fondy jsou ve výši 77 474 tis. Kč a oceňovací rozdíly 3 463 tis. Kč, hospodářským výsledkem minulých let ve výši 21 985 tis. Kč. Podfond dále registruje ostatní pasiva v celkové výši 647 tis. Kč



2. Výhled na následující období

S ohledem na vývoj prodejního procesu byl strategický plán Podfondu upraven tak, aby došlo k prodeji obou retailových aktiv v průběhu roku 2026. Následně bude realizováno vypořádání závazků, distribuce výnosů investorům a uzavření Realitního podfondu YDeal.

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.

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): 79 394 393 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: 101 027 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 do 20. 8. 2025)

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 20. 8. 2025)
Tomáš Vinkler, BSc., pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)
Mgr. Jiří Frankič, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)
Ing. Marta Čtvrtníčková, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

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 Zepher 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 depozitářem 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 77 493 tis. Kč (76,22 %). Významnou část tvoří i poskytnutý úvěr ve výši 22 248 tis. Kč (21,88 %) a peněžní prostředky na běžných účtech ve výši 1 933 tis. Kč (1,90 %).

Tis. Kč	Pořizovací cena	Reálná hodnota	Procentuální podíl na aktivech Fondu (%)
Pohledávka k běžným účtům u UniCredit Bank a.s.	0	145	0,14 %
Pohledávka k běžným účtům u J&T BANKA, a.s..	0	11	0,01 %
Pohledávka ke spořicímu účtům u TRINITY BANK a.s.	0	1777	1,75 %
Poskytnutý úvěr YD Real Estate SPV 3	0	22 248	21,88 %
100% podíl v YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	22 200	26 955	26,51 %
100% podíl v YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	55 800	50 538	49,71 %

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

Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS jsou odměňováni ze strany AMISTA IS v souladu se systémem vnitřních zásad pro odměňování, který je nastaven s přihlédnutím k velikosti, povaze, rozsahu a složitosti činnosti AMISTA IS 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 AMISTA IS jsou založeny na výplatě nárokové pevné a nenárokové pohyblivé složky, jejíž výplata závisí na plnění hospodářských výsledků AMISTA IS a plnění osobní cílů. Odměny pracovníků a vedoucích osob AMISTA IS nejsou vázány za zhodnocení kapitálu obhospodařovaných investičních fondů. Pracovníci a vedoucí osoby AMISTA IS nejsou odměňovány ze strany obhospodařovaných Fondů.

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

Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 59 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 70 713 tis. Kč, z čehož pevná složka odpovídá částce 58 835 tis. Kč, pohyblivá složka odpovídá částce 11 878 tis. Kč a odměna za zhodnocení kapitálu fondu odpovídá částce 0 Kč. Celkové náklady AMISTA IS na odměňování 19 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 34 733 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 pracovních 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

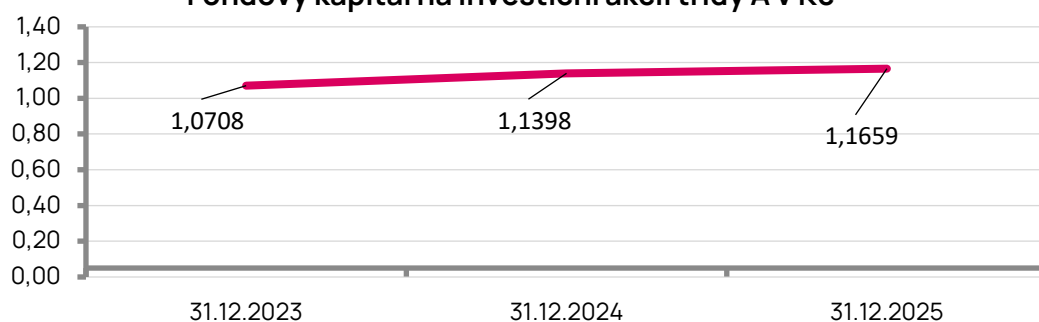
Podfond nemá žádnou pobočku či jinou část obchodního závodu v zahraničí.

13. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	101 027 115	103 515 691	87 139 396

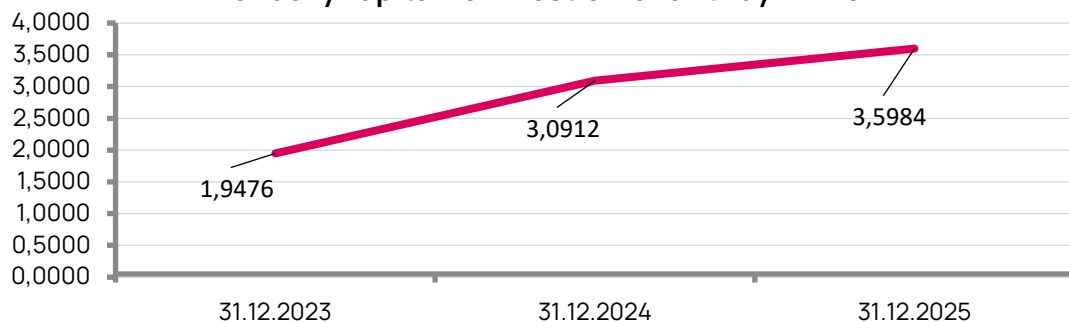
K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31.12.2023
Fondový kapitál, třída A	92 570 747	96 251 274	82 562 510
Počet emitovaných investičních akcií třídy A v oběhu ke konci Účetního období (ks):	79 394 393	84 444 567	77 099 199
Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	2 067 260	108 423 683	67 414 021
Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období:	7 117 434	101 078 315	1 179 952
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč):	1,1659	1,1398	1,0708

Fondový kapitál na investiční akcii třídy A v Kč



K datu:	31. 12. 2025	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Fondový kapitál, třída Z	8 456 369	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	2 350 000
Počet vydaných investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):	0	0	2 350 000
Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):	3,5984	3,0912	1,9476

Fondový kapitál na investiční akcii třídy Z v Kč



14. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

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

k 21. 7. 2025:

- Kap. 12.1 Přehled poplatků – odstraněn výstupní poplatek

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 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. 2025

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: 17. 4. 2026

Rozvaha k 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3	1 933	5 034
	v tom: a) splatné na požádání		1 933	5 034
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	4	22 248	20 079
	v tom: b) ostatní pohledávky		22 248	20 079
8	Účast s rozhodujícím vlivem	5	77 493	81 538
11	Ostatní aktiva	6	0	1
Aktiva celkem			101 674	106 652

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	7	647	3 136
Cizí zdroje celkem			647	3 136
16	Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	8	101 027	103 516
Pasiva celkem			101 674	106 652

Podrozvahové položky k 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2025	31. 12. 2024	
Podrozvahová aktiva			101 674	182 301
2	Poskytnuté zástavy	10	76 455	75 649
8	Hodnoty předané k obhospodařování	10	101 674	106 652

Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025

tis. Kč	Poznámka	od 1. 1. 2025	od 1. 1. 2024
		do 31. 12. 2025	do 31. 12. 2024
4	Výnosy z poplatků a provizí	11	0
5	Náklady na poplatky a provize	12	-17
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	13	2 072
7	Ostatní provozní výnosy	14	0
9	Správní náklady		-3 950
	b) ostatní správní náklady	15	-3 950
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9	-1 895
23	Daň z příjmů	16	0
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 895

Přehled o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům akcií za rok 2025

tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Neuhrazená ztráta	Hospodářský výsledek ve schvalovacím řízení	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2024	73 649	17 454	-650	0	-3 313	87 140
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	21 688	947	3 313	25 948
Oceňovací rozdíly	0	-19 116	0	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
Zůstatek k 31. 12. 2024	83 193	-1 662	21 038	947	0	103 516
Zůstatek k 1. 1. 2025	83 193	-1 662	21 038	947	0	103 516
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	947	-947	-1 895	-1 895
Oceňovací rozdíly	0	5 125	0	0	0	5 125
Emise investičních akcií	2 355	0	0	0	0	2 355
Odkup investičních akcií	-8 074	0	0	0	0	-8 074
Zůstatek k 31. 12. 2025	77 474	3 463	21 985	0	-1 895	101 027

Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2025

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. 2025 do 31. 12. 2025

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, vyhlášená 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 Veveří 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):	79 394 393 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 do 20. 8. 2025)

Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec (od 20. 8. 2025)

Tomáš Vinkler, BSc., pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

Mgr. Jiří Frankič, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

Ing. Marta Čtvrtníčková, pověřený zmocněnec (od 5. 12. 2025)

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 zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Rozvahový den účetní závěrky je 31. prosinec 2025. Běžné účetní období je od 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025.

