

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

## 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 2023, 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 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky fondu **AMBEAT INVEST SICAV, a.s.** k 31. 12. 2023

---

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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2023 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. 2023, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 11. 04. 2024



**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 Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

IČO: 090 49 941

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. Společnost byla zapsána 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 31.12.2023</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 2023

### Statutární orgány Společnosti

#### Jediný člen představenstva Společnosti

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 21. června 2022 jako Jediný člen správní rady)

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

#### Dozorčí rada

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022

### Pověření výkonem některých činností

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, 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 Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

### 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) 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 podílů na obchodních společnostech a poskytování zápůjček či nabývání dluhopisů. Investičním cílem Společnosti v roce 2023 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 2023

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily správní náklady ve výši 112 tis. Kč a náklady na poplatky a provize ve výši 11 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. 2023 evidovala aktiva v celkové výši 1 170 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 620 tis. Kč a Ostatními aktivy ve výši 550 tis. Kč.

### Pasiva

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2023

### ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Celková pasiva Společnosti ve výši 1 170 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 27 tis. Kč, splaceným základním kapitálem ve výši 2 500 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 50 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši 1 284 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši 123 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkovou ztrátu 123 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize a správní náklady.

### **Výhled pro rok 2024**

Společnost nadále nebude vykonávat žádnou činnost. Hospodaření Společnosti spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Společnosti, ke kterému Společnost vydala zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně pro Společnost a pro jednotlivé podfondy. Výhled pro rok 2024 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2023

### Údaje o ovládnání

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO: 090 49 941, 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**“).

Po rozvahovém dni byly všechny akcie převedeny na nového akcionáře Ambeat Group SE, IČO 177 24 341, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4.

Společnost je akciovou společností s proměnným základním kapitálem a je obhospodařována prostřednictvím Statutárního orgánu. 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 2023 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 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## 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 Statutárnímu orgánu, představenstvu, jehož jediný člen 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.

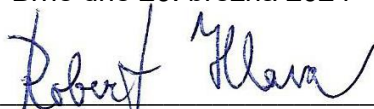
Ovládající osoba má ve vztahu ke Společnosti možnost výkonu svých akcionářských práv v působnosti valné hromady.

## 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 20. března 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), 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 2023

Společnost v průběhu roku 2023 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 převedení všech zakladatelských akcií na nového akcionáře Ambeat Group SE, IČO 177 24 341, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4.

#### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2024 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)

Společnost není aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

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

Společnost nenabyla 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 2023

### **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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP**

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

### **Údaje o činnosti obhospodařovatele Společnosti ve vztahu k majetku Společnosti v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Obhospodařovatel vykonával v průběhu účetního období ve vztahu ke Společnosti standardní činnost dle statutu Společnosti. Z hlediska investic nedošlo v průběhu účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy. Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Společnosti a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohla Společnost čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Společnosti, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Společnosti nebo jejich výsledků je uveden ve výroční zprávě každého podfondu.

### **Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Společnosti v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Společnost: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance a.s. dlouhodobě působil s odpovědností za oblast řízení portfolia obhospodařovaného majetku banky, analýz a financování.

### **Identifikační údaje každého deponitáře Společnosti v rozhodném období a době, po kterou činnost deponitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou 2 písm. b) VoBÚP**

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Název: Česká spořitelna, a.s.

IČO: 452 44 782

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

Výkon činnosti depozitáře pro Společnost: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Společnosti, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Společnosti (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s 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 Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžívala Společnost služeb hlavního podpůrce.

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Společnosti 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

Společnost 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 Společností, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti 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 Společnosti nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

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

Společnost nebyla v účetním období účastníkem správního, soudního či rozhodčího řízení, které mohlo mít nebo mělo v minulosti významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### **Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Společnost 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 Společnosti, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Tyto informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

### **Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Podkladové investice Společnosti nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

### **Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Společnosti, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období nedošlo k podstatným změnám statutu Společnosti.

### **Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti jejím pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Společnosti a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Společnost nebo její obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) 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 Společností.

