

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s., o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady  
CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu **AMBEAT INVEST SICAV, a.s.** k 31. 12. 2021

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky fondu AMBEAT INVEST SICAV a.s.

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) zákona č.240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionáři fondu AMBEAT INVEST SICAV a.s.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky fondu AMBEAT INVEST SICAV a.s. (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o fondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv fondu k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 fondu 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 fondu za účetní závěrku**

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

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

### **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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem fondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 fondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že fond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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 14. 04. 2022



**Auditorská společnost:**

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Chaloupka  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451

**Odpovědný auditor:**

Ing. Jaromír

Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## PROFIL SPOLEČNOSTI

### Základní údaje o Společnosti

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

IČO: 09049941

Sídlo: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

(dále jen „**Společnost**“)

Společnost byla založena zakladatelským právním jednáním v souladu s ust. § 125 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění a ust. § 2 odst. 2 zákona š. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění přijetím stanov dne 25. února 2020.

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. března 2020. Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 2. března 2020.

### Předmět podnikání

Předmětem podnikání Společnosti je činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ZISIF.

### LEI Společnosti

315700WCEFZ3YQUDVX40

### Základní kapitál

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 2 500 000,- Kč

### Cenné papíry vydávané Společností

<b>Druh cenného papíru</b>	Zakladatelské akcie (Kmenová)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	Listinná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2021</b>	250
<b>Podíl na zapisovaném základním kapitálu</b>	100 %

### Omezení převoditelnosti

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### Statutární orgány Společnosti

#### Jediný člen správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020  
(do 28. ledna 2021 jako statutární ředitel)

Pověřený zmocněnec      Ing. Robert Hlava

#### Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

### Základní údaje o Společnosti

AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Společnost je fondem kvalifikovaných investorů a vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17. března 2020. Společnost byla zapsána do seznamu investičních fondů vedeného Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), dne 2. března 2020. Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

Společnost může v souladu se svými stanovami vytvářet podfondy, Společnost vytvořila podfond AMBEAT I. Realitní podfond, AMBEAT II. Realitní podfond.

### Činnost Společnosti

Cílem Společnosti je vytvářet jednotlivé podfondy, jejichž prostřednictvím se Společnost snaží zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů. Investičním cílem Společnosti v roce 2021 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií vytvořeného podfondu. Společnost jako taková neprovádí investiční činnost.

### Hospodaření Společnosti v roce 2021

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily správní náklady ve výši 152 tis. Kč a náklady na poplatky a provize ve výši 9 tis. Kč.

### Stav majetku Společnosti

Výsledky hospodaření Společnosti byly ověřeny auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, evidenční číslo 451.

### Aktiva

Společnost k 31. 12. 2021 evidovala aktiva v celkové výši 1 277 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 401 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 876 tis. Kč.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 1 277 tis. Kč jsou tvořena splaceným základním kapitálem ve výši 2 500 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 24 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích let ve výši 1 086 tis. Kč, vlastním kapitálem ve výši 1 253 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 161 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkovou ztrátu 161 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize a správní náklady.

### **Výhled pro rok 2022**

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření neinvestiční části fondu, tj. Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost, tj. neinvestiční část a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2022 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách. Člen správní rady navíc bude monitorovat případné dopady do své činnosti v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus) a také v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

### Údaje o ovládnání

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO: 09049941, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202 (dále jen „**Společnost**“) je osobou ovládanou touto fyzickou osobou:

Ing. Ivo Foltýn, MBA nar. 05.06.1970, trvale bytem Nová 848/7, Dolní Chabry, 184 00 Praha 8, Česká republika, který upsal 250 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 100% podíl na zapísovaném základním kapitálu Společnosti, (dále jen „**Ovládající osoba**“).

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím obhospodařovatele CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“). Základní kapitál Společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu. Výše fondového kapitálu je proměnná. Do obchodního rejstříku je jako základní kapitál Společnosti zapsána částka vložená úpisem zakladatelských akcií (zapisovaný základní kapitál). 100 % zakladatelských akcií Společnosti upsala Ovládající osoba.

Společnost je ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou nezávislá, neboť jejím předmětem podnikání je shromažďování peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádění společného investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek.

### Struktura vztahů mezi osobami

Struktura vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou je následující:



### Osoby mimo Společnost ovládané Ovládající osobou

Kromě Společnosti nejsou žádné osoby ovládané Ovládající osobou.

### Přehled jednání

V roce 2021 nebyla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob taková jednání, která by se týkala majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládající osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

## Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla ze vztahu s Ovládající osobou, resp. ve vztahu k osobám ovládaným Ovládající osobou žádná újma.

## Výhody a nevýhody plynoucí ze vztahů

Ze vztahů mezi Ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou nevyplynou žádné významné výhody ani nevýhody. Pro Společnost z těchto vztahů neplynou žádná rizika.

Obchodní vedení a řízení činnosti Společnosti přísluší jejímu Jedinému členovi správní rady, který je obhospodařovatelem Společnosti. Statutární orgán provádí usnesení přijatá valnou hromadou. Statutární orgán není vázán pokyny akcionářů ve vztahu k jednotlivým obchodním transakcím, obhospodařuje Společnost s odbornou péčí a vykonává činnost řádně a obezřetně. Za tímto účelem Statutární orgán zavedl, udržuje a uplatňuje řídicí a kontrolní systém.

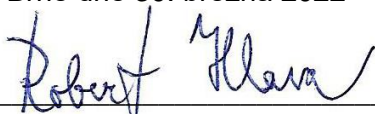
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

## Prohlášení Statutárního orgánu

Statutární orgán tímto prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu o vztazích na základě jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a Ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými Ovládající osobou z veřejných zdrojů anebo od jiných osob. Statutární orgán prohlašuje, že mu nejsou známy žádné skutečnosti, které by měly být součástí zprávy o vztazích Společnosti a v této zprávě uvedeny nejsou.

Statutární orgán prohlašuje, že tuto zprávu sestavil s vynaložením péče řádného hospodáře a že v této zprávě uvedené údaje jsou správné a úplné.

V Brně dne 30. března 2022



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2 a 5 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku, zprávu nezávislého auditora a zprávu o vztazích. Tato zpráva nepopisuje složení portfolia jednotlivých podfondů Společnosti, ty jsou uvedeny v samostatných výročních zprávách podfondů.

### Činnost Společnosti v roce 2021

Společnost v průběhu roku 2021 shromažďovala peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů do podfondů Společnosti. Společnost neprováděla jinou činnost.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou invaze ruských vojsk na Ukrajinu a přetrvávající pandemie COVID-19 (koronavirus), jejichž případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Společnost monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Společnost.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2022 nadále vyvíjet žádnou činnost. Společnost dospěla k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Fond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Fond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

### Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Společnost nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**Informace o tom, zda Společnost má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)**

Společnost nemá organizační složku podniku v zahraničí.

**Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

Společnost nevyvíjí investiční činnost. Vývoj hodnoty akcie je znázorněn ve výročních zprávách podfondů.

**Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu k Fondu standardní činnost dle statutu Fondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

**Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohu č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Veselý

Další identifikační údaje: nar. 10. října 1960

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1.dubna 2018 do 30. září 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: získal ekonomické vysokoškolské vzdělání na VŠE Praha. Ve Společnosti působil od 1.4.2018 do 30.9.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Dříve působil více než 10 let jako člen představenstva a ředitel finančního odboru v Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. (dříve ČP INVEST investiční společnost, a.s.).

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. od 1.4.2019 působí ve Společnosti, nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

**Identifikační údaje každého depozitáře Fondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžíval Fond služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Fond slouží pouze k zajištění předpokladů výkonu činnosti podfondu. Veškeré informace týkající se majetku podfondu jsem uvedeny ve výroční zprávě podfondu.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období, vč. údajů o všech státních, soudních nebo rozhodčích řízeních za účetní období, které mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyl Fond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Fondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu v účetním období.

Fond nebyl v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost fondu.



## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### **Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Fond nevydává investiční akcie jinak, než ke svému podfondu. Proto jsou tyto informace obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

### **Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

### **Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Fondu.

### **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)**

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo samotný Fond, jenž je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

**AMBEAT INVEST SICAV, a.s.**

IČO 09049941,

se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202

## **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2021**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

**Příloha účetní závěrky**

## Rozvaha k 31. 12. 2021

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	401	1 004
v tom a) splatné na požádání		401	1 004
Ostatní aktiva	5	876	921
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 277</b>	<b>1 925</b>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	6	24	0
Výnosy a výdaje příštích období		0	484
Vlastní kapitál		1 253	1 441
Základní kapitál	7	2 500	2 500
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	8	-1 086	0
Zisk /ztráta za účetní období	9	-161	-1 059
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 277</b>	<b>1 925</b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	10	1 277	1 925

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Náklady na poplatky a provize	11	- 9	- 60
<b>Správní náklady</b>	12	<b>- 152</b>	<b>- 999</b>
v tom náklady na zaměstnance		- 107	- 214
mzdy		- 80	- 160
a) sociální a zdravotní pojištění		- 27	- 54
b) ostatní správní náklady		- 45	- 785
<b>Náklady celkem</b>		<b>- 161</b>	<b>- 1 059</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>- 161</b>	<b>-1 059</b>
<b>Daň z příjmů</b>	13	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</b>		<b>- 161</b>	<b>- 1 059</b>

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

	Základní kapitál	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>-1 059</b>	<b>1 441</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	-161	-161
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát	0	-1 059	1 059	0
Ostatní změny	0	-27	0	-27
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 500</b>	<b>-1 086</b>	<b>-161</b>	<b>1 253</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Fondu

##### *Vznik a charakteristika Fondu*

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO 09049941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202 (dále také jen "Fond") byl vytvořen v souladu s ust. § 106 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“) Fond byl zapsán do seznamu investičních fondů, který Česká národní banka (dále jen „ČNB“) vede v souladu s ustanovením § 597 písm. b) ZISIF dne 2. března 2020. Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 17. března 2020.

Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“), ve znění pozdějších předpisů.

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

Fond není řídicím ani podřízeným fondem a je vytvořen na dobu neurčitou. V souladu se statutem vytváří Fond podfondy. Fond v roce 2020 vytvořil podfondy s názvem AMBEAT I. Realitní podfond, AMBEAT II. Realitní podfond. Podfond je fondem kvalifikovaných investorů ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF.

Výše splaceného zapisovaného základního kapitálu činí 2 500 000,- Kč. Výše zapisovaného základního kapitálu odpovídá výši upsaných zakladatelských akcií. Základní kapitál společnosti se rovná jejímu fondovému kapitálu.

##### Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2021:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jíž při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava.

Správa majetkového portfolia Fondu je vykonávána obhospodařovatelem fondu společností CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). O stavu a pohybu majetku Fondu účtuje Společnost odděleně od svého majetku a majetku v ostatních obhospodařovaných fondech.

##### Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.

Majetek Fondu bude prostřednictvím Podfondů v souladu s investiční politikou investován do takových druhů aktiv, která jsou popsána v jednotlivých strategiích Podfondů.

### **(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka Fondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“)

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Fond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Fondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021.

Účetní závěrka Fondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## **2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY**

### **(a) Okamžik uskutečnění účetního případu**

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat

## **AMBEAT INVEST SICAV, a.s.**

v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

### **(b) Cizí měny**

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Fond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### **(c) Finanční nástroje**

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Fond člení finanční nástroje do následujících kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Fond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykázání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku (FVTOCI).



## Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. Následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je zjištěna metodou efektivní úrokové míry.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, kterou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snížená o splátky jistiny a zvýšená úrok zjištěný použitím efektivní úrokové míry.

Úrokové výnosy se za použití metody efektivní úrokové míry pro finanční aktiva následně oceňovaná naběhlou hodnotou vykazují do hospodářského výsledku.

## Znehodnocení finančních aktiv

Fond zavedl nový model testování znehodnocení finančních aktiv, který je v souladu s požadavky IFRS 9. Promítnutí ztráty ze snížení hodnoty je založeno na modelu očekávaných ztrát. Model je povinně aplikován na finanční aktiva, která vyhověla SPPI testu, tedy jsou oceňovaná a vykazovaná postupem ACL a FVOCI. Model snížení hodnoty odráží očekávané úvěrové ztráty, opravná položka je tedy vykazována dříve, než úvěrová ztráta vznikne. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání vznikají v důsledku nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje nebo v případě selhání finančního nástroje. Za finanční selhání se považuje situace, kdy protistrana poruší finanční ustanovení nebo existence informací, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky v plné výši.

Fond vykazuje u pohledávek z obchodních vztahů očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání pohledávek. Očekávané úvěrové ztráty se odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Fondu.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání ostatních finančních nástrojů Fond vykazuje, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud k významnému zvýšení nedošlo, pak Fond vykáže očekávanou úvěrovou ztrátu ve výši 12měsíční úvěrové ztrátě. Za významné zvýšení úvěrového rizika především výrazné zhoršení externích ukazatelů, negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které by vedly k neschopnosti dlužníka splnit své závazky, zhoršení provozních ukazatelů dlužníka

Fond odúčtuje finanční aktiva z rozvahy v momentě existence informace o tom, že je dlužník ve finančních obtížích a nelze očekávat realizaci hodnoty aktiva nebo po skončení konkurzního řízení dlužníka.

## Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

### Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

## Finanční deriváty

Fond nevyužívá finanční deriváty.

### (d) Základní kapitál Fondu

Základní kapitál fondu je tvořen počtem zakladatelských akcií v listinné formě, na jméno a jedná se o kusové akcie (bez jmenovité hodnoty) a jsou vydávány zakladateli Fondu. Měnou emisního kurzu zakladatelských akcií je CZK.

Jednotlivé zakladatelské akcie jednoho akcionáře mohou být nahrazeny hromadnou akcií. Zakladatelské akcie Fondu nemůžou být v souladu s ust. § 159 odst. 2 ZISIF přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu ani na jiném veřejném trhu. Zakladatelské akcie jako cenný papír na jméno jsou v držení akcionářů Fondu, kteří odpovídají za jejich úschovu.

### (e) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

### (f) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

**a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**

- i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
- ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
- iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.

**b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.

iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

### **(g) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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.

### **(h) Prostředky investované do Fondu**

Finanční prostředky získané vydáváním investičních akcií jsou vykazovány v Kapitálových fondech. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Fondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

### **(i) Rezervy**

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

### **(j) Náklady**

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

### **(k) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### **(l) Změny účetní metody**

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Fond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“). V této souvislosti fond přistoupil ke zpětné úpravě prezentovaných účetních informací srovnatelného období v účetní závěrce, tj. stavu k 31. prosinci 2020.

Aktiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	FVTPL	FVTPL	1 004	1 004
Ostatní aktiva	FVTPL	FVTPL	921	921

Pro Fond byl použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty. Finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) s výjimkou majetkových účastí, které jsou oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Dopad přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál:

v tis. Kč	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
<b>Základní kapitál</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	2 500
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových nástrojů do finančních závazků	0
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	-1 059
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	0
Zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	0
Dopad odložené daně	0
<b>Počáteční zůstatek vlastního kapitálu k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>1 441</b>

### 3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

### Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Fond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Fond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

### Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Fondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Fond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Fond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

### Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

## 4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

V tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	401	1 004
<b>Celkem</b>	<b>401</b>	<b>1 004</b>

## 5 Ostatní aktiva

V tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní aktiva	876	920
<b>Celkem</b>	<b>876</b>	<b>920</b>

## 6 Ostatní pasiva

V tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dohadné položky pasivní	24	0
<b>Celkem</b>	<b>24</b>	<b>0</b>

## 7 Základní kapitál

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

V tis. Kč		31. prosince 2021	31. prosince 2020
<i>(Listinné na jméno)</i>	<b>Ks</b>	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	250	2 500	2 500
<b>Celkem</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

Fond má základní kapitál ve výši 2 500 000 Kč, za které byl vydán počet 250 kusů kusových akcií na jméno v listinné podobě. (zakladatelské akcie).

### 8 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

V tis. Kč		31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ztráta za účetní období		-1 086	0
<b>Celkem</b>		<b>-1 086</b>	<b>0</b>

Ztráta ve výši 1 059 tis. Kč za rok byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazených ztrát z předchozích období. Zůstatek dále tvoří oprava účtování minulého období.

### 9 Zisk nebo ztráta za účetní období

V tis. Kč		31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ztráta za účetní období		-161	-1 059
<b>Celkem</b>		<b>-161</b>	<b>- 1 059</b>

### 10 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 1 277 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (31. prosince 2020: 1 925 tis. Kč) obhospodařuje investiční společnost.

### 11 Náklady na poplatky a provize

V tis. Kč		31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poplatky za správu účtů		8	6
Ostatní poplatky		1	54
<b>Celkem náklady</b>		<b>9</b>	<b>60</b>

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů Fondu.

## 12 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Audit	1	0
Náklady na zaměstnance	107	214
a) mzdy	80	160
b) sociální a zdravotní pojištění	27	54
Ostatní správní náklady	44	785
<b>Celkem</b>	<b>152</b>	<b>999</b>

V roce 2021 měl Fond po dobu 4 měsíců 2 zaměstnance na dohodu o provedení práce, celkové náklady na zaměstnance za rok 2021 činí 107 tis. Kč. K 31. 12. 2021 Fond nemá žádné zaměstnance.

## 13 Daň z příjmů a odložená daň:

Fond v roce 2021 neúčtoval o splatné ani odložené dani.

