

Výroční zpráva

2023

IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL

za období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023



## Obsah

Čestné prohlášení.....	4
Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí .....	5
Profil Podfondu a skupiny .....	8
Účetní závěrka k 31. 12. 2023 .....	16
Zpráva auditora.....	49

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

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IRQ FUNDS SICAV a.s., IČO: 096 10 863, se sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, 170 00; obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754
Podfond	IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL, NID: 75162091
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
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

## 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 26. 4. 2024

---

IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
Ing. Ondřej Horák,  
pověřený zmocněnec

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

Fond	IRQ FUNDS SICAV a.s., IČO: 096 10 863, se sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, 170 00; obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754
Podfond	IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL, NID: 75162091
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

## 1. Činnost Podfondu a skupiny v účetním období

V Účetním období se Podfond zaměřil ve své činnosti i nadále na rozvoj stávající investice a vyhledávání a hodnocení investičních nových příležitostí.

V Účetním období byly do velmi pokročilé fáze připraveny akvizice dvou dalších developerských projektů, přičemž dokončení těchto akvizic je předpokládáno v prvním pololetí následného účetního období.

### 1.1 Hospodaření Podfondu a skupiny

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Podfondu poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za Účetní období a příloha k účetní závěrce, včetně zprávy auditora, která je nedílnou součástí výroční zprávy.

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. 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 Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši -10 179 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena zejména ztrátou z finančních operací.

### 1.2 Stav majetku Podfondu a skupiny Fondu

Hodnota portfolia Podfondu meziročně vzrostla o 130,96 % (tj. o 52 560 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v pohledávkách za bankovními subjekty o 51 081 tis. Kč na 53 564 tis. Kč, a dále v majetkových účastech v obchodních společnostech s rozhodujícím vlivem, které se zvýšily z důvodu přecenění na 11 587 tis. Kč.

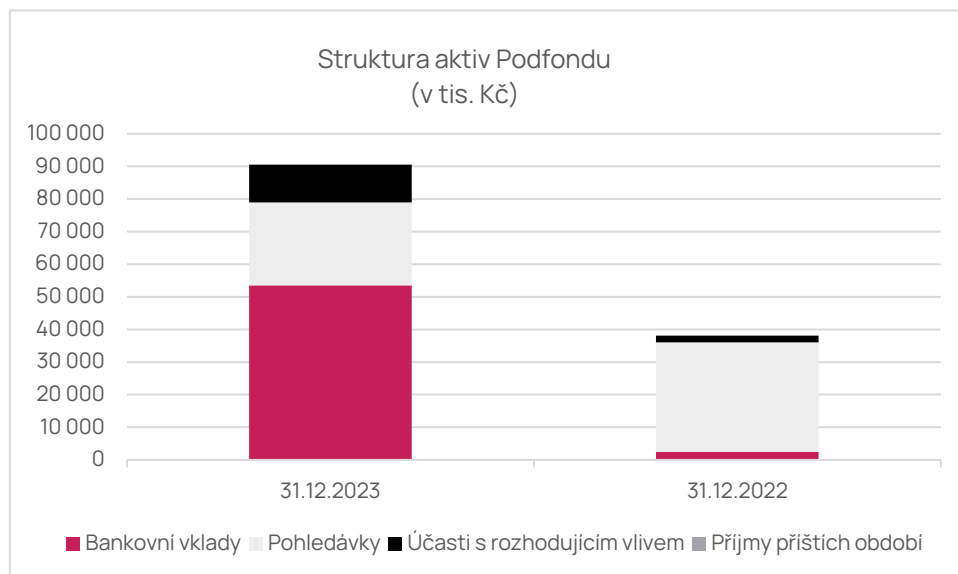
Portfolio Podfondu je financováno z 49,65 % investovanými prostředky, tedy čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií. Toto financování majetku Podfondu je vzhledem k investičnímu horizontu Podfondu možno považovat za cizí zdroje dlouhodobé. Z 50,35 % je pak majetek Podfondu financován cizími zdroji krátkodobými (zejména závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy).

#### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 90 658 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za nebankovními subjekty v hodnotě 25 364 tis. Kč, majetkovými účastmi

na obchodních společnostech ve výši 11 587 tis. Kč a vklady na bankovních účtech ve výši 53 564 tis. Kč.

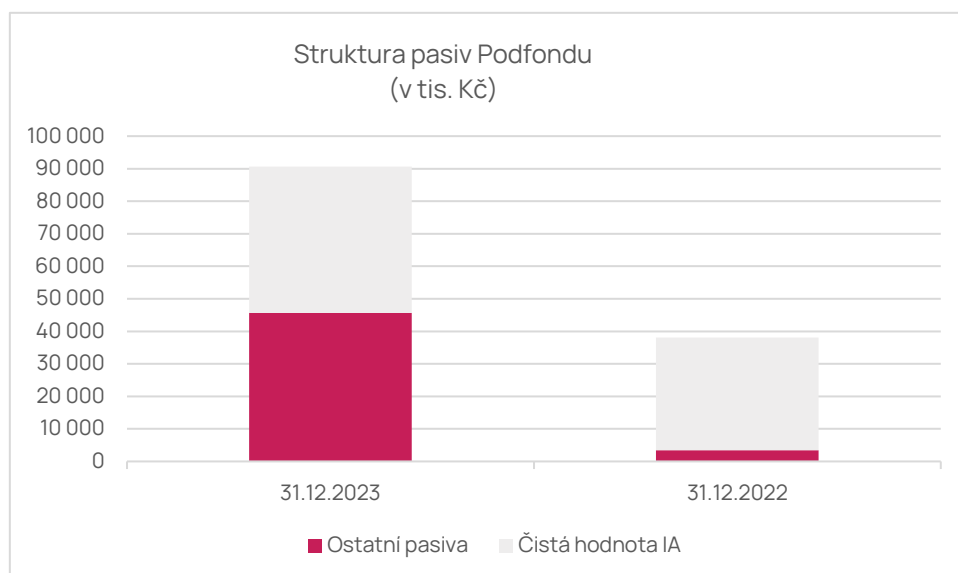
Struktura aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 90 658 tis. Kč jsou tvořena zejména čistou hodnotou aktiv připadající držitelům investičních akcií ve výši 45 015 tis. Kč (přičemž hospodářský výsledek běžného období a min. let je ve výši -13 991 tis. Kč a obdoba kapitálových fondů je ve výši 55 448 tis. Kč) a dále ostatními pasivy ve výši 45 643 tis. Kč.

Struktura pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



## **2. Výhled na následující období**

Z hlediska významnějších investičních událostí Podfond v prvním pololetí následného účetního období zrealizuje dvě v Účetním období připravené akvizice a zrealizuje tak další dvě investice v souladu se svojí strategií.