Statutární orgán Společnosti 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

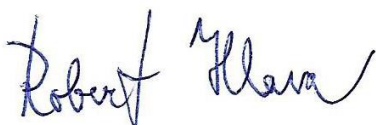
Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Společnosti těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Společnosti (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. 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 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

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. 2023**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

**Příloha účetní závěrky**

## Rozvaha k 31. 12. 2023

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	620	1 216
v tom a) splatné na požádání		620	1 216
Ostatní aktiva	5	550	0
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 170</b>	<b>1 216</b>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	6	27	0
<b>Vlastní kapitál</b>		<b>1 143</b>	<b>1 216</b>
Základní kapitál	7	2 500	2 500
Kapitálové fondy	8	50	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	9	-1 284	-1 247
Zisk /ztráta za účetní období	10	-123	-37
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 170</b>	<b>1 216</b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	1 170	1 216

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2023

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Náklady na poplatky a provize	12	11	10
<b>Správní náklady</b>	13	<b>112</b>	<b>27</b>
v tom náklady na zaměstnance		0	0
a) mzdy		80	0
b) sociální a zdravotní pojištění		27	0
ostatní správní náklady		5	27
<b>Náklady celkem</b>		<b>123</b>	<b>37</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>-123</b>	<b>- 37</b>
<b>Daň z příjmů</b>	14	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</b>		<b>-123</b>	<b>-37</b>

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. 12. 2023

V tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>2 500</b>	<b>0</b>	<b>-1 247</b>	<b>-37</b>	<b>1 216</b>
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-123	-123
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát	0	0	-37	37	0
Příplatek mimo základní kapitál	0	50	0	0	50
Ostatní změny	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>2 500</b>	<b>50</b>	<b>- 1 284</b>	<b>-123</b>	<b>1 143</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Fondu

##### *Vznik a charakteristika Fondu*

AMBEAT INVEST SICAV, a. s., IČO 090 49 941, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 25202 dne 17. března 2020.

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

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 (dále jen „**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. 2023:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

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: 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.

Investiční strategií Fondu, resp. jeho jednotlivých podfondů je investovat zejména do obchodních společností, jejichž aktiva spočívají převážně v nemovitých věcech a poskytování finančních prostředků formou poskytování úvěrů, zápůjček nebo nabýváním dluhopisů.

Fond jako takový neprovádí investiční činnost, ta je prováděna v rámci Podfondů, které mají vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu jednotlivého Podfondu.

### **(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.

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. 2023 – 31. 12. 2023.

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 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“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Fondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

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 vykázáni 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. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### **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.

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.

## 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 2023 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) 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.

#### **(i) 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.

#### **(j) 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.

### **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.

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

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 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	620	1 216
<b>Celkem</b>	<b>620</b>	<b>1 216</b>

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje zejména běžné účty.

#### 5 Ostatní aktiva

V tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní aktiva	550	0
<b>Celkem</b>	<b>550</b>	<b>0</b>

Ostatní aktiva tvoří pohledávka za AMBEAT I. Realitní podfond ve výši 550 tis. Kč k 31.12.2023 (k 31.12.2022 činila 0,- Kč),

#### 6 Ostatní pasiva

V tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
-----------	-------------------	-------------------

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Závazky z pracovněprávních vztahů	27	0
<b>Celkem</b>	<b>27</b>	<b>0</b>

### 7 Základní kapitál

V tis. Kč		31. prosince 2023	31. prosince 2022
<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 Kapitálové fondy

V tis. Kč		31. prosince 2023	31. prosince 2022
Příplatek mimo základní kapitál		50	0
<b>Celkem</b>		<b>50</b>	<b>0</b>

Jediný akcionář poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 50 tis. Kč.

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

V tis. Kč		31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ztráta za účetní období		-1 284	-1 247
<b>Celkem</b>		<b>-1 284</b>	<b>-1 247</b>

Ztráta ve výši 37 tis. Kč za rok 2022 byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazených ztrát z předchozích období. Zůstatek dále tvoří oprava účtování minulého období.

### 10 Zisk nebo ztráta za účetní období

V tis. Kč		31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ztráta za účetní období		-123	-37
<b>Celkem</b>		<b>-123</b>	<b>-37</b>

### 11 Hodnoty předané k obhospodařování

## AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Majetek Fondu v celkové výši 1 170 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (31. prosince 2022: 1 216 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

### 12 Náklady na poplatky a provize

V tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poplatky za správu účtů	8	10
Ostatní poplatky	3	0
<b>Celkem náklady</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

### 13 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Audit	1	1
Náklady na zaměstnance	107	0
a) mzdy	80	0
b) sociální a zdravotní pojištění	27	0
Ostatní správní náklady	4	26
<b>Celkem</b>	<b>112</b>	<b>27</b>

K 31. 12. 2023 Fond nemá žádné zaměstnance. Výkon funkce člena dozorčí rady Ing. Ivo Foltýnem, MBA a Ing. Ivanem Foltýnem, MBA je úplatný.