## 14 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2021	2020
AMBEAT I. Realitní podfond	875	920
<b>Celkem</b>	<b>875</b>	<b>920</b>

## 15 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).



## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

### Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	401	0	401
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>401</b>	<b>0</b>	<b>401</b>

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	875	875	0	0	875

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	24	24	0	0	24

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 16 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

#### (a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Fondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Fondu. Fond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic, z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Fondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Fondu.

#### Členění dle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	401	0	0	401
Ostatní aktiva	875	0	0	875
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>1 276</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 276</b>

#### (b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Fond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	401	0	0	0	0	401
Ostatní aktiva	876	0	0	0	0	876
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>1 277</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 277</b>

Fond nevyužívá žádné derivátové operace.

### (c) Měnové riziko

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12.2021 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	24	0	0	0	0	24
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>

## 17 Následné události

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022 Společnost posoudila možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2021 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.



AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

14. dubna 2022



**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

## **PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. označeném AMBEAT INVEST SICAV, a.s. - AMBEAT I. Realitní podfond, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu **AMBEAT I. Realitní podfond k 31. 12. 2021**

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT I. Realitní podfond

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu AMBEAT I. Realitní podfond.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu AMBEAT I. Realitní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 Podfondu, 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 Podfondu za účetní závěrku**

Představenstvo Podfondu 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 představenstvo Podfondu povinno posoudit, zda je Podfond schopen 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 představenstvo plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.



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

Naší povinností je informovat 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 14.4.2022



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír

Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**PROFIL SPOLEČNOSTI****Základní údaje o Společnosti**

AMBEAT I. Realitní podfond, NID: 75161826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 09049941

Sídlo: Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202 (dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 19.03.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 24. března 2020.

**LEI Fondu**

315700702653A55I0V23

**Cenné papíry vydávané Podfondem**

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2021</b>	235 281 244

**Omezení převoditelnosti**

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

**Statutární orgány Společnosti****Jediný člen správní rady**

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020  
(do 28. ledna 2021 jako statutární ředitel)

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

Pověřený zmocněnec            Ing. Robert Hlava

### **Pověření výkonem některých činností**

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2021

### Základní údaje o Společnosti

AMBEAT I. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 19.03.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 24. března 2020. Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

### Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytování úvěrů a zápůjček. Investičním cílem Podfondech v roce 2021 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

### Hospodaření Podfondech v roce 2021

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy. Výsledek hospodaření ovlivnily náklady na poplatky a provize ve výši 86 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 15 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 024 tis. Kč.

### Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

### Aktiva

Společnost k 31. 12. 2021 evidovala aktiva v celkové výši 268 190 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložkami splatnými na požádání ve výši 23 tis. Kč, účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 268 111 tis. Kč, a ostatní aktiva ve výši 56 tis. Kč.

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND****ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2020****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021****Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 268 190 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 1 076 tis. Kč, výnosy a výdaje příštích období ve výši 48 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 267 066 tis. Kč.

**Výkaz zisku a ztráty**

Na celkovou ztrátu 595 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize ve výši 86 tis. Kč, ostatní provozní náklady ve výši 15 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 024 tis. Kč.

**Výhled pro rok 2022**

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfonde, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde. Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti a Podfonde v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus) a také v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady  
CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT I. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 291 odst. 2, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2 a 5 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „**VoBÚP**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZoÚ**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfonde.

### Činnost Podfonde v roce 2021

Podfond v průběhu roku 2021 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do úvěrů a zápůjček.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou invaze ruských vojsk na Ukrajinu a přetrvávající pandemie COVID-19 (koronavirus), která se objevila koncem roku 2019. Případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Podfond monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí přímých a nepřímých investic zejména do investičních nástrojů a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

### Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí**

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

**Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP****Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohu č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Veselý

Další identifikační údaje: nar. 10. října 1960

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1.dubna 2018 do 30. září 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: získal ekonomické vysokoškolské vzdělání na VŠE Praha. Ve Společnosti působil od 1.4.2018 do 30.9.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Dříve působil více než 10 let jako člen představenstva a ředitel finančního odboru v Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. (dříve ČP INVEST investiční společnost, a.s.).

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. od 1.4.2019 působí ve Společnosti, nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**Identifikační údaje každého depozitáře podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyužíval podfond služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

ISIN/označení	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota
SPV	Účasti s rv - ARE 5	5 560 000,00 Kč	2 071 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ARE	109 026 000,00 Kč	108 973 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ARE 2	118 329 000,00 Kč	157 067 000,00 Kč

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP**

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

**Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci 1 149 tis Kč

Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů 581 tis. Kč

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Úplata auditora	96 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	198 tis. Kč

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)**

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	415 151 Kč
Pohyblivá složka odměn	53 275 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	18
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND**

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo samotný Fond, jenž je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo, Dozorčí rada a Vedoucí úseků.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady  
CODYA investiční společnost, a.s.

**AMBEAT INVEST SICAV, a. s.**

**AMBEAT I. Realitní Podfond**

IČO 75161826,

se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B25202

## **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2021**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných  
investičních akcií**

**Příloha účetní závěrky**

AMBEAT I. Realitní Podfond

Rozvaha k 31. 12. 2021

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	23	834
v tom a) splatné na požádání		23	834
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	5	268 111	253 263
Účasti s rozhodujícím vlivem		268 111	253 263
Ostatní aktiva	6	56	855
<b>Aktiva celkem</b>		<b>268 190</b>	<b>254 952</b>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	7	1 076	3 591
Výnosy a výdaje příštích období	8	48	47
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	9	267 066	251 314
v tom a) ostatní úplný výsledek hospodaření		35 196	20 348
v tom: oceňovací rozdíly		35 196	20 348
v tom b) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-2 950	0
v tom c) zisk/ztráta za účetní období		-595	-2 950
<b>Pasiva celkem</b>		<b>268 190</b>	<b>254 952</b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	10	268 190	254 952

AMBEAT I. Realitní Podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	11	-86	-15
Náklady na poplatky a provize		- 86	- 15
<b>Ostatní provozní náklady</b>	12	-15	0
Ostatní provozní náklady		-15	0
<b>Správní náklady</b>	13	-2 024	-1 405
Ostatní správní náklady		-2 024	- 1 405
<b>Náklad celkem</b>		-2 125	-1 420
<b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>		-2 125	-1 420
<b>Daň z příjmů splatná</b>	14	0	0
<b>Odložená daň</b>		1 530	- 1 530
<b>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</b>		<b>-595</b>	<b>-2 950</b>

AMBEAT I. Realitní Podfond

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií  
za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek k 1.1.2021</b>	<b>251 314</b>	<b>0</b>
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	<b>15 752</b>	<b>251 314</b>
v tom:		
Emise investičních akcií	1 499	233 916
Odkup investičních akcií	0	0
Oceňovací rozdíly	14 848	20 348
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-595	-2 950
Ostatní změny	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>267 066</b>	<b>251 314</b>
Počet investičních akcií třída A (v ks)	235 281 244	233 915 000

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Podfondu

##### *Vznik a charakteristika Podfondu*

AMBEAT I. Realitní podfond, NID 75161826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle, (dále také jen „Podfond“) byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s., IČO 09049941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle (dále také jen „Fond“), který je fondem kvalifikovaných investorů, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“), ve znění pozdějších předpisů. Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond podléhá regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“), ve znění pozdějších předpisů.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 24. března 2020 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze nabývat akcie, podíly, resp. jiné formy účasti („dále jen „Podíly“) na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- provozování zdravotnických a pečovatelských služeb;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti,
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám.

##### Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2021:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava.

##### Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Fond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 452 44 782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.



### **(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“)

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## **2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY**

### **(a) Okamžik uskutečnění účetního případu**

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

## AMBEAT I. Realitní Podfond

### (b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### (c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Podfond člení finanční nástroje do následujících kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku (FVTOCI).

## **AMBEAT I. Realitní Podfond**

### **Úvěry, půjčky a úrokové výnosy**

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. Následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je zjištěna metodou efektivní úrokové míry.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, kterou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snižená o splátky jistiny a zvýšená úrok zjištěný použitím efektivní úrokové míry.

Úrokové výnosy se za použití metody efektivní úrokové míry pro finanční aktiva následně oceňovaná naběhlou hodnotou vykazují do hospodářského výsledku.

### **Znehodnocení finančních aktiv**

Podfond zavedl nový model testování znehodnocení finančních aktiv, který je v souladu s požadavky IFRS 9. Promítnutí ztráty ze snížení hodnoty je založeno na modelu očekávaných ztrát. Model je povinně aplikován na finanční aktiva, která vyhověla SPPI testu, tedy jsou oceňovaná a vykazovaná postupem ACL a FVOCI. Model snížení hodnoty odráží očekávané úvěrové ztráty, opravná položka je tedy vykazována dříve, než úvěrová ztráta vznikne. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání vznikají v důsledku nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje nebo v případě selhání finančního nástroje. Za finanční selhání se považuje situace, kdy protistrana poruší finanční ustanovení nebo existence informací, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky v plné výši.