Nadále se Podfond bude věnovat vyhledávání a vyhodnocování nových investičních příležitostí, kdy konkrétní strategii přizpůsobí výsledku stávajících jednání o akvizici.

# Profil Podfondu a skupiny

## 1. Základní údaje o Podfondu

Název:

Obchodní firma: **IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL**

Identifikační údaje:

NID: 75162091

DIČ: CZ685342930

Sídlo:

Ulice: U měšťanského pivovaru 1417/7

Obec: Praha 7 - Holešovice

PSČ: 170 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 16. 9. 2020 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754 dne 19. 10. 2020. Fond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 29. 9. 2020.

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, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: +420 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace.html>.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 19. 10. 2020 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. 10. 2020.

### Akcie

Akcie třídy A (investiční akcie):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy C (investiční akcie):

31 128 489 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy D (investiční akcie):

23 275 775 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie):

3 703 703 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Čistý obchodní majetek: 45 015 tis. Kč



## Orgány Podfondu

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 19. 10. 2020)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 19. 10. 2020)

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

Předseda dozorčí rady: **doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.** (od 19. 10. 2020)  
Narozen: 19. 10. 1960  
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Ing. Martin Pětivoký** (od 19. 10. 2020)  
Narozen: 4. 8. 1978  
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady: **Mgr. Martin Hubinger** (od 19. 10. 2020)  
Narozen: 14. 6. 1979  
Vzdělání: vysokoškolské

Dozorčí rada dohlíží na řádný výkon činnosti Podfondu, jakož i provádí další činnosti stanovené obecně závaznými právními předpisy.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených 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.

AMISTA IS vznikla dne 6. 4. 2006 a získala 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.

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**

Narozen: 1976

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**

Narozen: 1961

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**

Narozena: 1991

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.

#### **4. Údaje o depozitáři Podfondu**

Obchodní firma: **Československá obchodní banka, a.s.** (od 12. 1. 2021)  
Sídlo: Radlická 333/150, Praha 5, PSČ 150 57  
IČO: 000 01 350

#### **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. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám**

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu uvádí v předepsaném členění přehled o mzdách, úplatách a obdobných příjmech svých pracovníků a vedoucích osob ve své výroční zprávě. Participace Podfondu na těchto úplatách je zahrnuta v úplatě investiční společnosti za poskytování služeb obhospodařování Podfondu.

Podfond nevyplatil v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

#### **8. Údaje o úplatách pracovníků a vedoucích osob vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám s podstatným vlivem na rizikový profil Podfondu**

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem v Účetním období vyplaceny.

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

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen pohledávkou za nebankovními subjekty v reálné hodnotě ve výši 25 292 tis. Kč (pořizovací cena: 32 000 tis. Kč), majetkovými účastmi v obchodních společnostech v reálné hodnotě ve výši 11 587 tis. Kč (pořizovací cena: 8 029 tis. Kč) a peněžními prostředky na běžných a termínovaných účtech ve výši 53 564 tis. Kč.

## 10. Informace týkající se obchodů zajišťujících financování (sft – securities financing transactions) a swapů veškerých výnosů, požadované dle nařízení evropského parlamentu a rady (eu) 2015/2365, čl. 13

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

## 11. Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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

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

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

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

Fond v rámci začleňování ESG do investičního procesu vychází především z povinností uložených podle článků 18, 30, 40 a 57 Nařízení komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled (dále jen „AIFMR“).

Vzhledem k velmi širokému vymezení ESG risk Fond v rámci jejich identifikace a zohledňování rizik nastavil svou politiku takovým způsobem, že zohledňuje pouze ta ESG rizika, která mohou realisticky vést k významnému snížení hodnoty investice. V rámci tohoto vyhodnocení Fond klasifikoval 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 vyhodnocována 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 měla závažné dopady na návratnost finančních produktů poskytovaných Fondem.

- Podrobnou politiku upravující začleňování ESG rizik do investičního procesu lze najít na webových stránkách AMISTA IS.

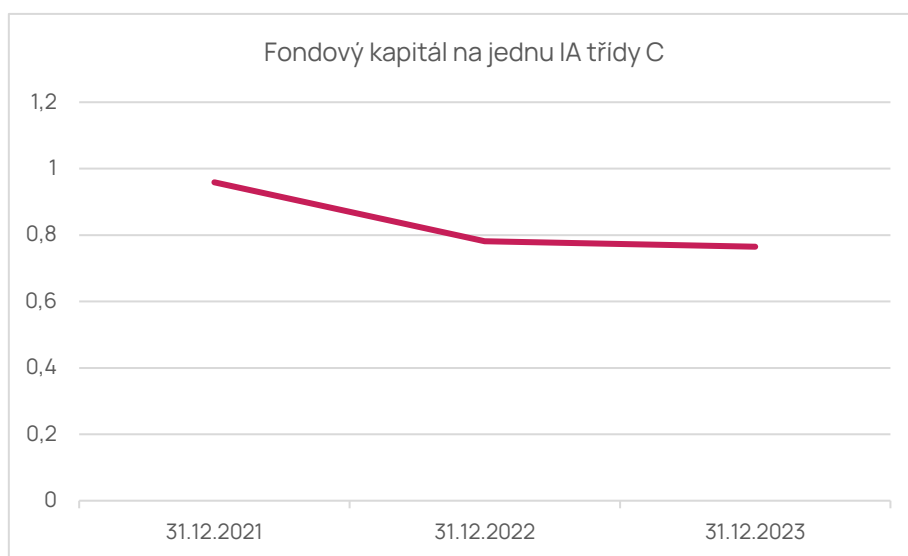
Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nemá právní osobnost, nebyl v něm v Účetním období nebyl zaměstnán žádný zaměstnanec.