### 14 Daň z příjmů a odložená daň:

Fond v roce 2023 neúčtoval o splatné ani odložené dani.

### 15 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2023	2022
AMBEAT I. Realitní podfond	550	0
<b>Celkem</b>	<b>550</b>	<b>0</b>

### 16 Reálná hodnota aktiv a závazků

## 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, 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.)

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	620	0	620
Ostatní aktiva	0	0	550	550
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>620</b>	<b>550</b>	<b>1 170</b>
<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva	0	0	27	27
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>	<b>27</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>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	27	27	0	0	27

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 17 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s aktivy Fondu.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii podfondu. Fond podléhá následujícím rizikům. Rizika spojená s investováním podfondu jsou uvedena v účetní závěrce podfondu.

#### (a) Měnové riziko

Fond v roce 2023 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

#### (b) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Fondu dostát svým splatným závazkům.

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	27	0	0	0	0	27
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>27</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

## 18 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, tj. že Fond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.



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

Účetní závěrka k 31.12.2023 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Fond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Fondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady 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 2023.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva  
CODYA investiční společnost, a.s.

11. dubna 2024



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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

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

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

## **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 2023, 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 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT I. Realitní podfond k 31. 12. 2023

---

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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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. 2023, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 11.04.2024



**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 Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



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

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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

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

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 090 49 941

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 Společnosti, 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**

315700702653A5510V23

**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 31.12.2023</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 představenstva Společnosti**

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 21. června 2022 jako Jediný člen správní rady)



**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND****PROFIL SPOLEČNOSTI****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

**Dozorčí rada**

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022

**Pověření výkonem některých činností**

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, 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 Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.

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

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2023

### 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) **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 poskytováním úvěrů a zápůjček. Investičním cílem Podfondech v roce 2023 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 2023

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 080 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 29 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 699 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 135 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. 2023 evidovala aktiva v celkové výši 304 808 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními zálohami splatnými na požádání ve výši 161 tis. Kč a účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 304 647 tis. Kč.

### Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 304 808 tis. Kč jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 28 197 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 2 561 tis. Kč, výnosy příštích

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

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

období ve výši 48 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 274 002 tis. Kč.

#### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkovou ztrátu 3 544 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 080 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 29 tis. Kč, zisk z finančních operací ve výši 699 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 135 tis. Kč.

#### **Výhled pro rok 2024**

Podfond bude v roce 2024 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 poskytování 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.

V Brně dne 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT I. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), 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 Podfondeu.

### Činnost Podfondeu v roce 2023

Podfond v průběhu roku 2023 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu 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.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2024 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 Podfondeu.

### 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.

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

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

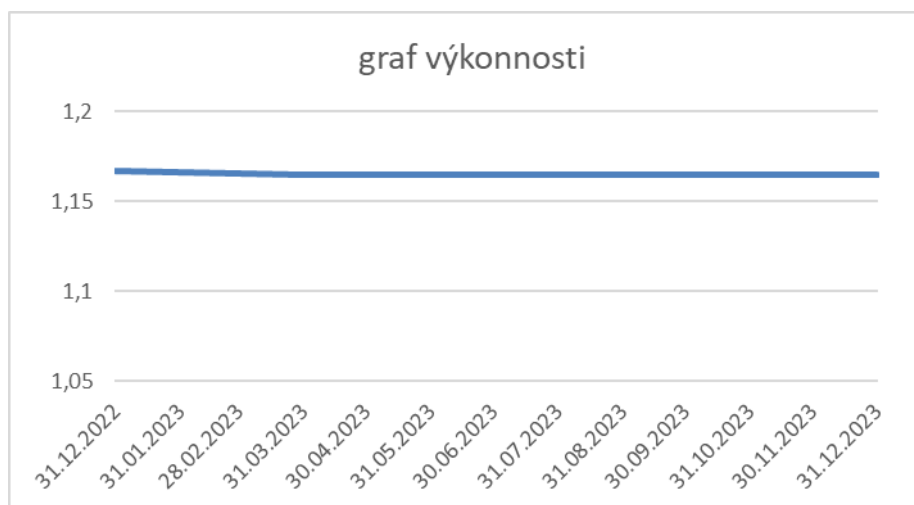
ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

Třída A



### Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2023.

### Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance 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 2023

**Identifikační údaje každého depozitáře Podfondu v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s 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 Podfond: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s 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 Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyžíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu 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 Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují ( § 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

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

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

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

**AMBEAT INVEST SICAV, A.S. - AMBEAT I. REALITNÍ PODFOND****ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY****ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

ISIN	Název	Požizovací cena	Reálná hodnota/ocenění
SPV	Ambeat Real Estate 2 a.s. (SPV)	118 329 000,00 Kč	181 252 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 5 s.r.o. (SPV)	5 560 000,00 Kč	2 402 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate a.s. (SPV)	132 026 000,00 Kč	120 993 000,00 Kč

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h)**

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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. í) VoBÚP)**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	1 296 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	581 tis. Kč
Úplata auditora	167 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	91 tis. Kč

**Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období došlo ke změně frekvence stanovení aktuální hodnoty ze čtvrtletní na roční. K žádným dalším podstatným změnám statutu Podfondu nedošlo.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) 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 Společností.

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

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

Statutární orgán Společnosti 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	64 953,39 Kč
Pohyblivá složka odměn	18 070,73 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměněných zaměstnanců	36
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

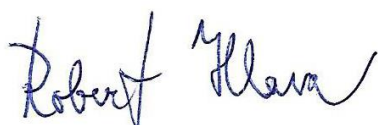
**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. 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 a Dozorčí rada.

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

V Brně dne 11. dubna 2024



---

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



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

**AMBEAT I. 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. 2023**

**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. 2023

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	4	161	375
v tom a) splatné na požádání		161	375
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	5	304 647	301 776
Účasti s rozhodujícím vlivem		304 647	301 776
<b>Aktiva celkem</b>		<b>304 808</b>	<b>302 151</b>

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Závazky vůči nebankovním subjektům	6	28 197	26 817
Ostatní pasiva	7	2 561	611
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		1 000	0
Výnosy a výdaje příštích období	8	48	48
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	9	274 002	274 675
v tom a) obdoba kapitálových fondů		235 415	235 415
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		48 732	45 861
v tom: oceňovací rozdíly		48 732	45 861
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		- 6 601	-3 545
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-3 544	-3 056
<b>Pasiva celkem</b>		<b>304 808</b>	<b>302 151</b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	10	304 808	302 151

AMBEAT I. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2023

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	11	0	27
Náklady na úroky a podobné náklady	12	2 080	1 522
Náklady na poplatky a provize	13	29	33
Zisk/ztráta z finančních operací	14	699	704
Ostatní provozní náklady	15	0	27
Správní náklady	16	2 135	2 205
Ostatní správní náklady		2 135	2 205
<b>Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>-3 545</b>	<b>-3 056</b>
<b>Daň z příjmů splatná</b>	17	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění</b>		<b>-3 545</b>	<b>-3 056</b>

**AMBEAT I. Realitní podfond****Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií  
za období končící 31. 12. 2023**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>274 675</b>	<b>267 066</b>
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	<b>-673</b>	<b>7 609</b>
v tom:		
Emise investičních akcií	0	0
Odkup investičních akcií	0	0
Oceňovací rozdíly	2 872	10 665
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-3 545	-3 056
Ostatní změny	0	0
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>274 002</b>	<b>274 675</b>
Počet investičních akcií třída A (v ks)	235 281 244	235 281 244

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Podfondu

##### *Vznik a charakteristika Podfondu*

AMBEAT I. Realitní podfond, IČO: 751 61 826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle, (dále také jen „Podfond“) byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s., IČO 090 49 941, 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 ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). Podfond je v souladu s tímto zákonem účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu.

Podfond byl 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. 2023:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

##### 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.

## AMBEAT I. Realitní podfond

### (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. 2023 – 31. 12. 2023.

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“). Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,

- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického *solely payments of principal and interest on the principal outstanding*, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

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

## **AMBEAT I. Realitní podfond**

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

### **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. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následné změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### **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.

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 zápůjčky 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 I. Realitní podfond

### Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Podfond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

### 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 2023 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.

## **AMBEAT I. Realitní podfond**

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) 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-16D). 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 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.