Podfond vykazuje u pohledávek z obchodních vztahů očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání pohledávek. Očekávané úvěrové ztráty se odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Podfondu.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání ostatních finančních nástrojů Podfond vykazuje, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud k významnému zvýšení nedošlo, pak Podfond vykáže očekávanou úvěrovou ztrátu ve výši 12měsíční úvěrové ztrátě. Za významné zvýšení úvěrového rizika především výrazné zhoršení externích ukazatelů, negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které by vedly k neschopnosti dlužníka splnit své závazky, zhoršení provozních ukazatelů dlužníka

Podfond odúčtuje finanční aktiva z rozvahy v momentě existence informace o tom, že je dlužník ve finančních obtížích a nelze očekávat realizaci hodnoty aktiva nebo po skončení konkurzního řízení dlužníka.

### **Oceňování reálnou hodnotou**

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

### Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek

### Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

#### **(d) Daň z příjmu a odložená daň**

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

## **AMBEAT I. Realitní Podfond**

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

### **(e) Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:**
  - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
  - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
  - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
  
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:**
  - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
  - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

### **(f) Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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.

### **(g) Prostředky investované do Podfondu**

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve Podfondovém kapitálu Podfondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

### **(h) Emitované investiční akcie**

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B). V případě

## AMBEAT I. Realitní Podfond

nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

### (i) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Podfond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

### (j) Náklady

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

### (k) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### (l) Změny účetní metod

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“). V této souvislosti podfond přistoupil ke zpětné úpravě prezentovaných účetních informací srovnatelného období v účetní závěrce, tj. stavu k 31. prosinci 2020.

Aktiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	FVTPL	FVTPL	834	834
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	FVTOCI	FVTOCI	253 263	253 263
Ostatní aktiva	FVTPL	FVTPL	855	855

Pasiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	FVTPL	FVTPL	251 314	251 314

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Pro Podfond použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty. Finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) s výjimkou majetkových účastí, které jsou oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B). V případě nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

Dopad přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

v tis. Kč	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
<b>Kapitálové fondy</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	233 916
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových nástrojů do finančních závazků	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>233 916</b>
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	-2 950
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	
<b>Oceňovací rozdíly</b>	20 348
Zaučtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	0
Dopad odložené daně	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>251 314</b>

### 3 Významné účetní úsudky, předpoklady a odhady

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejdůležitější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### Klasifikace finančních nástrojů

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

### Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

### Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

#### 4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	23	834
<b>Celkem</b>	<b>23</b>	<b>834</b>

#### 5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	268 111	253 263
<b>Celkem</b>	<b>268 111</b>	<b>253 263</b>

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate 5 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1	CZK	100%	100%	2 071
Ambeat Real Estate 2 a.s.	Vítkovo nám. 3, Prčice, 257 91 Sedlec-Prčice	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100%	100%	157 067



## AMBEAT I. Realitní Podfond

Ambeat Real Estate a.s.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, v oborech činnosti zapsaných v živnostenském rejstříku	2 000 000	CZK	100%	100%	108 973
<b>Celkem</b>							<b>268 111</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 232 915 tis. Kč byla k 31. 12. 2021 přeceněna dle znaleckého posudku o 35 196 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2021 činí 268 111 tis. Kč.

### 6 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poskytnuté zálohy na správu fondů	0	855
Ostatní aktiva	56	0
<b>Celkem</b>	<b>56</b>	<b>855</b>

### 7 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dohadné účty pasivní	201	1 146
Dodavatelé	0	2
Odložený daňový závazek	0	1 530
Ostatní závazky	875	913
<b>Celkem</b>	<b>1 076</b>	<b>3 591</b>

### 8 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnosy a výdaje příštích období	48	47
<b>Celkem</b>	<b>48</b>	<b>47</b>

### 9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Investiční akcie	235 415	233 916

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Emisní ážio / disážio	0	0
Oceňovací rozdíly	35 196	20 348
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-2 950	0
Zisk / ztráta běžného období	-595	-2 950
<b>Celkem</b>	<b>267 066</b>	<b>251 314</b>

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2021
Třída A	235 281 244	1,1351 Kč	267 065 502 Kč
<b>Celkem</b>	<b>235 281 244</b>	<b>1,1351 Kč</b>	<b>267 065 502 Kč</b>

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Podfondového kapitálu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2021	233 915 000	233 915
Prodané investiční akcie	1 366 244	1 500
Odkoupené investiční akcie	0	0
<b>Celkem</b>	<b>235 281 244</b>	<b>235 415</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		31 651
<b>Celkem</b>	<b>235 281 244</b>	<b>267 066</b>

## 10 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 268 190 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (31. prosince 2020: 254 952 tis. Kč) obhospodařuje investiční společnost.

## 11 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poplatek za správu účtů	61	7
Ostatní poplatky	2	8
Ostatní náklady	23	0
<b>Celkem</b>	<b>86</b>	<b>15</b>

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů fondu.

### 12 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní náklady	15	0
<b>Celkem</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

### 13 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Audit	96	18
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	1 149	1 045
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	581	242
Náklady na znalecké posudky	40	0
Náklady ostatní	158	100
<b>Celkem</b>	<b>2 024</b>	<b>1 405</b>

Podfond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,01 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

Za výkon funkce depozitáře Fondu náleží depozitáři úplata ve výši 48 400 Kč měsíčně, která je hrazena poměrně z majetku podfondu.

### 14 Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Splatný daňový základ	-595	-2 950
Úprava daňového základu z minulého období	0	0
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Odložená daň:

V roce 2021 byl odúčtován odložený daňový závazek.

### 15 Vztahy se spřízněnými osobami

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Pohledávky za spřízněnými osobami	2021	2020
AMBEAT II. Realitní podfond	56	855
<b>Celkem</b>	<b>56</b>	<b>855</b>

Závazky ke spřízněným osobám	2021	2020
CODYA investiční společnost, a.s.	0	1 046
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	875	0
<b>Celkem</b>	<b>875</b>	<b>1 046</b>

Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob	2021	2020
CODYA investiční společnost, a.s.	1 149	1 046
<b>Celkem</b>	<b>1 149</b>	<b>1 046</b>

### 16 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

#### Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:

## AMBEAT I. Realitní Podfond

- kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
  - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
  - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatilitu a úvěrové marže;
  - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	23	0	23
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	268 111	268 111
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>23</b>	<b>268 111</b>	<b>268 134</b>

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	56	56	0	0	56
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	1 124	1 124	0	0	1 124

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 17 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

#### (a) Tržní riziko

## AMBEAT I. Realitní Podfond

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic, z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

### Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	23	0	0	23
Účasti s rozhodujícím vlivem	268 111	0	0	268 111
Ostatní aktiva	56	0	0	56
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>268 190</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>268 190</b>

### (b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	23	0	0	0	0	23
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>23</b>

### (c) Měnové riziko

Fond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

## AMBEAT I. Realitní Podfond

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům. Fond k 31. 12.2021 neevduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Ostatní pasiva	1 124	0	0	0	0	1 124
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>1 124</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 124</b>

### 18 Následné události

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022, Společnost posoudila možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2021 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



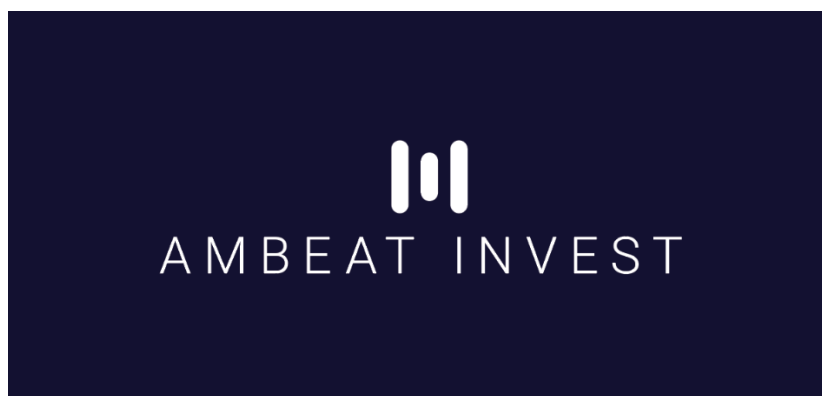
AMBEAT I. Realitní Podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady CODYA

investiční společnost, a.s.