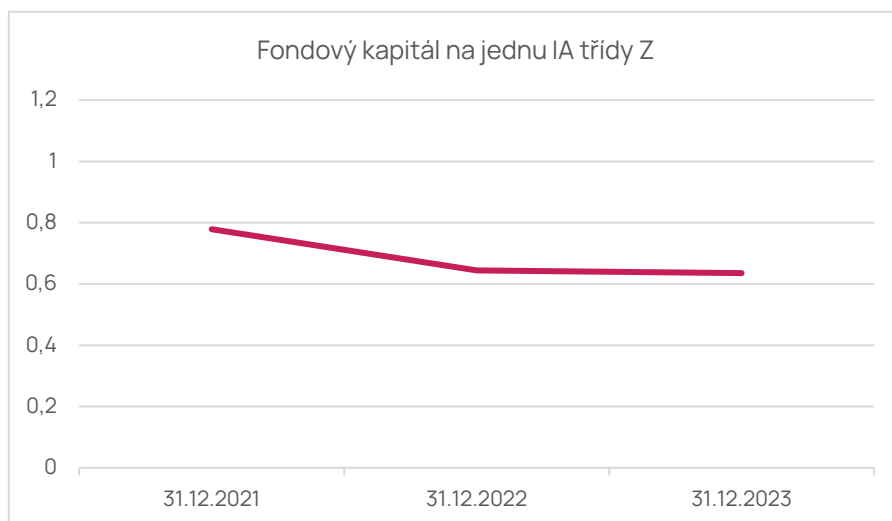
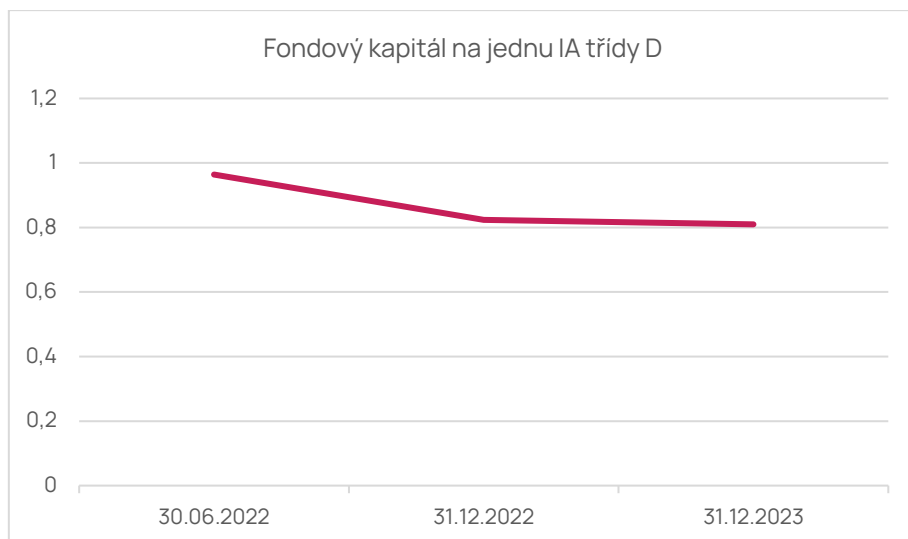
### 13. Informace o pobočce nebo jiné části obchodního závodu v zahraničí

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

### 14. Fondový kapitál Podfondu a vývoj hodnoty akcie

K datu:	31. 12. 2023	31. 12. 2022	31. 12. 2021
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	45 015 101	34 650 122	32 364 289
Fondový kapitál – Třída C (Kč):	23 811 643	24 029 620	29 479 882
Fondový kapitál – Třída D (Kč):	18 849 766	8 233 647	0
Fondový kapitál – Třída Z (Kč):	2 353 692	2 386 855	2 884 407
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období:	58 107 967	44 448 315	34 448 315
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	13 659 652	10 000 000	34 448 315
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období (ks):	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii A (Kč):	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii B (Kč):	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii C (Kč):	0,7649	0,7815	0,9588
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii D (Kč):	0,8098	0,8233	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii Z (Kč):	0,6354	0,6444	0,7787





## 15. Informace o podstatných změnách statutu Podfondu

V průběhu Účetního období nedošlo k žádným podstatným změnám statutu Podfondu.

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

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

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

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nastaly následující skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

- U AMISTA IS došlo k datu 1. 1. 2024 ke změně sídla z Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00 na Sokolovská 700/113a, Praha 8 – Karlín, PSČ 186 00.
- S účinností k 11. 4. 2024 byla rozšířena licence AMISTA IS ze dne 6. 4. 2006 ČNB č.j. 41/N/69/2006/9, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006. Rozhodnutí bylo nahrazeno rozhodnutím ČNB Čj.: 2024/040215/CNB/65.

## 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. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu 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. 2023

Individuální účetní závěrka  
k 31. 12. 2023

Účetní jednotka:

IRQ FUNDS, podfond  
RESIDENTIAL RENTAL

Sídlo: U měšťanského  
pivovaru 1417/7, Praha 7 –  
Holešovice, 170 00

NID: 75162091

Předmět podnikání: činnost  
investičního fondu  
kvalifikovaných investorů

Okamžik sestavení účetní  
závěrky: 26. 4. 2024

## Rozvaha k 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022	
AKTIVA				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	53 564	2 483
	v tom: a) splatné na požádání		314	2 483
	b) ostatní pohledávky		53 250	0
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	25 364	33 581
	b) ostatní pohledávky		25 364	33 581
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	11 587	2 034
	Náklady a příjmy příštích období	7	143	0
	Aktiva celkem		90 658	38 098

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022	
PASIVA				
4	Ostatní pasiva	8	45 643	3 448
	Cizí zdroje celkem (bez čisté hodnoty aktiv připadající držitelům IA)		45 643	3 448
	Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	9	45 015	34 650
	Pasiva celkem		90 658	38 098



### Podrozvahové položky k 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Podrozvahová aktiva		90 658	38 098
8 Hodnoty předané k obhospodařování	12	90 658	38 098

### Výkaz zisku a ztráty od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

Tis. Kč	Poznámka	od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	507	0
5 Náklady na poplatky a provize	14	-9	-9
6 Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-8 289	1 581
7 Ostatní provozní výnosy	16	664	0
9 Správní náklady	17	-3 052	-3 300
b) ostatní správní náklady		-3 052	-3 300
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	11	-10 179	-1 728
23 Daň z příjmů	18	0	0
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	11	-10 179	-1 728

## Příloha účetní závěrky k 31. 12. 2023

Pro účely účetní závěrky mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
ČNB	Česká národní banka
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	IRQ FUNDS SICAV a.s., IČO: 096 10 863, sídlem U měšťanského pivovaru 1417/7, Praha 7 – Holešovice, PSČ: 170 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25754
Podfond	IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL, NID: 75162091
Účetní období	Období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023
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 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

IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu IRQ FUNDS SICAV a.s., IČO: 09610863, 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 19. 10. 2020 rozhodnutím představenstva investičního fondu kvalifikovaných investorů IRQ FUNDS SICAV a.s. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 26. 10. 2020. 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 Československá obchodní banka a.s., IČO: 00001350 se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5. 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 společností 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):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy B (investiční akcie):

0 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy C (investiční akcie ISIN CZ0008045671):

31 128 489 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy D (investiční akcie ISIN CZ0008046257):

23 275 775 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě

Akcie třídy Z (investiční akcie ISIN CZ0008045689):

3 703 703 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. 2020/132144/CNB/570 ze dne 27. 10. 2020, které nabylo právní moci dne 26. 10. 2020.