## AMBEAT I. Realitní podfond

### (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.

### 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 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 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	161	375
<b>Celkem</b>	<b>161</b>	<b>375</b>

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje peněžní prostředky na běžných účtech.

## AMBEAT I. Realitní podfond

### 5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	304 647	301 776
<b>Celkem</b>	<b>304 647</b>	<b>301 776</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%	2 402
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%	181 252
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%	120 993
<b>Celkem</b>							<b>304 647</b>

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 255 915 tis. Kč byla k 31. 12. 2023 přeceněna dle znaleckého posudku o 48 732 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2023 činí 304 647 tis. Kč. K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

### 6 Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky vůči nebankovním subjektům	28 197	26 817
<b>Celkem</b>	<b>28 197</b>	<b>26 817</b>

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří přijatý úvěr včetně naběhlých úroků od spřízněné osoby

## AMBEAT I. Realitní podfond

AMBEAT II. Realitní podfond.

### 7 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dohadné účty pasivní	1 011	606
Dodavatelé	0	5
Závazky z neemitovaných investičních akcií	1 000	0
Ostatní závazky	550	0
<b>Celkem</b>	<b>2 561</b>	<b>1 076</b>

### 8 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Výnosy a výdaje příštích období	48	48
<b>Celkem</b>	<b>48</b>	<b>48</b>

Zůstatek k 31.12.2023 obsahuje časové rozlišení platby za služby depozitáře.

### 9 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Investiční akcie	235 415	235 415
Oceňovací rozdíly	48 732	45 861
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-6 601	-3 545
Zisk / ztráta běžného období	-3 544	-3 056
<b>Celkem</b>	<b>274 002</b>	<b>274 674</b>

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účastí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2023.

## AMBEAT I. Realitní podfond

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2023
Třída A	235 281 244	1,1646 Kč	274 000 860 Kč
<b>Celkem</b>	<b>235 281 244</b>	<b>1,1646 Kč</b>	<b>274 000 860 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 fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

<b>Třída A</b>	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2023	235 281 244	274 674
Nakoupené investiční akcie	0	0
Prodané investiční akcie	0	0
<b>Celkem</b>	<b>235 281 244</b>	<b>274 674</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		-673
<b>Celkem k 31.12.2023</b>	<b>235 281 244</b>	<b>274 001</b>

## 10 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 304 808 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (31. prosince 2022: 302 151 tis. Kč) obhospodařuje investiční společnost.

## 11 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úroky z termínovaných vkladů	0	27
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

## 12 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úroky z přijatých úvěrů	2 080	1 522
<b>Celkem</b>	<b>2 080</b>	<b>1 522</b>

## AMBEAT I. Realitní podfond

### 13 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poplatek za správu účtů	18	23
Ostatní poplatky	11	3
Ostatní náklady	0	7
<b>Celkem</b>	<b>29</b>	<b>33</b>

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

### 14 Zisk/ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Zisk z přecenění úvěrů	699	704
<b>Celkem</b>	<b>699</b>	<b>704</b>

### 15 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní náklady	0	27
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>27</b>

### 16 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Audit	167	145
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	1 296	1 303
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	581	581
Náklady ostatní	91	176
<b>Celkem</b>	<b>2 124</b>	<b>2 205</b>

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

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

## AMBEAT I. Realitní podfond

### 17 Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Splatný daňový základ	-3 545	-3 056
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Odložená daň:

V roce 2023 nebylo o odložené dani účtováno.

### 18 Vztahy se spřízněnými osobami

tis. Kč

	2023	2022
Pohledávky za spřízněnými osobami		
AMBEAT II. Realitní podfond	0	56
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>56</b>

tis. Kč

	2023	2022
Závazky ke spřízněným osobám		
AMBEAT II. Realitní podfond	28 198	26 817
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	550	0
CODYA investiční společnost, a.s.	469	202
<b>Celkem</b>	<b>29 217</b>	<b>875</b>

tis. Kč

	2023	2022
Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob		
CODYA investiční společnost, a.s.	1 296	1 303
<b>Celkem</b>	<b>1 296</b>	<b>1 303</b>

Jedná se o náklady na obhospodařování Podfondů.

### 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,



## AMBEAT I. Realitní podfond

- 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
  - 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.)