14. dubna 2022



**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND**

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**



**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND**

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

## **PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

Při vynaložení veškeré přiměřené péče podává výroční zpráva podle mého nejlepšího vědomí věrný a poctivý obraz o podfondu společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. označeném AMBEAT II. Realitní podfond, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2021, vyhlídkách budoucího vývoje, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond k 31. 12. 2021

---

PKF APOGEO Audit, s.r.o.  
Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ186 00 Praha 8

počet stran: 4



## Zpráva nezávislého auditora

o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond

Se sídlem: Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4

Identifikační číslo: 090 49 941

Předmět podnikání: Předmětem podnikání je činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům podfondu AMBEAT II. Realitní podfond.

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2021, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2021, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2021, podrozvahy k 31. 12. 2021 a přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

### Základ pro výrok

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

### Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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 Podfondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

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

Představenstvo Podfondu 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 představenstvo Podfondu povinno posoudit, zda je Podfond schopen 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 představenstvo plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v Podfondu odpovídá 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, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Podfondu relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou



významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat 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 14.4.2022



**Auditorská společnost:**  
PKF APOGEO Audit, s.r.o.

Rohanské nábřeží 671/15  
Recepce B  
CZ 186 00 Praha 8  
Oprávnění č. 451



**Odpovědný auditor:**  
Ing. Jaromír

Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

**PROFIL SPOLEČNOSTI****Základní údaje o Společnosti**

AMBEAT II. Realitní Podfond, NID: 75161966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 09049941

Sídlo: Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 25202 (dále jen „**Společnost**“)

Podfond byl vytvořen dne 11. srpna 2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut.

Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 19. srpna 2020.

**LEI Fondu**

315700UVCGFFH1IO4439

**Cenné papíry vydávané Podfondem**

<b>Druh cenného papíru</b>	Investiční akcie (všechny třídy)
<b>Forma</b>	Akcie na jméno
<b>Podoba</b>	zaknihovaná
<b>Počet emitovaných akcií k 31.12.2021</b>	301 673 302

**Omezení převoditelnosti**

Převoditelnost akcií na třetí osoby je podmíněna souhlasem Statutárního orgánu Společnosti, který bude udělen za podmínky, že je nabývajícím investorem kvalifikovaným investorem ve smyslu ust. § 272 ZISIF.

**Statutární orgány Společnosti****Jediný člen správní rady**

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice,

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Pověřený zmocněnec

Ing. Robert Hlava

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND**

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

Den vzniku funkce: 17. března 2021  
(do 28. ledna 2021 jako statutární ředitel)

### **Pověření výkonem některých činností**

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 05800668, se sídlem Varnsdorfská 330/19, 190 00 Praha 9, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, pod sp. zn. C 270999. Investice do Fondu resp. podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2021

### Základní údaje o Společnosti

AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“), která je právnickou osobou se sídlem v České republice, která je oprávněna shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů svých podfondů nebo tak, že se kvalifikovaní investoři stávají jejími společníky, a provádět společné investování shromážděných peněžních prostředků nebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie, založené zpravidla na principu rozložení rizika, ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravovat tento majetek. Podfond byl vytvořen dne 11.08.2020 rozhodnutím statutárního orgánu Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut. Údaje o Podfondech byly zapsány do seznamu investičních fondů vedeném Českou národní bankou dle § 597 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“) dne 19. srpna 2020. Společnost je oprávněna se obhospodařovat a provádět svou administraci prostřednictvím svého individuálního statutárního orgánu, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Společnost. Obhospodařovatelem Společnosti a Podfondech je CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „**Statutární orgán**“).

### Činnost Podfondech

Cílem Podfondech je zhodnocování finančních prostředků investorů, zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytování úvěrů a zápůjček. Investičním cílem Podfondech v roce 2021 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondech.

### Hospodaření Podfondech v roce 2021

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1 ledna 2021 do 31. prosince 2021 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy. Výsledek hospodaření ovlivnily výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 11 188 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 74 tis Kč, ostatní provozní náklady ve výši 15 tis Kč Správní náklady ve výši 4 213 tis. Kč a daň z příjmů ve výši 362 tis Kč.

### Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

### Aktiva

Společnost k 31. 12. 2021 evidovala aktiva v celkové výši 359 400 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 22 062 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 232 934 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 70 533 tis. Kč a Účastmi s podstatným rozhodujícím vlivem ve výši 33 870 tis a Ostatními aktivy ve výši 1 tis. Kč.



AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2021

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 359 400 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 44 156 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 315 244 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkový zisk 6 878 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy, náklady na poplatky a provize, ostatní provozní náklady, Správní náklady a Daň z příjmů.

### **Výhled pro rok 2022**

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu. Statutární orgán navíc bude monitorovat případné dopady do činnosti Společnosti a Podfondu v souvislosti s pandemií COVID-19 (koronavirus) a také v souvislosti s invazí ruských vojsk na Ukrajinu, které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 291 odst. 2, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2 a 5 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), vyhláškou č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „VoBÚP“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfonde.

### Činnost Podfonde v roce 2021

Podfond v průběhu roku 2021 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do úvěrů a zápůjček.

### Informace o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem s výjimkou invaze ruských vojsk na Ukrajinu a přetrvávající pandemie COVID-19 (koronavirus), která se objevila koncem roku 2019. Případné dopady do své činnosti, které nelze předvídat, bude Podfond monitorovat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2022 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde. Podfond dospěl k závěru, že výše uvedené skutečnosti by neměly mít významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

### Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje (§ 21 odst. 2 písm. c) ZoÚ)

Podfond není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

### Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

Podfond nenabyl vlastní akcie nebo podíly.

### Informace o aktivitách v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztazích (§ 21 odst. 2 písm. f) ZoÚ)

Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí ani není aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

### Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP



### Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera), případně externího správce Fondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohu č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Pavel Veselý

Další identifikační údaje: nar. 10. října 1960

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1.dubna 2018 do 30. září 2021

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: získal ekonomické vysokoškolské vzdělání na VŠE Praha. Ve Společnosti působil od 1.4.2018 do 30.9.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen představenstva. Dříve působil více než 10 let jako člen představenstva a ředitel finančního odboru v Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. (dříve ČP INVEST investiční společnost, a.s.).

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti portfolio manažera pro Fond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání. od 1.4.2019 působí ve Společnosti, nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfolio managementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfolio managementu a člen

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND**
**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**
**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021**

představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československá obchodní banka a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

**Identifikační údaje každého depozitáře podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

Sídlo: Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00

Výkon činnosti depozitáře pro Fond: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Fondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. c) VoBÚP**

V účetním období nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

**Identifikační údaje každé osoby oprávněné poskytovat investiční služby, která vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku Fondu v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžíval podfond služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

ISIN/označení	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota
Zápůjčka	ARE 4 zápůjčka	16 655 000,00 Kč	16 655 000,00 Kč
Zápůjčka	Ambeat Development a.s. zápůjčka 1	30 000 000,00 Kč	31 721 355,96
Zápůjčka	Ambeat Development a.s. zápůjčka 2	135 000 000,00 Kč	136 401 876,47
Zápůjčka	AHC - zápůjčka	48 000 000,00 Kč	48 155 776,09
DL	Ambeat BH 6,00/26 - DL	70 000 000,00 Kč	70 532 828,28 Kč
SPV	Účasti s rv - ARE 4	2 050 000,00 Kč	4 808 000,00 Kč
SPV	Účasti s rv - ARE 6	28 501 000,00 Kč	29 062 000,00 Kč

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

**Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF a Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	3 313 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	582 tis. Kč
Úplata auditora	61 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	257 tis. Kč

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu investičního podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil ( § 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF)**

Pracovníci obhospodařovatele (včetně portfolio manažera Fondu) i zmocnění zástupci statutárního orgánu jsou odměňováni členem statutárního orgánu v souladu s jeho vnitřními zásadami pro odměňování, které byly vytvořeny s ohledem na požadavky AIFMR. Tyto osoby nejsou odměňovány Fondem.

Obhospodařovatel Fondu vytvořil systém pro odměňování svých pracovníků, včetně všech vedoucích osob, tak, že je odměna tvořena nárokovou složkou (mzda) a nenárokovou složkou (výkonnostní odměna). Nenároková složka odměny je vyplácena při splnění předem definovaných podmínek, které se zpravidla odvíjí od výsledku hospodaření obhospodařovatele a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Obhospodařovatel Fondu je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že obhospodařovatel obhospodařuje více investičních fondů, jsou

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT II. REALITNÍ PODFOND

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené obhospodařovatelem Fondu jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	381 067 Kč
Pohyblivá složka odměn	48 901 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	18
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)**

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo samotný Fond, jenž je obhospodařován. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, jenž při výkonu činnosti nebo při výkonu funkce mají zásadní vliv na rizikový profil Fondu jsou: Představenstvo, Dozorčí rada a Vedoucí úseků.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech těchto osob jsou zahrnuty v předchozím odstavci.