### **Sídlo Podfondu**

U měšťanského pivovaru 1417/7

Praha 7 - Holešovice

PSČ 170 00

Česká republika

### **Identifikační údaje:**

NID: 75162091

IČO Fondu: 096 10 863

### **Orgány Podfondu**

Představenstvo **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 19. 10. 2020)  
IČO 274 37 558  
Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Ondřej Horák**, pověřený zmocněnec (od 19. 10. 2020)

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

Předseda dozorčí rady: **doc. Ing. Zdeněk Tůma, CSc.** (od 19. 10. 2020)  
Narozen: 19. 10. 1960  
Vzdělání: vysokoškolské

Člen dozorčí rady:	<b>Ing. Martin Pětivoký</b> Narozen: 4. 8. 1978 Vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2020)
Člen dozorčí rady:	<b>Mgr. Martin Hubinger</b> Narozen: 14. 6. 1979 Vzdělání: vysokoškolské	(od 19. 10. 2020)

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 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 ze tří členů, volených 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.

Podfond investuje v souladu s vymezením tzv. základního investičního fondu dle § 17b ZDP více než 90 % hodnoty svého majetku především do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

### **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“). V této souvislosti je nutné zdůraznit, že zůstatky a přílohové tabulky související s klasifikací finančních nástrojů k 31. prosinci 2021 a za rok 2021 nebyly upraveny, a tudíž nejsou porovnatelné.

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 2023. Běžné účetní období je od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023. Minulé účetní období je od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

Všechny uvedené údaje jsou v tisících Kč (tis. Kč), není-li uvedeno jinak. Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

### A. Den uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou 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).

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 držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost obchodního modelu a finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. Zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě řízených aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu; nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového vyhodnocení, jak cíle stanovené účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv jsou dosahovány a jak peněžní toky jsou realizovány.

Účetní jednotka vyhodnotila, že má pouze jeden obchodní model, který obsahuje všechna aktiva 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.

Z tohoto důvodu jsou taková finanční aktiva oceněna reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Při uplatnění výjimky je možné kapitálové nástroje klasifikovat v portfoliu FVOCI.

### **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 užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva nebo ve které účetní jednotka ani nepřevéde ani si neponechá v podstatě všechna rizika a užítky 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 ztrátě, kterou byly zaúčtovány ve vlastním kapitálu je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

Od 1. 1. 2022 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 užítky 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 užítky 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, rozpuštění, 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**

Vzhledem k obchodnímu modelu řízení na bázi reálné hodnoty a vykazování v rámci FVTPL portfolia, případně pro kapitálové nástroje s možností vykazování v rámci FVOCI portfolia, Podfond 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 záložkami a Pohledávky za nebankovními subjekty

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

- Běžné účty u bank nebo družstevních záložek, termínované vklady u bank nebo družstevních záložek;
- Úvěry a půjčky povinně oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

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

#### ▪ Účasti s rozhodujícím vlivem

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

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

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

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

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

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

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

### E. Ostatní aktiva a ostatní pasiva

Ostatní aktiva a ostatní pasiva jsou vykázána v reálné hodnotě.

## F. Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy a úrokové náklady z aktiv a závazků určených k obchodování a z ostatních finančních aktiv a finančních závazků oceněných ve FVTPL jsou vykázány společně se změnami v reálné hodnotě daných finančních aktiv a finančních závazků v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“ ve výkazu zisku a ztráty.

## G. Přepočet cizí měny

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

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

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

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

## H. Splatná a odložená daň

### ▪ Splatná daň

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

### ▪ Odložená daň

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

## I. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

- strana ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládaním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky), má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo, spolu ovládá takovouto účetní jednotku;
- strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod první nebo čtvrtou odrážku;
- strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spolu ovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednotlivec patřící pod čtvrtou nebo pátou odrážku 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 Podfondu představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“. Nástroje s prodejní opcí splňují definici finančního závazku dle IAS 32, ale nespĺňují 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.

#### K. Výnosy z dividend

Přijaté dividendy jsou vykázány ve výkazu zisku a ztráty v okamžiku, kdy vznikne právo na přijetí dividendy.

Přijaté dividendy jsou vykázány v položce „Výnosy z akcií a podílů“.

#### L. 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.

#### M. Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Fondu 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.

### 3. Dopad změn účetních metod a oprav zásadních chyb

#### A. 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.

#### B. Změna účetních metod a postupů a jejich dopad

Účetní metody používané podfondem se v období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023

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

#### A. Pohledávky za bankami dle druhu

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Běžné účty u bank	314	2 483
Termínované vklady u bank	53 250	0
Celkem	53 564	2 483

Podfond má běžný účet vedený v CZK se zůstatkem k 31. 12. 2023 ve výši 314 tis. Kč (2022: 2 483 tis. Kč) a termínované vklady s krátkou splatností ve výši 53 250 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč).

## B. Klasifikace pohledávek za bankami dle oceňovacích kategorií

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)	53 564	2 483
Čistá účetní hodnota	53 564	2 483

Všechny pohledávky za bankami k 31. 12. 2023 jsou oceněné v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) dle IFRS 9.

## 5. Pohledávky za nebankovními subjekty

### A. Pohledávky za nebankovními subjekty dle druhu:

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky z úvěrů	25 292	33 581
Ostatní pohledávky	72	0
Pohledávky za nebankovními subjekty v čisté výši	25 364	33 581

Ostatní pohledávky ve výši 72 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) představují poskytnuté zálohy na auditní služby.

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9.

Následující tabulka uvádí členění pohledávek za nebankovními subjekty na základě zbytkové splatnosti pohledávek:

Tis. Kč	Do 3 měsíců	3 měsíce - 1 rok	1-5 let	Nad 5 let
Celkem	0	72	25 292	0

## 6. Účasti s rozhodujícím vlivem

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na zákl. kapitálu	Účetní hodnota	Požizovací cena*	VH běžného účetního období**
K 31. 12. 2023			v tis. Kč	v %	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
IRQ Alfa s.r.o.	U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7	Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností	10	100	11 577	8 010*	-690
IRQ Beta s.r.o.	U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7	Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností	10	100	10	10	0
IRQ Gama s.r.o.	U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7	Držení a správa majetkových účastí a kontrola dceřiných společností	10	90	0	9	-73
<b>Celkem</b>							

\* Zahrnuje i příplatek mimo základní kapitál. \*\* Jedná se neauditované účetní údaje.

Majetkové účasti byly k 31. 12. 2023 oceněny reálnou hodnotou podle znaleckých posudků. Rozdíl mezi oceněním účastí v portfoliu Fondu pořizovací cenou a cenou stanovenou podle znaleckého posudku k 31. 12. 2023 je vykázán jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu. Účetní jednotka se rozhodla účasti s rozhodujícím 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. Informace k oceňovacím rozdílům těchto majetkových účastí jsou uvedeny níže v oddíle 9.

