



AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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 I. REALITNÍ PODFOND, o její finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za rok 2020, 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 2021



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 INVEST SICAV, a. s., AMBEAT I.
Realitní podfond
k 31. 12. 2020**

APOGEO Audit, s.r.o.
Rohanské nábřeží 671/15
Recepce B
CZ 186 00 Praha 8

počet stran: 5

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT INVEST SICAV, a.s., AMBEAT I. Realitní podfond

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

Identifikační číslo: 09049941

Registrační číslo ČNB: 75161826

Typ fondu: fond kvalifikovaných investorů podle ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech vykonávána na základě rozhodnutí ČNB v právní formě otevřeného podílového fondu. Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění fondu.

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena podílníkům podfondu AMBEAT INVEST SICAV, a.s., AMBEAT I. Realitní podfond

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu AMBEAT INVEST SICAV, a.s., AMBEAT I. Realitní podfond (dále také „Podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2020, výkazu zisku a ztráty za období 24.3.2020 - 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020, přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 24.3.2020 - 31. 12. 2020, přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace a výroční zprávy. Údaje o Podfondu jsou uvedeny v bodě přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Podfondu k 31. 12. 2020, nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za období 24.3.2020 - 31. 12. 2020, podrozvahy k 31. 12. 2020 a přehledu o změnách vlastního kapitálu za období 24.3.2020 - 31. 12. 2020 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 statutární ředitel 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního ředitele a správní rady za účetní závěrku

Statutární ředitel 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 statutární ředitel Podfondu povinen 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 statutární ředitel 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 správní rada.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 statutární ředitel uvedl v příloze účetní závěrky Podfondu
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním ředitelem 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 statutárního ředitele a správní 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. 2021



Auditorská společnost:

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



Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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 Podfondu

315700702653A55I0V23

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2020	233.915.000

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**Statutární ředitel**

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

Den zániku funkce: 31. prosince 2020

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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

Pověřený zmocněnec Ing. Robert Hlava
 Ing. Pavel Veselý

Správní rada

Předseda správní rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku funkce: 17. března 2020 Den zániku funkce: 28. ledna 2021
Člen správní rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku funkce: 17. března 2020 Den zániku funkce: 28. ledna 2021

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

Den vzniku funkce: 28. ledna 2021

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 2020

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

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 2020 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 2020

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 19. března 2020 do 31. prosince 2020 (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 15 tis. Kč a ostatní správní náklady ve výši 1 406 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

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

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2020 evidovala aktiva v celkové výši 254 952 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 834 tis. Kč, účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 253 263 tis. Kč, a ostatními aktivy ve výši 855 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 2020****Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 254 952 tis. Kč jsou tvořena kapitálovými fondy ve výši 233 915 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 3 592 tis. Kč, výnosy a výdaji příštích období ve výši 47 tis. Kč, oceňovacími rozdíly majetku a závazků ve výši 20 348 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 12 950 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu 2 950 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize a ostatní správní náklady.

Výhled pro rok 2021

Podfond bude v roce 2021 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), které nelze předvídat a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Fond.

V Brně dne 14. dubna 2021



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 2020

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND (dále jen „**Podfond**“) v souladu s ust. § 291 odst. 2 zákona č. zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), článkem 12 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 345/2013 ze dne 17. dubna 2013 o evropských fondech rizikového kapitálu (dále jen „**Nařízení**“) a § 21 odst. 2 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon**“) uvádí následující zvláštní náležitosti výroční zprávy. Tato výroční zpráva obsahuje též účetní závěrku a zprávu nezávislého auditora. Tato zpráva popisuje složení portfolia Podfondeu.

Činnost Podfondeu v roce 2020

Podfond v průběhu roku 2020 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu zejména do nabytí podílů v obchodních společnostech.

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

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody, které přetrvávají i nadále.

Statutární orgán Podfondeu zvážil potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Podfondeu a dospěl k závěru, že ani v roce 2021 nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární orgán Podfondeu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Podfondeu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Podfondeu. Statutární orgán Podfondeu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, s účinností od 1. ledna 2021 nově definuje pro investiční společnosti a investiční fondy způsob vykazování, oceňování a zveřejňování informací o finančních nástrojích. Postupy vycházejí z mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Stěžejními pro tuto oblast jsou především mezinárodní účetní standardy IFRS 9 – Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje: zveřejňování a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování. Společnost tak s účinností od 1. ledna 2021 změnila způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2021 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

statutu Podfondu. Podfond dospěl k závěru, že neustupující pandemie COVID-19 (koronavirus) nemá významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku.

Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, s účinností od 1. ledna 2021 nově definuje pro investiční společnosti a investiční fondy způsob vykazování, oceňování a zveřejňování informací o finančních nástrojích. Postupy vycházejí z mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Stěžejními pro tuto oblast jsou především mezinárodní účetní standardy IFRS 9 - Finanční nástroje, IFRS 7 - Finanční nástroje: zveřejňování a IAS 32 - Finanční nástroje: vykazování. Společnost tak s účinností od 1. ledna 2021 změnila způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje

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

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

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.

V Brně dne 14. dubna 2021



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
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020
Rozvaha k 31.12.2020

V tis. Kč

Aktiva v tis. Kč	č. položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
			- Kč
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	3	834	0
v tom a) splatné na požádání		834	0
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem		253263	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	8	253263	0
Ostatní aktiva	11	855	0
Náklady a příjmy příštích období	13	0	0
Aktiva celkem		254952	0

Pasiva v tis. Kč	č. položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	4	3592	0
v tom a) závazky - neemitované investiční akcie		0	0
Výnosy a výdaje příštích období	5	47	0
Kapitálové fondy	12	233915	0
Oceňovací rozdíly	13	20348	0
z toho: a) majetku a závazků		20348	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	14	0	0
Zisk /ztráta za účetní období		-2950	0
Pasiva celkem		254952	0

Výkaz zisku a ztráty k 31.12.2020

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období v tis. Kč	č. položky	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z poplatků a provizí a Náklady na poplatky a provize		-15	0
Náklady na poplatky a provize	5	15	0
Správní náklady	9	-1406	0
Ostatní správní náklady		1406	0
Výnosy celkem		0	0
Náklad celkem		1420	0
Ztráta z běžné činnosti před zdaněním		-1420	0
Daň z příjmů	23	-1530	0
Zisk za účetní období po zdanění		-2950	0

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
 za rok končící 31. prosince 2020

v tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 1.1.2020	0	0	0	0	0	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	-2950	-2950
Dividendy	0	0	0	0	0	0
Použití fondů	0	0	0	0	0	0
Převody do fondů	0	0	0	0	0	0
Snížení základního kapitálu	0	0	0	0	0	0
Zvýšení kapitálových fondů	0	233915	0	0	0	233915
Ostatní změny	0	0	20348	0	0	20348
Zůstatek k 31.12.2020	0	233915	20348	0	-2950	251313

§38

Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	Běžné období	Minulé období
Hodnoty předané k obhospodařování	9f	254952
		0
	254952	0

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

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, IČ 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 „Zákon“), 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 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.

(b) Východiska pro přípravu účetní závěrky

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.

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020**

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 (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

Účetní závěrka Podfondu je sestavena za účetní období 24.3.2020 – 31.12.2020.

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. 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 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.

(b) Cizí měny

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) Reálná hodnota cenných papírů

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Podfond prokáže, že za tržní cenu

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je zvolena vhodná technika pro odhad reálné hodnoty cenného papíru zahrnující zjistitelné tržní údaje o tržních podmínkách a jiných faktorech, které pravděpodobně ovlivňují reálnou hodnotu cenného papíru podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

(d) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů mají dvě podkategorie. Cenné papíry k obchodování, které byly pořízeny nebo získány za účelem prodeje nebo vypořádání v blízké budoucnosti nebo jsou součástí definovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny za účelem dosahování zisků z cenových rozdílů v krátkodobém časovém období, a cenné papíry označené účetní jednotkou za cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů při prvotním zaúčtování.

Jakýkoliv cenný papír Podfondu, který je finančním aktivem, může být při prvotním zaúčtování zařazen jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

(e) Úvěry, půjčky a úrokové výnosy

Při prvotním zaúčtování jsou úvěry a půjčky zaúčtovány ve jmenovité hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám je zaúčtováno na zvláštní účet, a tvoří tak celkovou hodnotu tohoto druhu aktiv.

(f) Výnosové úroky

Výnosové úroky z dluhových cenných papírů jsou vykazovány na akruálním principu za použití lineární metody odvozené od p.a. výnosu dluhopisu a z nominální hodnoty dluhopisu.

(g) Finanční deriváty

Podfond nevyužívá finanční deriváty.