V Brně dne 14. dubna 2022



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady  
CODYA investiční společnost, a.s.

**AMBEAT INVEST SICAV, a. s.**

**AMBEAT II. Realitní Podfond**

IČO 09049941,

se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, zapsaná v obchodním  
rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B25202

## **ÚČETNÍ ZÁVĚRKA K 31. 12. 2021**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných  
investičních akcií**

**Příloha účetní závěrky**

AMBEAT II. Realitní Podfond

Rozvaha k 31. 12. 2021

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	3	<b>22 062</b>	<b>2 428</b>
v tom a) splatné na požádání		22 062	2 428
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	4	<b>232 934</b>	<b>16 655</b>
<b>Dluhové cenné papíry</b>	5	<b>70 533</b>	<b>0</b>
v tom: b) vydané ostatními osobami		70 533	0
<b>Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>33 870</b>	<b>0</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem		33 870	0
<b>Ostatní aktiva</b>	7	<b>1</b>	<b>0</b>
<b><i>Aktiva celkem</i></b>		<b><i>359 400</i></b>	<b><i>19 083</i></b>

Pasiva v tis. Kč.	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Ostatní pasiva</b>	8	<b>44 156</b>	<b>135</b>
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		42 505	0
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	9	<b>315 244</b>	<b>18 948</b>
v tom a) ostatní úplný výsledek hospodaření		3 319	0
v tom: oceňovací rozdíly		3 319	0
v tom b) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		148	0
v tom c) zisk/ztráta za účetní období		6 878	148
<b><i>Pasiva celkem</i></b>		<b><i>359 400</i></b>	<b><i>19 083</i></b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Hodnoty předané k obhospodařování</b>	10	<b>359 400</b>	<b>19 083</b>



AMBEAT II. Realitní Podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	11	<b>11 188</b>	<b>168</b>
Výnosy z úroků a podobné výnosy		11 188	168
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	12	<b>-74</b>	<b>-2</b>
Náklady na poplatky a provize		-74	-2
<b>Zisk/ztráta z finančních operací</b>	13	<b>354</b>	<b>0</b>
Zisk z finančních operací		725	0
Ztráta z finančních operací		-371	0
<b>Ostatní provozní náklady</b>	14	<b>- 15</b>	<b>0</b>
Ostatní provozní náklady		-15	0
<b>Správní náklady</b>	15	<b>-4 213</b>	<b>-10</b>
Ostatní správní náklady		-4 213	-10
<b>Výnosy celkem</b>		<b>11 913</b>	<b>168</b>
<b>Náklady celkem</b>		<b>-4 673</b>	<b>-12</b>
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>7 240</b>	<b>156</b>
<b>Daň z příjmů</b>	16	<b>-362</b>	<b>-8</b>
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>6 878</b>	<b>148</b>

AMBEAT II. Realitní Podfond

Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií  
za období končící 31. 12. 2021

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek k 1.1.2021</b>	<b>18 948</b>	<b>0</b>
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	<b>296 296</b>	<b>18 948</b>
v tom:		
Emise investičních akcií	296 258	18 800
Odkup investičních akcií	-10 159	0
Oceňovací rozdíly	3 319	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	6 878	148
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>315 244</b>	<b>18 948</b>
Počet investičních akcií třída A (v ks)	301 673 302	18 800 000

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Podfondu

##### *Vznik a charakteristika Podfondu*

AMBEAT II. Realitní podfond, IČO 75161966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, (dále také jen "Podfond") byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s, IČO 09049941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, (dále také jen "Fond"), který je fondem kvalifikovaných investorů, do jehož podfondu/ů jsou shromažďovány peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů.

Fond i Podfond podléhají regulačním požadavkům zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech (dále jen „ZISIF“), ve znění pozdějších předpisů. Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond je vytvořen na dobu neurčitou.

Údaje o Podfondu byly k datu 19. srpna 2020 zapsány do seznamu investičních fondů s právní osobností, který ČNB vede v souladu s ustanovením § 597 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Do majetku Podfondu lze nabývat akcie, podíly, resp. jiné formy účasti („dále jen „Podíly“) na obchodních společnostech, které se zaměřují na:

- správu nemovitostí a poskytování souvisejících služeb;
- provádění stavební činnosti;
- provozování realitní činnosti;
- provozování zdravotnických a pečovatelských služeb;
- vlastnění akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech nebo obchodních společnostech zaměřených na výše uvedené oblasti,
- poskytování zápůjček či úvěrů fyzickým a právnickým osobám.

Statutární orgán Fondu je k 31. 12. 2021:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 06876897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, jíž při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava.

Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond funkci depozitáře Česká spořitelna, a.s., IČO: 45244782, se sídlem Olbrachtova 1929/62, Praha 4, PSČ 140 00, společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 1171 (dále jen „Depozitář“). Depozitář funkci depozitáře vykonává i pro podfondy.

### **(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky**

Účetní závěrka Podfondu je sestavena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a vyhláškou č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi (dále jen „vyhláška“).

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“).

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen, který je modifikován oceněním finančních nástrojů na reálnou hodnotu.

Účetní závěrka respektuje obecné účetní zásady, především zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby Podfond prováděl 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.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 1. 1. 2021 – 31. 12. 2021.

Účetní závěrka Podfondu je dle § 187 ZISIF ověřena auditorem.

## **2 UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ POSTUPY**

### **(a) Okamžik uskutečnění účetního případu**

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

### (b) Cizí měny

Účetní závěrka je prezentována v měně České republiky (Kč), primárním ekonomickém prostředí, ve kterém Podfond působí. Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Veškeré kurzové zisky a ztráty z peněžních položek jsou vykázány v zisku nebo ztrátě z finančních operací.

Veškeré transakce v cizích měnách jsou přepočítávány na české koruny aktuálním devizovým kurzem zveřejněným ČNB.

### (c) Finanční nástroje

Dle § 4a Vyhlášky se od 1. ledna 2021 na všechny finanční nástroje vztahují pravidla dle IFRS 9 Finanční nástroje (dále jen „IFRS 9“).

Podfond člení finanční nástroje do následujících kategorií:

- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL),
- finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech.

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazována v rozvaze v momentě, kdy se Podfond stane stranou smluvních ustanovení finančních nástrojů.

Finanční aktiva a závazky se při prvotním vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje. Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Pohledávky za nebankovními subjekty
- Dluhové cenné papíry
- Účasti s rozhodujícím vlivem
- Ostatní aktiva

### **Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku**

Majetkové účasti jsou oceňovány reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI), pokud nejsou určeny k obchodování ani nejsou podmíněnou hodnotou plynoucí z podnikové kombinace.

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. Veškeré zisky a ztráty reálné hodnoty jsou vykázány v ostatním úplném výsledku (FVTOCI).

### Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o přímé transakční náklady. Následně jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je zjištěna metodou efektivní úrokové míry.

Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, kterou je finanční aktivum oceněno při prvotním vykázání, snížená o splátky jistiny a zvýšená úrok zjištěný použitím efektivní úrokové míry.

Úrokové výnosy se za použití metody efektivní úrokové míry pro finanční aktiva následně oceňovaná naběhlou hodnotou vykazují do hospodářského výsledku.

### Znehodnocení finančních aktiv

Podfond zavedl nový model testování znehodnocení finančních aktiv, který je v souladu s požadavky IFRS 9. Promítnutí ztráty ze snížení hodnoty je založeno na modelu očekávaných ztrát. Model je povinně aplikován na finanční aktiva, která vyhověla SPPI testu, tedy jsou oceňovaná a vykazovaná postupem ACL a FVOCI. Model snížení hodnoty odráží očekávané úvěrové ztráty, opravná položka je tedy vykazována dříve, než úvěrová ztráta vznikne. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem majetku ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání vznikají v důsledku nedodržení závazků během očekávané doby trvání finančního nástroje nebo v případě selhání finančního nástroje. Za finanční selhání se považuje situace, kdy protistrana poruší finanční ustanovení nebo existence informací, že dlužník pravděpodobně neuhradí své závazky v plné výši.

Podfond vykazuje u pohledávek z obchodních vztahů očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání pohledávek. Očekávané úvěrové ztráty se odhadují pomocí matice tvorby opravných položek na základě historických zkušeností Fondu.

Očekávané úvěrové ztráty za dobu trvání ostatních finančních nástrojů Podfond vykazuje, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od prvotního vykázání. Pokud k významnému zvýšení nedošlo, pak Podfond vykáže očekávanou úvěrovou ztrátu ve výši 12měsíční úvěrové ztrátě. Za významné zvýšení úvěrového rizika především výrazné zhoršení externích ukazatelů, negativní změny obchodních, finančních nebo ekonomických podmínek, které by vedly k neschopnosti dlužníka splnit své závazky, zhoršení provozních ukazatelů dlužníka

Podfond odúčtuje finanční aktiva z rozvahy v momentě existence informace o tom, že je dlužník ve finančních obtížích a nelze očekávat realizaci hodnoty aktiva nebo po skončení konkurzního řízení dlužníka.