## 7. Náklady a příjmy příštích období

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Náklady a příjmy příštích období	143	0
<b>Celkem</b>	<b>143</b>	<b>0</b>

Náklady a příjmy příštích období ve výši 143 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) jsou časové rozlišení naběhnutých úroků z termínovaných vkladů ke konci roku.

## 8. Ostatní pasiva

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Závazky za Fondem	0	1
Závazky za dodavateli	148	30
Závazky vůči akcionářům	45 000	2 303
Dohadné účty pasivní	495	1 114
Celkem	45 643	3 448

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny zejména dohady na obhospodařování, depozitáře, náklady za provedený audit a zpracování znaleckých posudků.

Závazky vůči akcionářům představují vklady přijaté od akcionářů po dobu do vydání investičních akcií.

## 9. Čistá hodnota aktiv náležející držitelům investičních akcií

Hodnota vykazována v položce „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, jako závazek v souladu s IAS 32 se skládá k 31. 12. 2023 ze 31 128 489 ks investičních akcií třídy C (31. 12. 2022: 30 744 612 ks), ze 3 703 703 ks investičních akcií třídy Z (31. 12. 2022: 3 703 703 ks), a ze 23 275 775 ks investičních akcií třídy D (31. 12. 2022: 10 000 000 ks). 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 investiční akcie je vypočítána jako podíl výše čistých aktiv Podfondu (NAV) a počtu vydaných investičních akcií k danému dni. Investiční akcie jsou prodávány akcionářům na základě pololetně stanovované hodnoty investiční akcie.

Hodnota investiční akcie třídy C Podfondu k 31. 12. 2023 byla ve výši 0,7649 Kč (31. 12. 2022: 0,7815 Kč).

Hodnota investiční akcie třídy Z Podfondu k 31. 12. 2023 byla ve výši 0,6354 Kč (31. 12. 2022: 0,6444 Kč).

Hodnota investiční akcie třídy D Podfondu k 31. 12. 2023 byla ve výši 0,8098 Kč (31. 12. 2022: 0,8233 Kč).

### A. Vývoj vydaných investičních akcií C Podfondu v ks:

v ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. prosinci 2021	30 744 612
Vydané během roku 2022	0
Odkoupené během roku 2022	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	30 744 612
Vydané během roku 2023	383 877
Odkoupené během roku 2023	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	31 128 489

Během Účetního období došlo k emisi investičních akcií třídy C ve výši 383 877 ks. K žádným odkupům nedošlo.

**B. Vývoj vydaných investičních akcií třídy Z Podfondu v ks:**

v ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. prosinci 2021	3 703 703
Vydané během roku 2022	0
Odkoupené během roku 2022	0
Zůstatek k 31. prosinci 2022	3 703 703
Vydané během roku 2023	0
Odkoupené během roku 2023	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	3 703 703

Během Účetního období nedošlo k žádné emisi ani odkupu investičních akcií třídy Z.

**C. Vývoj vydaných investičních akcií třídy D Podfondu v ks:**

v ks	Investiční akcie
Zůstatek k 31. prosinci 2022	10 000 000
Vydané během roku 2023	13 275 775
Odkoupené během roku 2023	0
Zůstatek k 31. prosinci 2023	23 275 775

Během Účetního období došlo nově k emisi 13 275 775 ks investičních akcií třídy D.

**Přehled o změnách čistých aktiv připadající držitelům investičních akcií za rok 2023**

Tis. Kč	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	34 650
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-10 179
Změna oceňovacích rozdílů FVOCI	9 544
Emise akcií třídy C	300
Emise akcií třídy D	10 700
Odkup investičních akcií	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	45 015



## 10. Oceňovací rozdíly

Tis. Kč	Čisté investice do účastí s rozhodujícím vlivem	Oceňovací rozdíl	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	0	0
Zvýšení	8 020	0	8 020
Snižování	0	-5 986	-5 986
Zůstatek k 31. prosinci 2022	8 020	-5 986	2 034
Zůstatek k 1. lednu 2023	8 020	-5 986	2 034
Zvýšení	9	9 553	9 562
Snižování	0	-9	-9
Zůstatek k 31. prosinci 2023	8 029	3 558	11 587

Oceňovací rozdíly jsou k 31. 12. 2023 součástí položky „Čistá hodnota aktiv náležejících držitelům investičních akcií“, a to vykazovány jako závazek v souladu s IAS 32.

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

### A. Úhrada ztráty za minulá účetní období

Na účet neuhrazené ztráty z předchozích období byl na základě rozhodnutí nejvyššího orgánu účetní jednotky přeúčtována ztráta minulého účetního období ve výši 1 728 tis. Kč.

### B. Použití zisku za aktuální účetní období

O převedení ztráty za rok 2023 ve výši 10 179 tis. Kč na účet nerozděleného zisku a ztrát z předchozích období zatím nebylo rozhodnuto.

Neuhrazená ztráta z předchozích období a zisk za účetní období jsou k 31. 12. 2023 součástí položky „Čistá hodnota aktiv náležejících a držitelům investičních akcií“, a to vykazovány jako závazek v souladu s IAS 32.

## 12. Hodnoty předané k obhospodařování

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Hodnoty předané k obhospodařování	90 658	38 098
Celkem	90 658	38 098

Podfond předal celý svůj majetek k obhospodařování společnosti AMISTA IS. Oproti předchozímu období se hodnoty předané k obhospodařování zvýšily o 52 560 tis. Kč.

### 13. Výnosy z úroků a podobné výnosy

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosové úroky z bankovních vkladů	507	0
Celkem	507	0

Úrokové výnosy ve výši 507 tis. Kč (2022: 0 tis. Kč) jsou výnosy z bankovních termínovaných vkladů.

### 14. Výnosy a náklady na poplatky a provize

Tis. Kč	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Bankovní poplatky	-9	-9
Náklady na poplatky a provize celkem	-9	-9
Čistý náklad na poplatky a provize celkem	-9	-9

Účetní jednotka vykázala celkové náklady na poplatky a provize za 2023 ve výši 9 tis. Kč (2022: 9 tis. Kč), které tvoří bankovní poplatky.

### 15. Zisk nebo ztráta z finančních operací

Tis. Kč	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Výnosy z úvěrů a zápůjček	2 550	1 581
Náklady z úvěrů a zápůjček	0	0
Přecenění úvěrů a zápůjček	-10 839	0
Celkem	-8 289	1 581

Všechny pohledávky za nebankovními subjekty k 31. 12. 2023 jsou oceňované ve FVTPL dle IFRS 9 jako povinně oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Také naběhlé příslušenství je v rámci oceňovacích rozdílů promítnuto do zisku nebo ztráty.

Veškeré výnosy z úvěrů a zápůjček pocházejí z České republiky.