(h) Pohledávky včetně poskytnutých úvěrů

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vyazuje 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 vyazuje ve výnosech.

(i) 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 2020 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.

(j) Vlastní kapitál Podfondu

Prodejní cena investiční akcie je vypočítávána jako podíl vlastního kapitálu Podfondu a příslušného počtu investičních akcií. Investiční akcie jsou prodávány investorům na základě čtvrtletně stanovované prodejní ceny.

Emisní ážio představuje rozdíl mezi nominální hodnotou všech investičních akcií a jejich aktuální hodnotou ke dni jejich vydání nebo odkupu.

(k) 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.

(l) 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.

(m) Prostředky investované do Podfondu

Finanční prostředky získané vydáváním investičních akcií jsou vykazovány v Kapitálových fondech.

(n) 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.

(o) Náklady na poplatky a provize

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

(p) 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.

Poznámka

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

3 AKTIVA A PASIVA
AKTIVA
§7 3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč		31. prosince 2020	31. prosince 2019
		Celkem	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami		834	0
Celkem		834	0

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

§11 7,8 ÚČASTI S PODSTATNÝM VLIVEM A ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč		31. prosince 2020	31. prosince 2019
		Celkem	Celkem
Účasti s podstatným vlivem	7	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	8	253263	0
Celkem		253263	0

§14 11 OSTATNÍ AKTIVA

v tis. Kč		31. prosince 2020	31. prosince 2019
		Celkem	Celkem
Poskytnuté půjčky		0	0
Poskytnuté půjčky - úroky		0	0
Poskytnuté zálohy na správu fondů		855	0
Ostatní pohledávky		0	0
Ostatní		0	0
Celkem		855	0

PASIVA
§20 4 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč		31. prosince 2020	31. prosince 2019
		Celkem	Celkem
Dohadné položky pasivní		1146	0
Dodavatelé		2	0
Závazky - nevyemitované investiční akcie		0	0
Závazky z prodeje - vstupní poplatky		0	0
Ostatní		915	0
Odložená daň		1530	0
Celkem		3592	0

Položka ostatní pasiva představují částku vnitřního zúčtování mezi neinvestiční částí (Fond SICAV) a Podfondem I., kdy byly do Podfondu I. zapůjčeny prostředky na běžnou činnost. V roce 2021 byly veškeré zapůjčené prostředky na účet Fondu SICAV vráceny.

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020
§21 5 VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Výnosy a výdaje příštích období	47	0
Celkem	47	0

§28 12 KAPITÁLOVÉ FONDY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Investiční akcie	233915	0
Celkem	233915	0

Kapitálové fondy ve výši 233.915 tis. Kč, představují 233.915.000 ks vydaných investičních akcií.

§29 13 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Oceňovac rozdíly	20348	0
Celkem	20348	0

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodního podílu Ambeat Real Estate a.s., Ambeat Real Estate 2 a.s. a Ambeat Real Estate 5 s.r.o., účasti s rozhodujícím vlivem a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2020.

§31 15 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Zisk za účetní období	0	0
Ztráta za účetní období	-2950	0
Celkem	-2950	0

Ztráta za rok 2020 ve výši 1.420 tis. Kč bude navržena k převedení na účet neuhrazené ztráty. O převedení ztráty dosud valná hromada Fondu nerozhodla.

4 NÁKLADY A VÝNOSY
4,5 VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVÍZÍ a NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Ostatní výnosy	0	0
Celkem výnosy	0	0
Poplatek za správu účtů	7	0
Ostatní poplatky	7	0
Ostatní náklady	0	0
Celkem náklady	15	0
Celkem	-15	0

AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020
§49 9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Audit	18	0
Poplatek za obhospodařování a administraci	1046	0
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	242	0
Ostatní správní náklady	100	0
Celkem	1406	0

§53 14 ANALÝZA DAŇOVÉHO ZÁKLADU a DAŇ Z PŘÍJMU

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
	Celkem	Celkem
Splatný daňový základ	-2950	0
Úprava daňového základu z minulého období	0	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5%	0	0

Odložená daň z příjmů vychází z dočasných oceňovacích rozdílů vycházejících z rozdílu představujícího rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodního podílu společností Ambeat Real Estate a.s., Ambeat Real Estate 2 a.s. a Ambeat Real Estate 5 s.r.o., účasti s rozhodujícím vlivem a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2020. V roce 2020 vznikla odložená daň – daňový závazek ve výši 1.530 tis. Kč.