### Oceňování reálnou hodnotou

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

### Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kótované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky
  - Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatility a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů).

### Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

#### (d) Daň z příjmu a odložená daň

Daň z příjmu je počítána v souladu s ustanoveními příslušného zákona České republiky na základě zisku vykázaného ve výkazu zisků a ztrát sestaveného podle českých účetních standardů. Podle platných daňových předpisů činí sazba daně z příjmů právnických osob platná pro rok 2021 pro investiční fondy splňující definici základního investičního fondu dle ust. § 17b zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, 5 %.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Podfond očekává její realizaci.

#### (e) Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou v souladu se zveřejněním spřízněných stran definovány takto:

- a) Osoba nebo blízký člen rodiny této osoby, pokud tato:
  - i) ovládá nebo spoluovládá vykazující účetní jednotku; nebo
  - ii) má podstatný podíl nebo vliv ať již přímo nebo nepřímo; nebo
  - iii) je členem klíčového vedení účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku.
  
- b) Účetní jednotka je spřízněná s vykazující účetní jednotkou, pokud platí některá z těchto podmínek:
  - i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
  - ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
  - iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
  - iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v tabulkách Vztahy se spřízněnými osobami.

#### (f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, 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



## **AMBEAT II. Realitní Podfond**

účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

### **(g) Emitované investiční akcie**

Podfond vykazuje emitované finanční nástroje jako kapitálový nástroj, pokud jsou splněny všechny podmínky uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B). V případě nesplnění základních podmínek dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, jsou finanční nástroje klasifikovány jako finanční závazek.

### **(h) Prostředky investované do Podfondu**

Podfond vykazuje prostředky získané vydáním investičních akcií v rámci položky "Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií". Podfond je povinen odkoupit investiční akcii za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie.

### **(i) Rezervy**

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Fond existující závazek v důsledku událostí, k nimž došlo v minulosti a je-li pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vykazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech. Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

### **(j) Náklady**

Náklady tvoří především jednorázové poplatky, úrokové náklady a správní náklady. Náklady s výjimkou těch, které jsou přímo spojeny s nákupem cenných papírů, jsou účtovány přímo do nákladů.

### **(k) Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

### **(a) Změny účetní metod**

V souladu s § 4a odst. 1 vyhlášky Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí v příloze v účetní závěrce informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „mezinárodní účetní standardy“). V této souvislosti podfond přistoupil ke zpětné úpravě

## AMBEAT II. Realitní Podfond

prezentovaných účetních informací srovnatelného období v účetní závěrce, tj. stavu k 31. prosinci 2020.

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Podfondem za hodnotu vyjadřující ocenění investiční akcie v době realizace práva na odkup, není s nimi spojeno hlasovací právo na valné hromadě Podfondu a nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj, uvedené ve standardu IAS 32 Finanční nástroje: vykazování (body 16A-16B).

Vlivem klasifikace investičních akcií jako finanční závazek došlo k převodu fondového kapitálu z vlastního kapitálu do položky „Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií“. Tato položka vyjadřuje hodnotu aktiv podfondu sníženou o hodnotu externích závazků, zahrnuje tedy všechny položky, které byly dříve vykazovány jako složky fondového kapitálu: kapitálové fondy, nerozdělený zisk a ztráta minulých let, oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků, výsledek hospodaření běžného období, a jiné. Změny v oceňovacích kategoriích jsou uvedeny v následující tabulce:

Aktiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	FVTPL	FVTPL	2 428	2 428
Pohledávky za nebankovními subjekty	FVTPL	FVTPL	16 655	16 655

Pasiva	Původní kategorie	Nová kategorie	Původní účetní hodnota	Nová účetní hodnota
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	FVTPL	FVTPL	18 948	18 948

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

Pro Podfond použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty. Finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL) s výjimkou majetkových účastí, které jsou oceněny reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Dopad přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

v tis. Kč	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
<b>Kapitálové fondy</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	18 800
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových nástrojů do finančních závazků	18 800
<b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	148
Reklasifikace do finančních závazků – Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	148
Zaúčtování očekávaných úvěrových ztrát (ECL) dle IFRS 9 (vč. ECL pro úvěrové přísliby a finanční záruky)	0
Dopad odložené daně	0
<b>Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)</b>	<b>18 948</b>

### 3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Níže uvádíme přehled klíčových předpokladů týkajících se budoucnosti a dalších klíčových zdrojů nejistoty při odhadech v účetním období, které mohou představovat významné riziko, že způsobí významné úpravy účetních hodnot aktiv a závazků v příštím účetním období.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

#### Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond vyhodnocuje, jak jsou finanční aktiva řízena za účelem dosažení stanovených cílů.

#### Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud jsou k dispozici. Nejsou-li k dispozici vstupy na úrovni 1, Podfond angažuje externí kvalifikované znalce, kteří ocenění provedou.

#### Poznámka

Body nevyčíslené v níže uvedených tabulkách nevykazovaly žádné pohyby ani zůstatky.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

### 4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	22 062	2 428
<b>Celkem</b>	<b>22 062</b>	<b>2 428</b>

Běžné účty jsou vedeny u České spořitelny, a.s., a jsou splatné na požádání.

### 5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za nebankovními subjekty	232 934	16 655
<b>Celkem</b>	<b>232 934</b>	<b>16 655</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnuté půjčky včetně naběhlých úroků spřízněným osobám: AHC a.s., Ambeat Real Estate 4 s.r.o. a Ambeat development a.s.

### 6 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dluhové cenné papíry	70 533	0
z toho splatné do 1 roku:	0	0
<b>Celkem</b>	<b>70 533</b>	<b>0</b>

Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů). Dluhové cenné papíry nebyly v roce 2021 ani v roce 2020 zatíženy zajištěním vlastních závazků nebo závazků třetích osob.

### 7 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	33 870	0
<b>Celkem</b>	<b>33 870</b>	<b>0</b>

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Jednotlivé ocenění účastí s rozhodujícím vlivem jsou uvedeny v následující tabulce:

Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Měna	Podíl na VK	Podíl na hlasovacích právech	Reálná hodnota (tis. Kč)
Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	10 000	CZK	100%	100 %	4 808
Ambeat Real Estate 6 s.r.o.	Týnská 632/10, Staré Město, 110 00 Praha 1	Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	1000	CZK	100%	100%	29 062
<b>Celkem</b>							<b>33 870</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 30 551 tis. Kč byla k 31. 12. 2021 přeceněna dle znaleckého posudku o 3 319 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2021 činí 33 870 tis. Kč.

### 8 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní aktiva	1	0
<b>Celkem</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

### 9 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Dohadné účty pasivní	1 249	4
Dodavatelé	40	2
Závazky – neemitované investiční akcie	42 505	0
Závazky z prodeje – vstupní poplatky	0	118
Daň z příjmů	362	0
Ostatní závazky	0	11
<b>Celkem</b>	<b>44 156</b>	<b>135</b>

## AMBEAT II. Realitní Podfond

### 10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Investiční akcie	304 899	18 800
Emisní ážio / disážio	0	0
Oceňovací rozdíl	3 319	0
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	148	0
Zisk / ztráta běžného období	6 878	148
<b>Celkem</b>	<b>315 244</b>	<b>18 948</b>

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2021 tis. Kč
Třída A	301 673 302	1,0450 Kč	315 244
<b>Celkem</b>	<b>301 673 302</b>		<b>315 244</b>

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akci této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jednotlivých tříd jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě Podfondového kapitálu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

Třída A	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2021	8 800 000	8 800
Prodané investiční akcie	292 873 302	296 258
Odkoupené investiční akcie	0	0
<b>Celkem</b>	<b>301 673 302</b>	<b>305 058</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		10 186
<b>Celkem třída A</b>	<b>301 673 302</b>	<b>315 244</b>

Třída B	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2021	10 000 000	10 000
Prodané investiční akcie	0	0
Odkoupené investiční akcie	10 000 000	10 159
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-159</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		159
<b>Celkem třída B</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií celkem	301 673 302	315 244
---	-------------	---------

### 11 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 359 400 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (31. prosince 2020: 19 083 tis. Kč) obhospodařuje investiční společnost.

### 12 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úroky z dluhových cenných papírů	758	0
Úroky z půjček	10 397	168
Ostatní výnosy	33	0
<b>Celkem</b>	<b>11 188</b>	<b>168</b>

### 13 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Poplatek za správu účtů	72	2
Ostatní poplatky	1	0
<b>Celkem</b>	<b>73</b>	<b>2</b>

Položka ostatní poplatky představuje primárně poplatky, inkasované bankou v průběhu účetního období za vedení účtů fondu.