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:

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

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 období, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva 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 (účást 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 účást ve společnosti zachycena v pořizovací hodnotě, která zahrnuje cenu pořízení a s pořízením související náklady, a která představuje reálnou hodnotu.

Následně je účást 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 (účást 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;
- účastí na tvorbě zásad, včetně účastí 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:

- a) Strana
 - i) 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,
 - ii) spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
 - iii) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;

- b) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- c) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- e) 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 náležející držitelům investičních akcií“.

Položka rozvahy „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“ 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. 2025 do 31. 12. 2025 nezměnily.

3. Pohledávky za bankami a za družstevními záložnami

Pohledávky za bankami dle druhu:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Běžné účty u bank	156	1 066
Spořicí účty u bank	1 777	3 968
Celkem	1 933	5 034

Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií:

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	1 933	5 034
Čistá účetní hodnota	1 933	5 034

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2025 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. 2025	31. 12. 2024
Poskytnutý úvěr YD Real Estate SPV 3	19 750	19 350
Naběhlý úrok k poskytnutému úvěru (9 %)	2 498	729
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	22 248	20 079

5. Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem

Účasti s rozhodujícím vlivem

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál
K 31. 12. 2025			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	26 955
YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	Na Poříčí 1071/17, Nové město, 110 00 Praha 1	správa vlastního majetku	46 630	100 %	10	0	50 538

Název	Sídlo	Předmět podnikání	Cena pořízení	Podíl na ZK	Základní kapitál	Příplatky mimo ZK	Vlastní kapitál
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

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2025 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2025 ve výši 26 955 Kč (2024: 26 149 tis. Kč), oceňovací rozdíl činí -445 tis. Kč. 100% podíl ve společnosti YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. je oceněn k 31. 12. 2025 ve výši 50 538 tis. Kč (2024: 55 389 tis. Kč), oceňovací rozdíl činí 3 908 tis. Kč.

Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2025 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Účetní jednotka se rozhodla účasti s rozhodným 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.

6. Ostatní aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Pohledávky za podfondem	0	1
Celkem	0	1

7. Ostatní pasiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Závazky z obchodních vztahů	64	59
Dohadné účty pasivní	374	678
Ostatní závazky	209	213
Závazky vůči akcionářům	0	2 186
Celkem	647	3 136

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 držitelům investičních akcií

Podfond nemá základní kapitál.

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2025 z 81 744 393 ks investičních akcií, z toho 79 394 393 ks třídy A, 2 350 000 třídy Z (31. 12. 2024: 86 794 567 ks, z toho 84 444 567 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 akcie jsou prodávány akcionářům základě čtvrtletně stanovované hodnoty investiční akcie.

Vývoj vydaných investičních akcií třídy A Podfondu:

Třída A	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál, třída A (Kč)	92 570 774	96 251 274
Počet emitovaných investičních akcií třídy A v oběhu ke konci Účetního období (ks):	79 394 393	84 444 567
Počet vydaných investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	2 067 260	108 423 683
Počet odkoupených investičních akcií třídy A v Účetním období (ks):	7 117 434	101 078 315
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy A (Kč):	1,1659	1,1398

V účetním období došlo k odkupu celkem 7 117 434 ks cenných papírů. V rámci zpětného odkupu byly vyplaceny v účetním období prostředky ve výši 8 074 tis. Kč.

Třída Z	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Fondový kapitál, třída Z	8 456 371	7 264 416
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	0
Počet odkoupených investičních akcií třídy Z v Účetním období (ks):	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii třídy Z (Kč):	3,5984	3,0912

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 zisku za rok 2024 ve výši 947 tis. Kč následujícím způsobem:

- převod zisku na účet Zisk minulých období Podfondu

Návrh na použití zisku nebo vypořádání ztráty běžného účetního období

Nejvyšší orgán účetní jednotky navrhuje vypořádat ztrátu za rok 2025 ve výši 1 895 tis. Kč následujícím způsobem:

- převod ztráty na účet Neuhrazená ztráta z předchozích období podfond.