5 VZÁJEMNÉ VZTAHY
VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

	2020	2019
Pohledávky za spřízněnými osobami		
CODYA investiční společnost, a.s.	855	0
	0	0
Celkem	855	0

	2020	2019
Závazky ke spřízněným osobám		
CODYA investiční společnost, a.s.	1046	0
Celkem	1046	0

	2020	2019
Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob		
CODYA investiční společnost, a.s.	1046	0
Celkem	1 046	0

	2020	2019
výnosy účtované Podfondem od spřízněných osob		

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

CODYA investiční společnost, a.s.	0	0
	0	0
Celkem	0	0

6
**RIZIKA
FINANČNÍ RIZIKA**
(a) Tržní riziko
Členění podle zeměpisných segmentů

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Zůstatek k 31.12.2019	0	0	0	0
Pohledávky za bankami	834	0	0	834
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Poskytnuté zápůjčky	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	253263	0	0	253263
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0
Ostatní aktiva	855	0	0	855
Zůstatek k 31.12.2020	254952	0	0	254952

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.

(b) Riziko související s deriváty

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

(c) Měnové riziko

Podfond nemá žádnou expozici v cizí měně.

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko spočívá v tom, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek. 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.

(e) Riziko likvidity					
tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 - 5 let	Nespecifikováno	Celkem
AKTIVA					
Pohledávky za bankami	834	0	0	0	834
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0	0
Zápůjčky včetně příslušenství	0	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	253263	253263
Náklady a příjmy příštích období	0	0	0	0	0
Ostatní aktiva	855	0	0	0	855
Zůstatek k 31.12.2020	1689	0	0	253263	254952
PASIVA					
Dodavatelé	2	0	0	0	2
Ostatní pasiva	2060	0	0	0	2060
Závazky z nevyemitovaných IA	0	0	0	0	0
Odložený daňový závazek	1530	0	0	0	1530
Výnosy a výdaje příštích období	47	0	0	0	47
Zůstatek k 31.12.2020	3639	0	0	0	3639
Čistá výše aktiv	-1950	0	0	253263	251313

7 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a způsobil rozsáhlé ekonomické škody, které přetrvávají i nadále.

Statutární orgán Fondu zvážil potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Podfondu a dospěl k závěru, že ani v roce 2021 nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Vzhledem k tomu byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

I když v době zveřejnění této účetní závěrky statutární orgán Fondu nezaznamenal jakýkoliv dopad do činnosti Podfondu, situace se neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady této pandemie na činnost Podfondu. Statutární orgán Fondu bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Vyhláška č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, s účinností od 1. ledna 2021 nově definuje pro investiční společnosti a investiční fondy způsob vykazování, oceňování a zveřejňování informací o finančních nástrojích. Postupy vycházejí z mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie. Stěžejními pro tuto oblast jsou především mezinárodní účetní standardy IFRS 9 – Finanční nástroje, IFRS 7 – Finanční nástroje: zveřejňování a IAS 32 – Finanční nástroje: vykazování. Společnost tak s účinností od 1. ledna 2021 změnila způsob vykazování, oceňování a uvádění informací o finančních nástrojích.

Datum sestavení


Podpis statutárního zástupce

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

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

14. dubna 2021



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

NÁVRH NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2020

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

**NÁVRH STATUTÁRNÍHO ORGÁNU
NA ROZDĚLENÍ ZISKU A ÚHRADU ZTRÁTY ZA ROK 2020**

Statutární orgán společnosti 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. B25202 (dále jen „Společnost“) navrhuje, aby valná hromada rozhodla, že ztráta ve výši 1 420 339,15 Kč za rok 2020 představující zisk Podfondu z investiční činnosti bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.

Návrh usnesení valné hromady:

„Valná hromada rozhoduje, že ve výši 1 420 339,15 Kč za rok 2020 představující zisk Podfondu z investiční činnosti bude převedena na účet neuhrazené ztráty minulých let.“

Zdůvodnění:

Z výroční zprávy za rok 2020 vyplývá, že hospodaření Podfondu skončilo ztrátou ve výši 1 420 tis. Kč z investiční činnosti Podfondu. Rozhodnutí o rozdělení zisku náleží dle stanov Společnosti do působnosti valné hromady. Návrh na rozdělení zisku předkládaný statutárním orgánem Společnosti ke schválení valné hromadě je v souladu se stanovami Společnosti.



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena správní rady

CODYA investiční společnost, a.s.