### 14 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Výnos z přecenění zápůjček	217	0
Ostatní finanční výnosy	508	0
<b>Celkem</b>	<b>725</b>	<b>0</b>
Ztráta z přecenění zápůjček	-122	0
Ztráta z přecenění na reálnou hodnotu	-226	0
Ostatní finanční náklady	-23	0
<b>Celkem</b>	<b>-371</b>	<b>0</b>
<b>Zisk (+) /ztráta (-) z finančních operací celkem</b>	<b>354</b>	<b>0</b>

## AMBEAT II. Realitní Podfond

### 15 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Ostatní provozní náklady	15	0
<b>Celkem</b>	<b>15</b>	<b>0</b>

### 16 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Audit	61	0
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	3 313	0
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	582	10
Náklady na znalecké posudky	61	0
Náklady ostatní	196	0
<b>Celkem</b>	<b>4 213</b>	<b>10</b>

Podfond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,01 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

Za výkon funkce depozitáře Fondu náleží depozitáři úplata ve výši 54 450 Kč měsíčně, která je hrazena poměrně z majetku podfondu.

### 17 Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Splatný daňový základ	7 240	156
Úprava daňového základu z minulého období	0	0
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>362</b>	<b>8</b>

#### Odložená daň:

V roce 2021 Podfond neúčtoval o odložené dani

### 18 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2021	2020
AHC a.s.	48 156	0
Ambeat development a.s.	168 123	0



## AMBEAT II. Realitní Podfond

Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	16 655	16 655
<b>Celkem</b>	<b>232 934</b>	<b>16 655</b>

Závazky ke spřízněným osobám	2021	2020
CODYA investiční společnost, a.s.	944	118
<b>Celkem</b>	<b>944</b>	<b>118</b>

Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob	2021	2020
CODYA investiční společnost, a.s.	3 313	0
<b>Celkem</b>	<b>3 313</b>	<b>0</b>

Výnosy účtované Podfondem od spřízněných osob	2021	2020
AHC, a.s.	4 027	0
Ambeat development a.s.	5 037	0
Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	1 332	168
Ambeat BH a.s.	758	0
<b>Celkem</b>	<b>11 154</b>	<b>168</b>

### 19 Reálná hodnota aktiv a závazků

Mezinárodní standard účetního výkaznictví IFRS 13 definuje reálnou hodnotu jako cenu, za kterou by bylo možné prodat aktivum nebo převést závazek v běžné transakci mezi účastníky na trhu k danému datu.

Pro stanovení reálné hodnoty se v praxi využívá jeden ze tří oceňovacích přístupů nebo jejich kombinace:

- Tržní přístup = využívá ceny a další relevantní informace získané díky tržním transakcím zahrnujícím identická či srovnatelná (tj. podobná) aktiva, závazky nebo skupinu aktiv a závazků, jako je podnik,
- Výnosový přístup = převádí budoucí částky (například peněžní toky nebo výnosy a náklady) na současnou (diskontovanou) hodnotu. Ocenění reálnou hodnotou je určeno na základě hodnoty indikované současnými tržními očekáváními ohledně těchto budoucích částek.
- Nákladový přístup = zohledňuje částku, jež by byla v současnosti vyžadována k nahrazení výkonové kapacity aktiva (často nazývaná běžná reprodukční cena).

Hierarchie reálných hodnot

- Vstupy na úrovni 1 = neupravené kotované ceny na aktivních trzích pro totožná či identická aktiva či závazky

## AMBEAT II. Realitní Podfond

- Kótovaná cena na aktivním trhu je nejspolehlivějším důkazem reálné hodnoty a použije se bez úprav ke stanovení reálné hodnoty
- Vstupy na úrovni 2 = vstupy jiné než kótované ceny zahrnuté do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
  - Pokud má aktivum či závazek stanovenou (smluvní) dobu trvání, vstup na úrovni 2 musí být pozorovatelný pro celou dobu trvání aktiva či závazku. Vstupy na úrovni 2 zahrnují:
    - kótované ceny podobných aktiv či závazků na aktivních trzích;
    - kótované ceny identických či podobných aktiv či závazků na trzích, které nejsou aktivní;
    - vstupní veličiny jiné než kótované ceny, které jsou pozorovatelné pro aktivum či závazek, například úrokové sazby a výnosové křivky pozorovatelné v běžně kótovaných intervalech; předpokládané hodnoty volatilitu a úvěrové marže;
    - tržně podpořené vstupy.
- Vstupy na úrovni 3 – nepozorovatelné vstupní veličiny pro aktivum či závazek, při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.)

Jako reálná hodnota cenného papíru vydávaného investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke dni ocenění.

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou.

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody efektivní úrokové míry, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků.

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	22 062	0	22 062
Pohledávky za nebankovními subjekty			232 934	232 934
Dluhové cenné papíry			70 533	70 533
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	33 870	33 870
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>22 062</b>	<b>337 337</b>	<b>359 399</b>

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	42 505	42 505
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>42 505</b>	<b>42 505</b>

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu, jsou krátkodobá aktiva a závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení nebo rezervy.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	1	1	0	0	1
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	1 651	1 651	0	0	1 651

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 20 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

#### (a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držených aktiv a tím poklesu i hodnoty investiční akcie Podfondu. Podfond neeliminuje tržní riziko pomocí diverzifikace investic z čehož zároveň plyne zvýšené riziko koncentrace. Volatilita Podfondu může významně vzrůst rovněž v případě kurzotvorné události na straně emitenta (neočekávaná změna finanční situace, či bonity) cenných papírů v majetku Podfondu.

#### Členění podle zeměpisných segmentů aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	22 062	0	0	22 062
Účasti s rozhodujícím vlivem	33 870	0	0	33 870
Pohledávky za nebankovními subjekty	232 934	0	0	232 934
Dluhové cenné papíry	70 533	0	0	70 533
Ostatní aktiva	1	0	0	1
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>359 400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>359 400</b>

#### Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	11 188	0	0	11 188
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>11 188</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11 188</b>

#### (b) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko vyplývající z neschopnosti nebo neochoty protistrany platit své smluvní povinnosti, vzniká zejména z pohledávek vůči zákazníkům. Úvěrové riziko plyne především z poskytnutých zápůjček.

Podfond snižuje úvěrové riziko průběžným sledováním bonity dlužníka a sleduje peněžní výdaje a odhadované peněžní příjmy v nadcházejícím období.

## AMBEAT II. Realitní Podfond

Účetní hodnota finančních aktiv představuje odhad maximální expozice Podfondu vůči úvěrovému riziku.

Dluhopisy nižší bonity obvykle reagují citlivěji na celou řadu faktorů, jako jsou například finanční situace emitenta, makroekonomická situace, úrokové sazby, komodity a jiné ekonomické veličiny a v neposlední řadě změna preferencí investorů. Riziko plyne i z případné podřízenosti dluhopisů, kde v případě zhoršení kreditních vlastností emitenta a neschopnosti dostát svým závazkům budou uspokojeny pohledávky s nimi spojené až po uspokojení všech ostatních pohledávek. Důsledkem uvedených faktorů může nastat výraznější kolísání tržních cen, případně omezená likvidita. Společnost se snaží různými investičními technikami, kreditní riziko investic Podfondu omezit, v zájmu výnosového potenciálu jej však nelze zcela vyloučit.

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neidentifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	22 062	0	0	0	0	22 062
Pohledávky za nebankovními subjekty	5 185	0	211 094	16 655	0	232 934
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>27 247</b>		<b>211 094</b>	<b>16 655</b>	<b>0</b>	<b>254 996</b>

### (c) Měnové riziko

Podfond neprovádí žádné transakce v cizí měně. Nevyplývá tak riziko spojené s fluktuací měnových kurzů.

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům. Podfond k 31. 12. 2021 neeviduje žádné závazky vůči bankám či nebankovním subjektům.

Tabulka níže zobrazuje členění závazků dle splatnosti k datu účetní závěrky.

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	1–5 let	Neúročeno	Celkem
Závazky z neemitovaných IA	42 505	0	0	0	0	42 505
Ostatní pasiva	1 651	0	0	0	0	1 651
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>44 156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44 156</b>

## 21 Následné události

## AMBEAT II. Realitní Podfond

V souvislosti s aktuálním sankčním opatřením vůči Ruské federaci a jejím představitelům z důvodu invaze ruských vojsk na Ukrajinu, ke kterému došlo dne 24.2.2022, Společnost posoudila možné dopady a nejistoty, investice nebo obchodní vztahy s dotčenými zeměmi a vyhodnotila, že vzhledem k jejich neexistenci, není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2021 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv dopad do činnosti Fondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady tohoto konfliktu na činnost Fondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT II. Realitní Podfond  
Ing. Robert Hlava  
pověřený zmocněnec jediného člena správní rady CODYA  
investiční společnost, a.s.

14. dubna 2022