10. Podrozvahová aktiva

tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Poskytnuté zástavy	76 455	75 649
Hodnoty předané k obhospodařování	101 674	106 652
Celkem	178 129	182 301

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS.

11. Výnosy z poplatků a provizi

tis. Kč	2025	2024
Výstupní poplatky	0	4 932
Celkem	0	4 932

12. Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2025	2024
Bankovní poplatky	-17	-29
Celkem	-17	-29

13. Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	2025	2024
Úroky ze spořicího účtu	303	254
Úroky z poskytnutého úvěru	1 769	729
Celkem	2 072	983

14. Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2025	2024
Ostatní provozní výnosy	0	1
Celkem	0	1

15. Správní náklady

tis. Kč	2025	2024
Ostatní správní náklady	-8	-37
Náklady na obhospodařování	-425	-596
Odborný poradce	-486	-1 272

Management fee	-868	-700
Náklady na administraci	-915	-975
Náklady na účetnictví	-222	-223
Náklady na depozitáře	-697	-639
Znalecké posudky	-166	-327
Právní služby, notář	0	-12
Daňové poradenství	-27	-26
Náklady na audit	-136	-133
Celkem	-3 950	-4 940

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. 2025	31. 12. 2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 895	947
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0	0
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-1 895	947
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	947
Snižovaný základ daně	-1 895	0
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-1 895	0
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Podfondu nevznikla v roce 2025 daňová povinnost.

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. 2025 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

17. Náklady a výnosy rozdělené podle geografické oblasti

Tis. Kč	Česká republika	
	2025	2024
Výnosy z poplatků a provizí	0	4 932
Náklady na poplatky a provize	-17	-29
Zisk nebo ztráta z finančních operací	2 072	983

Ostatní provozní výnosy	0	1
Správní náklady	-3 950	-4 940

18. Transakce se spřízněnými osobami

Za spřízněnou osobu lze považovat společnost YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o. a YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.

Tis. Kč	31. 12. 2025	31. 12. 2024
Účasti s rozhodujícím vlivem		
Pořízení MU YD Real Estate Finance SPV 1 s.r.o.	0	55 800
Poskytnutý úvěr YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.	22 248	20 079

19. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2025					
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	1 933	0	0	0	1 933
Pohledávky za nebankovními subjekty	22 248	0	0	0	22 248
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	77 493	0	77 493
Finanční aktiva celkem	24 181	0	77 493	0	101 674
Ostatní pasiva	647	0	0	0	647
Finanční závazky celkem	647	0	0	0	647

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	FVOCI majetkové nástroje	FVOCI dluhové 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
Finanční aktiva celkem	25 113	0	81 538	0	106 651
Ostatní pasiva	3 136	0	0	0	3 136
Finanční závazky celkem	3 136	0	0	0	3 136

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 rozříděna 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. 2025 tis. Kč	Do 3 měs.	Od 3 měs. do 1 roku	Od 1 roku do 5 let	Nad 5 let	Bez specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	1 933	0	0	0	0	1 933
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	22 248	0	0	22 248
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	77 493	77 493
Celkem aktiva	1 933	0	22 248	0	77 493	101 674
Ostatní pasiva	647	0	0	0	0	647
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	0	101 027	0	0	0	101 027
Celkem závazky	647	101 027	0	0	0	101 674
Gap	1 286	-101 027	22 248	0	77 493	
Kumulativní gap	1 286	-99 741	-77 493	-77 493	0	

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

Úrokové riziko

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 2024 byla dvoutýdenní úroková repo sazba 4,00 %, přičemž v průběhu první poloviny roku 2025 došlo ke snížení této úrokové sazby o 50 bazických bodů a její výše tak poklesla na úroveň 3,50 %. K poslednímu snížení úrokové 2T repo sazby došlo v květnu 2025. 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. 2025:

tis. Kč	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami	1 933	0	1 933
Pohledávky za nebankovními subjekty	22 248	0	22 248
Účasti s rozhodujícím vlivem	77 493	0	77 493
Celkem aktiva	101 674	0	101 674
Ostatní pasiva	647	0	647
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	101 027	0	101 027
Celkem pasiva	101 674	0	101 674
Čistá devizová pozice	0	0	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	-	-