### 16. Ostatní provozní výnosy

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosové úroky z bankovních vkladů	664	0
Celkem	664	0

Ostatní provozní výnosy představují rozpuštění předchozích dohadů.

## 17. Správní náklady

Tis. Kč	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Náklady na obhospodařování	-730	-1 161
Náklady na depozitáře	-581	-581
Náklady na audit	-196	-242
Náklady na administraci	-982	-887
Náklady na znalecké posudky	-64	-121
Účetní a daňové poradenství	-220	-217
Ostatní správní náklady	-279	-91
Celkem	-3 052	-3 300

AMISTA IS jako obhospodařovatel Podfondu pověřila jiného výkonem jednotlivé činnosti související s obhospodařováním Podfondu (tzv. Odborný poradce).

Ostatní správní náklady se skládají především z nákladů na právní a notářské služby ve výši 98 tis. Kč, z nákladů na posouzení investičních záměrů a poradenství ve výši 165 tis. Kč, z nákladů za reklamní a ostatní služby ve výši 14 tis. Kč a z nákladů CDCP za 1 tis. Kč.

V minulém účetním období končícím 31.12.2022 se položka ostatní správní náklady skládala především z nákladů za právní služby ve výši 17 tis. Kč, z nákladů souvisejících s plněním dohody FATCA a nákladů dle ZMSSD ve výši 10 tis. Kč, z nákladů za reklamní a ostatní služby ve výši 63 tis. Kč a z nákladů CDCP za 1 tis. Kč.

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

### A. Splatná daň z příjmů

Tis. Kč	Od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023	Od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-10 179	-1728
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	-	-
Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely	-	-
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	-	-
Snižovaný základ daně	-	-
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	-	-
Upravený základ daně po zaokrouhlení	-10 179	-1728
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	0	0

Podfondu nevznikla v roce 2023 daňová povinnost.

### B. 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. 2023 nevznikla odložená daňová pohledávka ani závazek.

## 19. Výnosy/náklady dle geografické oblasti

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
<b>Česká republika</b>		
Výnosy z úroků a podobné výnosy	507	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-8 289	1 581
Náklady na poplatky a provize	-9	-9
Správní náklady	-3 052	-3 300
Ostatní provozní výnosy	664	0

Veškerých nákladů a výnosů bylo ve sledovaném období dosaženo v rámci České republiky.

## 20. Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi spřízněnými osobami představují také poskytnuté mezaninové úvěry dceřiným společnostem a transakce spojené s příplatky mimo základní kapitál těmto společnostem.

Během sledovaného období došlo ke vzniku závazků k 31. 12. 2023 vůči odbornému poradci IRQ management, s.r.o. (IČO: 093 68 043) v celkové výši 30 tis. Kč.

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky	0	0
Závazky	30	30

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy	0	0
Náklady	360	801

Během sledovaného období došlo k následujícím transakcím se členem statutárního orgánu AMISTA investiční společnost, a.s. (IČO: 274 37 558) z titulu poskytování služeb obhospodařovatele a administrátora Podfondu.

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky	0	0
Závazky	114	0

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy	0	0
Náklady	1 521	1 447

Během sledovaného období došlo na základě transakcí s ovládanou dceřinou společností IRQ Alfa s.r.o. (IČO: 141 60 561) k evidenci následujících pohledávek a výnosů:

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Pohledávky	36 131	33 581
Závazky	0	0

Tis. Kč	31. 12. 2023	31. 12. 2022
Výnosy	2 550	1 581
Náklady	0	0

Podfond ve sledovaném období neregistruje žádné transakce s ovládanou dceřinou společností IRQ Beta s.r.o. (IČO: 172 43 041) ani s ovládanou dceřinou společností IRQ Gama s.r.o. (IČ: 198 08 798).

## 21. Klasifikace finančních aktiv a finančních závazků

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

Tis. Kč	Povinně ve FVTPL.	FVOCI majetkové nástroje	Celkem
K 31. 12. 2023			
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	53 564	-	53 564
Pohledávky za nebankovními subjekty	25 364		25 364
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	11 587	11 587
Finanční aktiva celkem	78 928	11 587	90 515
K 31. 12. 2023			
Ostatní pasiva	45 643	-	45 643
Finanční závazky celkem	45 643	-	45 643

## 22. 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 roztržiděna tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně 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, znalcům), 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. 2023	Do	Od 1 roku do 5 let	Bez specifik.	Celkem
tis. Kč	3 měs.			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	53 564	0	0	53 564
Pohledávky za nebankovními subjekty	72	25 292	0	25 364
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	11 587	11 587
Náklady a příjmy příštích období	143	0	0	143
Celkem aktiva	53 779	25 292	11 587	90 658
Ostatní pasiva	45 643	0	0	45 643
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	0	0	45 015	45 015
Celkem závazky	45 643	0	45 015	90 658
Gap	8 136	25 292	-33 428	0
Kumulativní gap	8 136	33 428	0	0

k 31. 12. 2022	Do	Nad	Bez	
tis. Kč	3 měs.	5 let	specifik.	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	2 483	0	0	2 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	33 581	0	33 581
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 034	2 034
Celkem aktiva	2 483	33 581	2 034	38 098
Ostatní pasiva	3 448	0	0	3 448
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	0	0	34 650	34 650
Celkem závazky	3 448	0	34 650	38 098
Gap	-965	33 581	-32 616	0
Kumulativní gap	-965	32 616	0	0

### ▪ Úrokové riziko

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

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

V průběhu roku 2023 docházelo v důsledku vyšších úrokových sazeb k poklesu inflace, přičemž v souvislosti s jejím poklesem byla v závěru roku snížena úroková sazba o 25 bazických bodů. Pokles úrokových sazeb může vést ke snížení výnosů z některých úročených aktiv.