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
Celkem aktiva	106 650	2	106 652
Ostatní pasiva	3 136	0	3 136
Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií	103 516	0	103 516
Celkem pasiva	106 652	0	106 652
Čistá devizová pozice	2	-2	0
Změna devizové pozice při změně kurzu o 1 %	-	-0,02	-

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

Politické a geopolitické riziko je spojeno zejména s pokračujícím válečným konfliktem na Ukrajině a přetrvávajícím napětím na Blízkém východě. Významným faktorem nejistoty je rovněž vývoj hospodářské a obchodní politiky Spojených států amerických, který může ovlivňovat volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, měnové kurzy a ceny energií. Dopady těchto faktorů se mohou projevit zejména prostřednictvím tržních podmínek a tím ovlivnit hodnotu aktiv Podfondu.

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 Podfondu a investiční strategie Podfondu.

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 aktivní 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 odráží 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. 2025		
	úroveň 1	úroveň 2	úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami	0	1 933	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	22 248
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	77 493
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní finanční závazky	0	647	0

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

Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty

V průběhu roku 2025 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 daru 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.	2025: 26 955 tis. Kč 2024: 26 149 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra použitá pro výnosové ocenění vlastněné nemovitosti	2025: 7,50 % 2024: 7,50 %	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.	2025: 50 538 tis. Kč 2024: 55 389 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra použitá pro výnosové ocenění vlastněné nemovitosti	2025: 6,25 % 2024: 6,25 %	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se kapitalizační míra snížila
Úvěr poskytnutý společnosti YD Real Estate Finance SPV 3 s.r.o.*	2025: 22 248 tis. Kč 2023: 20 079 tis. Kč	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. 2025:

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 11,0 %, tj. o 2 968 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv náležející 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 10,0 %, tj. o 2 696 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv náležející 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 7,9 %, tj. o 3 998 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň zvýšila čistá hodnota aktiv náležející 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 7,3 %, tj. o 3 699 tis. Kč – o tuto hodnotu by se zároveň snížila čistá hodnota aktiv náležející 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.

Souhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

tis. Kč	31. 12. 2025		
	Účasti s rozhodujícím vlivem	Pohledávky za nebankovními subjekty	CELKEM
Zůstatek k 1. 1.	81 538	20 079	101 617
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	0	0	0
Nákupy	0	2 169	2 169
Prodeje	9 170	0	9 170
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	5 125	0	5 125
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.	77 493	22 248	99 741

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

22. Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky

Válečné konflikty

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 také ozbrojený konflikt na Blízkém východě.

Významným faktorem nejistoty je rovněž politika Spojených států amerických, která může mít zásadní vliv na vývoj mezinárodních vztahů, volatilitu finančních trhů, obchodní podmínky, dodavatelské řetězce, cenový vývoj komodit a energií apod. Změny v americké administrativě, prioritách zahraniční politiky či přístupu k mezinárodním závazkům tedy představují další významné riziko.

Ostatní

V první polovině roku 2025 i nadále docházelo k poklesu úrokových sazeb, konkrétně ve zmíněném období došlo k poklesu dvoutýdenní repo sazby o 50 bazických bodů, aktuální 2T repo sazba se tak pohybuje na úrovni 3,50 %. Průměrná roční inflace v roce 2025 činila 2,5 %, přičemž i nadále je inflační cíl České národní banky stanoven na 2 %.

Hrubý domácí produkt České republiky se nachází ve stadiu pozvolného zvyšování hospodářského růstu, kdy průměrné meziroční HDP v roce 2025 vzrostlo o 2,5 %.

Na akciovém trhu převládala pozitivní nálada, což se projevilo i růstem hlavních indexů, kdy např. americký trh reprezentovaný indexem S&P 500 vzrostl přibližně o 16 %, Evropský index Euro Stoxx 50 pak o 19 %. Většina západních trhů, včetně zemí střední Evropy, se ke konci roku 2025 nachází v prostředí postupně se stabilizující inflace, kdy mezinárodní instituce očekávají její další pokles díky slabnoucí poptávce a nižším cenám energií. Současně se prohlubuje trend uvolňování měnové politiky, přičemž Evropská centrální banka již v roce 2025 přistoupila ke snižování sazeb a indikovala probíhající dezinflační proces. V tomto prostředí tak trhy vstupují do období nižších úrokových sazeb a stabilizující makroekonomiky, byť s přetrvávající nejistotou ohledně globálního růstu a obchodních podmínek.