### Úroková citlivost majetku a dluhů Podfondu k 31. 12. 2023

k 31. 12. 2023	Do 3 měs.	Od 1 roku do 5 let	Bez specifik.	Celkem
v tis. Kč				
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	53 564	0	0	53 564
Pohledávky za nebankovními subjekty	72	25 292	0	25 364
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	11 587	11 587
Náklady a příjmy příštích období	143	0	0	143
Celkem aktiva	53 779	25 292	11 587	90 658
Ostatní pasiva	45 643	0	0	45 643
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	45 015	45 015
Celkem závazky	45 643	0	45 015	90 658
Čistá úroková pozice	8 136	25 292	-33 428	0
Změna úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 %	81	253	-334	0

<b>k 31. 12. 2022</b>				
<b>v tis. Kč</b>	<b>Do 3 měs.</b>	<b>Nad 5 let</b>	<b>Bez specifik.</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a druž. Záložnami	2 483	0	0	2 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	33 581	0	33 581
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	2 034	2 034
<b>Celkem aktiva</b>	<b>2 483</b>	<b>33 581</b>	<b>2 034</b>	<b>38 098</b>
Ostatní pasiva	3 448	0	0	3 448
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům IA	0	0	34 650	34 650
<b>Celkem závazky</b>	<b>3 448</b>	<b>0</b>	<b>34 650</b>	<b>38 098</b>
Čistá úroková pozice	-965	33 581	-32 616	0
Změna úrokové pozice při změně úrokové sazby o 1 %	-10	336	-326	0

#### ▪ **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. 2023

K 31. 12. 2023 v tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	53 564	53 564
Pohledávky za nebankovními subjekty	25 364	25 364
Účasti s podstatným vlivem	11 587	11 587
Náklady a příjmy příštích období	143	143
Celkem aktiva	90 658	90 658
Ostatní pasiva	45 643	45 643
Čistá hodnota aktiv připadající držitelům investičních akcií	45 015	45 015
Celkem pasiva	90 658	90 658
Čistá devizová pozice	0	0
K 31. 12. 2022 v tis. Kč	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	2 483	2 483
Pohledávky za nebankovními subjekty	33 581	33 581
Účasti s podstatným vlivem	2 034	2 034
Celkem aktiva	38 098	38 098
Ostatní pasiva	3 448	3 448
Vlastní kapitál	34 650	34 650
Celkem pasiva	38 098	38 098
Čistá devizová pozice	0	0

### ▪ 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.

### Maximální expozice podle sektorů

K 31. 12. 2023 v tis. Kč	Finanční instituce	Nefinanční organizace	Domácnosti	Způsob zajištění
<b>Aktiva</b>				
Pohledávky za bankami a druž. záložnami	53 564	-	-	-
Pohledávky za nebankovními subjekty		25 364	-	-
Účasti s podstatným vlivem	-	11 587	-	-
Náklady a příjmy příštích období	143	-	-	-
<b>Pasiva</b>				
Ostatní pasiva	-	45 643	-	-

### ▪ **Politické riziko**

Od konce února 2022 docházelo v souvislosti s invazí vojsk Ruské Federace na Ukrajinu k postupnému zhoršování mezinárodní politické situace. Důsledkem konfliktu byl především nárůst cen paliv a energií, vyvolaný omezením dodávek z Ruské Federace do EU, což mělo dopad na celkovou úroveň inflace. Válečný konflikt přetrvával i v roce 2023, na trhu paliv a energií však docházelo ke stabilizaci cen. Podfond nevlastní žádná aktiva, která by byla přímo ovlivněna tímto konfliktem, v důsledku výše uvedeného však může i nadále docházet k nárůstu provozních nákladů.

### ▪ **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 považováno riziko související s klimatickou změnou, riziko související s přechodem na cirkulární ekonomiku a riziko nezohledňování kritérií udržitelnosti. V oblasti sociálního rizika se pak jedná o riziko negativního dopadu na dodržování lidských práv a riziko korupce a úplatkářství. Za rizika řízení a správy jsou považována rizika corporate governance, rizika nedostatečného řízení rizik a rizika nerovného a neprůhledného odměňování zaměstnanců a managementu. Rizika udržitelnosti jsou řízena s přihlédnutím ke specifickým třídám aktiv v portfoliu Fondu a investiční strategii Fondu.

## **23. Reálná hodnota**

### **a) 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:

- modely na bázi čisté současné hodnoty diskontovaných peněžních toků,
- substanční metody ocenění podniků (samostatné ocenění majetkových složek a závazků)
- porovnání s podobnými aktivy, pro které existují pozorovatelné ceny (metoda tržního srovnání)
- diskontování budoucích peněžních toků na současnou hodnotu

Předpoklady a vstupy použité v oceňovacích metodách zahrnují:

- jednotkové ceny Kč/m<sup>2</sup> nemovitostí
- bezrizikové úrokové míry
- rizikové přírážky

### **b) 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:
  - kótovaných cen pro podobné nástroje na aktivních trzích;
  - kótované 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 kótovaných cen pro podobné nástroje, pro které významné nepozorovatelné úpravy nebo předpoklady jsou vyžadovány, aby odrážely rozdíly mezi nástroji.

Účetní jednotka považuje transfery mezi jednotlivými úrovněmi hierarchie reálné hodnoty provedené v okamžiku události nebo změny okolností, které zapříčinily převod.

### c) Procesy a kontroly

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

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

- pochopení, jak reálná hodnota byla stanovena a rozsah, jakým představuje skutečnou tržní transakci a zda reálná hodnota představuje kótovanou 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.

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

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

Tis. Kč k 31. 12. 2023	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami		53 564	
Pohledávky za nebankovními subjekty			25 364
Účasti s rozhodujícím vlivem			11 587
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva		45 643	

Tis. Kč k 31. 12. 2022	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
FINANČNÍ AKTIVA			
Pohledávky za bankami a druž. záložnami		2 483	
Pohledávky za nebankovními subjekty			33 581
Účasti s rozhodujícím vlivem			2 034
FINANČNÍ ZÁVAZKY			
Ostatní pasiva		3 448	

- **Převody mezi úrovněmi reálné hodnoty**

V průběhu účetního období nedošlo k žádným přesunům mezi jednotlivými úrovněmi reálné hodnoty.

**e) Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny**

Účetní jednotka využívá k určení reálné hodnoty následující oceňovací techniky a vstupní veličiny:

Pohledávky za bankami

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

Pohledávky za nebankovními subjekty

Odhady reálné hodnoty poskytnutých úvěrů vycházejí z diskontovaných budoucích očekávaných peněžních toků s využitím úrokové sazby jako diskontní sazby platné pro úvěry spojené s podobným úvěrovým rizikem, úrokovým rizikem a s podobnou splatností.

Při určování odhadu peněžních toků použitých k diskontování se vychází z předpokladů a přihlíží se k očekávanému průběhu splácení u konkrétního poskytnutého úvěru nebo skupiny úvěrů. Dále jelikož jde v daném případě o zápůjčku vůči subjektu, ve kterých má Podfond 100% majetkovou účast, je výsledné rozložení hodnoty mezi zápůjčku a majetkovou účast upraveno na běžnou kapitálovou strukturu.

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

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota vlastněných majetkových účastí je vzhledem k charakteru vlastněných společností určena aplikací substanční metody ocenění, založené na samostatném ocenění aktiv a závazků společnosti, v níž má účetní jednotka majetkovou účast. Dále u společností, které jsou zároveň

financovány zápůjčkou od Podfondu a hodnota zápůjčky se blíží hodnotě aktiv společnosti, je výsledné rozložení hodnoty mezi zápůjčku a majetkovou účast upraveno na běžnou kapitálovou strukturu.

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

#### Ostatní pasiva

V případě položek ostatních pasiv se účetní hodnota 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 použitých oceňovacích technik nebo vstupů.

#### **f) 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/ závazku	Reálná hodnota k 31. 12.	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Zápůjčka společnosti IRQ Alfa s.r.o.	2023: 25 292 tis. Kč 2022: 33 581 tis. Kč	Model DCF	Maximální poměr hodnoty zápůjčky vůči hodnotě aktiv dlužníka	2023: 69,2 % 2022: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila*, kdyby se maximální poměr hodnoty zápůjčky vůči hodnotě aktiv dlužníka zvýšil
Majetková účast v IRQ Alfa s.r.o.	2023: 11 577 tis. Kč 2022: 2 024 tis. Kč	Substanční metoda ocenění	Jednotková cena (Kč/m <sup>2</sup> ) nemovitostí vlastněných společností REALISM Project I s.r.o., v níž má IRQ Alfa s.r.o. 30% podíl	2023: 89 770 Kč/m <sup>2</sup> 2022: 82 800 Kč/m <sup>2</sup>	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se jednotková cena zvýšila

\* Pozn.: Zvýšení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke snížení reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou hodnotu.

#### **g) 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. 2023:

Druh investice	Příznivý dopad	Nepříznivý dopad
Majetková účast v IRQ Alfa s.r.o.	Zvýšení jednotkové ceny Kč/m <sup>2</sup> o 2 % by vedlo k růstu reálné hodnoty majetkové účasti o 636 tis. Kč	Snížení jednotkové ceny Kč/m <sup>2</sup> o 2 % by vedlo k poklesu reálné hodnoty majetkové účasti o 636 tis. Kč

Zvýšení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke snížení reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou hodnotu a snížení reálné hodnoty poskytnuté zápůjčky by vedlo ke zvýšení reálné hodnoty majetkové účasti o stejnou hodnotu. Maximální reálná hodnota zápůjčky přitom vzhledem k možnosti jejího předčasného splacení odpovídá její nominální hodnotě včetně naběhlých nesplacených úroků.

#### h) Sesouhlasení počátečních a konečných zůstatků pro úroveň 3

v Tis. Kč	31.12.2023		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	33 581	2 034	35 615
Nákupy	-	9	9
Prodeje	-	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-8 289	-	-8 289
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	9 544	9 544
Emise	-	-	-
Splacení	-	-	-
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 31.12.	25 292	11 587	36 879

v Tis. Kč	31.12.2022		
	Pohledávky za nebankovními subjekty	Účasti s rozhodujícím vlivem	CELKEM
Zůstatek k 1.1.	0	0	0
Nákupy	-	8 020	8 020
Prodeje	-	-	-
Zisky a ztráty za období vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 581	-	1 581
Zisky a ztráty za období vykázané ve vlastním kapitálu	-	-5 986	-5 986
Emise	32 000	-	32 000
Splacení	-	-	-
Převod do úrovně 3	-	-	-
Převod z úrovně 3	-	-	-
Zůstatek k 31.12.	33 581	2 034	35 615

## 24. 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 nově také ozbrojený konflikt na blízkém východě.

### Ostatní

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

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

V roce 2024 je očekáváno pokračování aktuálně nastoleného trendu, tedy postupně se snižující inflace a s tím spojený pokles úrokových sazeb, přičemž v důsledku těchto dvou faktorů je předpokládáno zlepšení hospodářské situace a výkonu ekonomiky. V porovnání s ostatními zeměmi EU bude v české ekonomice docházet spíše k pomalejšímu oživování, kdy hlavními faktory jsou kombinace energetické náročnosti českého průmyslu a přetrvávajících vyšších cen energií, dále přetrvávající propad reálných mezd a s tím související slabší spotřeba domácností. Výzvou pro českou ekonomiku bude snížení byrokracie v oblasti výstavby rezidenčních nemovitostí a obecně celé infrastruktury. V příštích letech bude docházet k velkým změnám na poli energetiky,

elektromobility, a rychlost patří mezi důležité proměnné této transformace. Za jedno z přetrvávajících rizik lze i nadále považovat geopolitickou situaci ve východní Evropě a sní spojené výpadky dodávek zemního plynu a ropy z Ruské federace apod.

## 25. Významné události po datu účetní závěrky

Po datu účetní závěrky nenastaly žádné významné události, které by měly vliv na sestavení účetní závěrky.

V Praze dne 26. 4. 2024

---

IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL  
AMISTA investiční společnost, a.s.,  
člen představenstva  
**Ing. Ondřej Horák,**  
pověřený zmocněnec



## Zpráva auditora

# **Zpráva nezávislého auditora**

**o ověření  
účetní závěrky**

**k 31. prosinci 2023**

**IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL  
RENTAL  
IRQ FUNDS SICAV a.s.**

**Praha, duben 2024**

### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	IRQ FUNDS, podfond RESIDENTIAL RENTAL, IRQ FUNDS SICAV a.s
Sídlo:	U měšťanského pivovaru 1417/7, Holešovice, 170 00 Praha 7
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B číslo vložky 25754
IČO:	096 10 863
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce člena představenstva zastupuje Ing. Ondřej Horák
Předmět činnosti:	Předmětem podnikání společnosti je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, v platném znění
Ověřované období:	1. leden 2023 až 31. prosinec 2023
Příjemce zprávy:	Investoři

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	AUDIT ONE s.r.o.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 604
Sídlo:	Pobřežní 620/3, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl C, číslo vložky 345046
IČO:	099 38 419
DIČ:	CZ09938419
Telefon:	+420 771 224 893
E-mail:	<a href="mailto:info@auditone.cz">info@auditone.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959

## Zpráva nezávislého auditora

### pro investory podfond RESIDENTIAL RENTAL, IRQ FUNDS SICAV a.s.

#### Zpráva o auditu účetní závěrky

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu RESIDENTIAL RENTAL, IRQ FUNDS SICAV a.s. (dále „účetní jednotka“ nebo „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023 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 podfond RESIDENTIAL RENTAL, IRQ FUNDS SICAV a.s. k 31. 12. 2023 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 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.

#### Jiné skutečnosti

Předchozí období bylo auditováno auditorskou společností BDO Audit s.r.o., která dne 21. 4. 2023 vydala k účetní závěrce za předchozí období nemodifikovaný výrok.

#### 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 představenstvo.

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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### **Odpovědnost představenstva a dozorčí rady za účetní závěrku**

Vedení účetní jednotky 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 účetní jednotky 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 účetní jednotky plánuje její zrušení 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.

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

V Praze dne 30. dubna 2024



A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of connected loops and curves.

Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
AUDIT ONE s.r.o.  
evidenční číslo auditorské společnosti 604