V roce 2026 se očekává pokračování postupného ožívování české ekonomiky, avšak tempo růstu bude pravděpodobně i nadále spíše mírné a citelně diferencované mezi jednotlivými sektory. Hrubý domácí produkt by měl dále zrychlovat díky silnější domácí poptávce, stabilizaci inflace v blízkosti inflačního cíle a postupnému uvolňování měnových podmínek. Prostor pro robustnější růst však bude limitován přetrvávající nákladovostí průmyslové výroby a strukturálními bariérami v české ekonomice, zejména v oblasti investic do infrastruktury a bydlení. Podobně jako v předchozích letech bude česká ekonomika čelit výzvám spojeným s energetickou transformací. Očekává se další nárůst investic do obnovitelných zdrojů, digitalizace a posilování elektromobility, přičemž klíčovým faktorem bude schopnost státu i podniků rychle reagovat na technologické změny a regulační požadavky. Výrazným úkolem zůstává také zvýšení efektivity povolovacích procesů a snížení administrativní zátěže, které jsou nezbytné pro zrychlení rozvoje dopravní, energetické i bytové infrastruktury.

Z pohledu domácností by měly reálné mzdy po několika letech poklesů dále růst a podporovat spotřebitelskou poptávku. Navzdory tomu zůstane chování spotřebitelů opatrnější, a to kvůli doznívající nejistotě ohledně geopolitických rizik, vývoje cen energií a očekávanému růstu některých životních nákladů. Trh práce by měl zůstat napjatý, s pokračujícím nedostatkem pracovní síly v řadě odvětví a tlakem na růst mezd. V mezinárodním prostředí bude rok 2026 poznamenán zvýšenou mírou ekonomické i politické nejistoty. Zásadním faktorem bude vývoj obchodní politiky Spojených států, kde se očekává pokračování protekcionistických tendencí a případné zavádění nových celních opatření, což může mít dopad na evropské exportéry i globální dodavatelské řetězce. Nadále přetrvává riziko spojené s geopolitickými konflikty, zejména ve východní Evropě a na Blízkém východě, které mohou způsobovat kolísání cen energií a surovin.

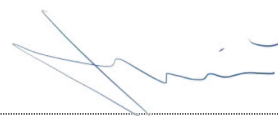
Rok 2026 by měl být charakterizován spíše stabilizací a postupným hospodářským růstem, i když současně lze očekávat přetrvávání určitých strukturálních výzev a zvýšené geopolitické nejistoty. Další ekonomický vývoj České republiky bude pravděpodobně záviset na její schopnosti efektivně se adaptovat na nové technologické a energetické podmínky a zároveň si udržet makroekonomickou stabilitu v dynamickém a globálně turbulentním prostředí.

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 17. 4. 2026



Realitní podfond YDeal,
AMISTA investiční společnost, a.s.,
předseda představenstva,
Mgr. Jiří Frankič
pověřený zmocněnec

Zpráva auditora

Zpráva nezávislého auditora

**o ověření
účetní závěrky**

k 31. prosinci 2025

Realitní podfond YDeal

Praha, duben 2026

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
NID podfondu:	751 63 047
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., člen představenstva, při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Janoušek, Tomáš Vinkler, BSc., Mgr. Jiří Frankič nebo Ing. Marta Čtvrtníčková, pověření zmocněnci
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 2025 až 31. prosince 2025
Příjemce zprávy:	investoři podfondu

Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	CLA Audit s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 271
Sídlo:	Rohanské nábřeží 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 společnosti **Realitní podfond YDeal** (dále také „účetní jednotka“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2025, podrozvahových položek, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách čistých aktiv náležejícím držitelům investičních akcií za období končící 31. 12. 2025 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 společnosti Realitní podfond YDeal k 31. 12. 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 12. 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o účetní jednotce, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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 vzniknout 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 20. dubna 2026



Ing. Rudolf Černý
evidenční číslo auditora 1992
CLA Audit s.r.o.
evidenční číslo auditorské společnosti 271