Rok 2023:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	161	0	161
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	304 647	304 647
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>161</b>	<b>304 647</b>	<b>304 808</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	28 197	<b>28 197</b>
Ostatní pasiva	0	0	2 561	<b>2 561</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	274 002	<b>274 002</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304 760</b>	<b>304 760</b>

## AMBEAT I. Realitní podfond

Rok 2022:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	375	0	375
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	301 776	301 776
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>375</b>	<b>301 776</b>	<b>302 151</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	26 817	26 817
Ostatní pasiva	0	0	611	611
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	274 675	274 675
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304 760</b>	<b>304 760</b>

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

<b>tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	2 609	2 609	0	0	2 609

Rok 2022:

<b>tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	659	659	0	0	659

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 20 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

## AMBEAT I. Realitní podfond

### (a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných 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	161	0	0	161
Účasti s rozhodujícím vlivem	304 647	0	0	304 647
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>304 808</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>304 808</b>

### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	304 647 * 15 %	0	45 697

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

### (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.

## AMBEAT I. Realitní podfond

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	161	0	0	0	0	161
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>161</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>161</b>

### (c) Měnové riziko

Podfond v roce 2023 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům.

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 vůči nebankovním subjektům	0	0	28 198	0	0	28 198
Ostatní pasiva	2 561	0	0	0	0	2 561
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>2 561</b>	<b>0</b>	<b>28 198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30 759</b>

## 21 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

Účetní závěrka k 31.12.2023 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Podfondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

**AMBEAT I. Realitní podfond**

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



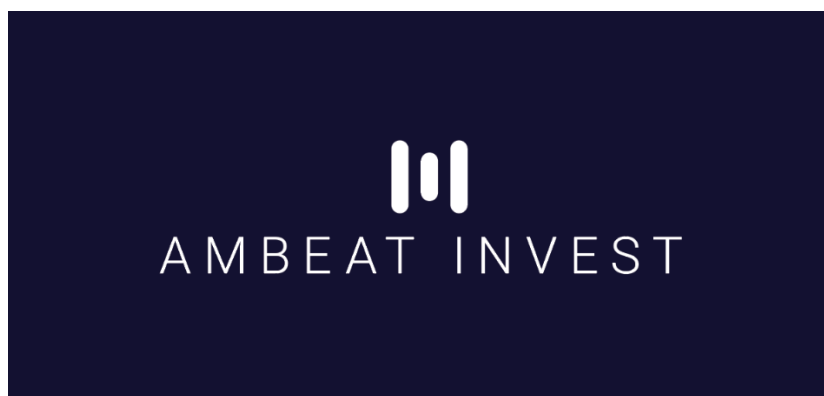
AMBEAT I. Realitní podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

11. dubna 2024



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

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

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

**PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

## **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 2023, 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 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

# Zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky podfondu AMBEAT II. Realitní podfond k 31. 12. 2023

---

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. 2023, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2023, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2023 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. 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. 2023, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech 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 obdržení ostatních informací 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 11.04.2024



**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 Chaloupka  
Oprávnění č. 2239



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

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

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

AMBEAT II. Realitní podfond, IČO: 751 61 966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle (dále jen „**Podfond**“) je podfondem

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

IČO: 090 49 941

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 Společnosti, 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 31.12.2023</b>	469 542 661

**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 představenstva Společnosti**

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 21. června 2022 jako Jediný člen správní rady)

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

**PROFIL SPOLEČNOSTI**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

Pověřený zmocněnec	Ing. Robert Hlava	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Bc. Martin Pšaidl	Den vzniku funkce: 21. června 2022
	Ing. Michal Sedlák, MBA	Den vzniku funkce: 21. června 2022

**Dozorčí rada**

Předseda dozorčí rady	Ing. Ivo Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022
Člen dozorčí rady	Ing. Ivan Foltýn, MBA	Den vzniku členství: 21. června 2022

**Pověření výkonem některých činností**

Statutární orgán Společnosti pověřil vnitřním auditem ASIG CONSULT, s.r.o., IČO: 058 00 668, 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 Společnosti, resp. Podfondů jsou nabízeny také prostřednictvím k této činnosti oprávněných osob.

Dále byla uzavřena smlouva o pověření jiného výkonem jednotlivé činnosti, která zahrnuje obhospodařování investičního fondu, kterou byla pověřena společnost Fox hole a.s., IČO: 278 28 352, se sídlem Praha 1 - Staré Město, Týnská 632/10, PSČ 110 00, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 15505 a společnost AMBEAT CAPITAL Ltd., se sídlem Vyzantiou Str 40-42, Nikosie, 2064, Kypr.

## ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2023

### 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) **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 a nabývání dluhopisů. Investičním cílem Podfondech v roce 2023 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 2023

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 (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 25 429 tis. Kč, Výnosy z poplatků a provizí ve výši 33 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 46 tis Kč, Ztráta z finančních operací ve výši 553 tis. Kč, Správní náklady ve výši 15 401 tis. Kč a Daň z příjmů ve výši 579 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. 2023 evidovala aktiva v celkové výši 591 898 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 83 693 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 28 198 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 316 519 tis. Kč, Účastmi s podstatným rozhodujícím vlivem ve výši 163 307 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 156 tis. Kč a Příjmy příštích období ve výši 25 tis. Kč.

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

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2023

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### **Pasiva**

Celková pasiva Společnosti ve výši 591 898 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 34 530 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 557 368 tis. Kč.

### **Výkaz zisku a ztráty**

Na celkový zisk 8 883 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy, Výnosy z poplatků a provizí, Náklady na poplatky a provize, Ztráta z finančních operací, Správní náklady a Daň z příjmů.

### **Výhled pro rok 2024**

Podfond bude v roce 2024 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 a nabýváním dluhopisů. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfondu, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondu.

V Brně dne 11. dubna 2024



---

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

AMBEAT II. Realitní podfond (dále jen „**Podfond**“), který je podfondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s. (dále jen „**Společnost**“) v souladu s ust. § 291 odst. 1 a 3, § 234 odst. 1 písm. a), b) a j) a § 234 odst. 2, 6 a 8 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**ZISIF**“), čl. 103 až 107 Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013, (dále jen „**Nařízení**“), 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 Podfondeu.

### Činnost Podfondeu v roce 2023

Podfond v průběhu roku 2023 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfondeu zejména do dluhopisů, úvěrů a zápůjček a nabývání obchodních podílů.

### 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.

### Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfondeu

Podfond bude v roce 2024 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfondeu.

### 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.

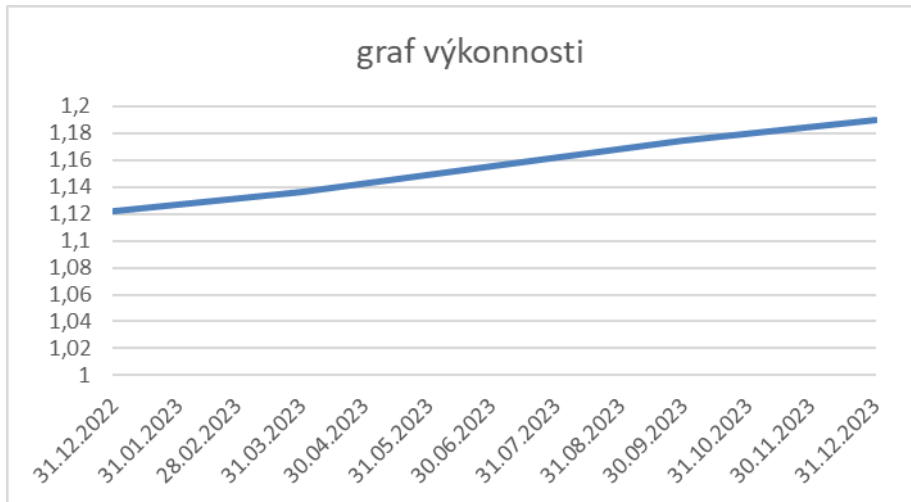
### Informace o tom, zda Podfond má pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí

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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP



Třída A



Třída B

Tato třída nemá vyemitované žádné investiční akcie.

Třída Z



**Údaje o činnosti obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu v Účetním období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. b) ZISIF a čl. 105 Nařízení)**

Přehled činností, portfolia, výsledků, podstatných změn údajů včetně přezkumu činností a výsledků Podfondu a popisu rizik a investičních nebo ekonomických nejistot, kterým by mohl Podfond čelit zahrnující klíčové finanční i nefinanční ukazatele výsledků týkajících se Podfondu, a to v rozsahu nezbytném pro pochopení investičních činností Podfondu nebo jejich výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2023.

**Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (manažera správy aktiv), případně externího správce Podfondu v rozhodném období a době, po kterou tuto**

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

**činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. a) VoBÚP**

Jméno a příjmení: Ing. Michal Sedlák, MBA

Další identifikační údaje: nar. 17. března 1968

Výkon činnosti manažera správy aktiv pro Podfond: od 1. října 2021 do současnosti

Znalosti a zkušenosti manažera správy aktiv: má dokončené vysokoškolské ekonomické vzdělání.

Od 1.4.2019 působí ve společnosti CODYA investiční společnost, a.s., nejdříve jako vedoucí oddělení analýz v odboru portfoliomanagementu a od 1.10.2021 jako ředitel odboru portfoliomanagementu a člen představenstva. Ve svých předchozích angažmá v Komerční bance a.s., Raiffeisenbank a.s. a Československé obchodní bance 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. 3 ZISIF ve spojení s 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 Společnost: celé Účetní období

**Identifikační údaje každé osoby pověřené úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s 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 Společnosti v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonávala (§291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. d) VoBÚP**

V účetním období nevyužíval Podfond služeb hlavního podpůrce.

**Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu 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 Podfondu nebo jeho skupiny nebo prohlášení o tom, že taková řízení neexistují (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. g) VoBÚP**

V účetním období nebyl Podfond účastníkem žádných soudních ani rozhodčích sporů, jenž by se týkaly majetku nebo nároků vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů

**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**
**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

vydáváných Podfondem, kdy by hodnota předmětu sporu převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu v účetním období.

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

**Identifikace majetku, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu 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. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. e) VoBÚP**

ISIN	Název	Požizovací cena	Reálná hodnota/ocenění
Dluhopis	AMBEAT BH 0,00/24	90 027 447,39 Kč	90 357 054,76 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 3, a.s.	31 779 000,00 Kč	38 626 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	19 033 537,00 Kč	42 691 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 6	28 501 000,00 Kč	33 572 000,00 Kč
SPV	Nový Ambeat 3 s.r.o.	48 601 000,00 Kč	48 418 000,00 Kč
Dluhopis	AMBEAT DEVELOPMENT /0,00/24	223 696 249,00 Kč	226 162 237,09 Kč
Zápůjčka	AMBEAT I. Realitní podfond 1	26 000 000,00 Kč	28 197 627,48 Kč

**Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jednu investiční akcii (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. h) VoBÚP)**

Dosud nebyly vyplaceny podíly na zisku.

**Údaje o skutečné zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Podfondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. i) VoBÚP)**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	14 279 tis Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	738 tis. Kč
Úplata auditora	158 tis. Kč
Údaje o dalších nákladech či daních	90 tis. Kč
Náklady na znalecké posudky	136 tis. Kč

**Údaje týkající se prosazování environmentálních nebo sociálních vlastností a udržitelných investic podle čl. 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2019/2088 a údaje podle čl. 5 až 7 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/852 (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 1 písm. j) ZISIF)**

Podkladové investice Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

## ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

**Údaje o podstatných změnách údajů uvedených ve statutu Podfondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. a) ZISIF a čl. 106 Nařízení)**

V průběhu účetního období došlo zejména k úpravě výkonností odměny. Jiné podstatné změny údajů uvedených ve statutu nenastaly.

**Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků a vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. b) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Pracovníci statutárního orgánu Společnosti (včetně portfolio manažera) 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 Společností.

Statutární orgán Společnosti 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 statutárního orgánu Společnosti a hodnocení výkonu jednotlivého pracovníka.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních fondů, jsou níže uvedena čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

Pevná složka odměn	482 738,95 Kč
Pohyblivá složka odměn	134 303,15 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

Počet odměněných zaměstnanců	36
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 Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF a čl. 107 Nařízení)**

Statutární orgán Společnosti uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven Statutární orgán Společnosti nebo samotná Společnost, jenž je obhospodařována. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a zamezují střetu zájmů.

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

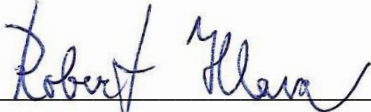
**ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**

**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

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

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

V Brně dne 11. dubna 2024



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

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. 2023**

**Rozvaha**

**Výkaz zisku a ztráty**

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

**Příloha účetní závěrky**

AMBEAT II. Realitní podfond

Rozvaha k 31. 12. 2023

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>	4	<b>83 693</b>	<b>34 854</b>
v tom a) splatné na požádání		3 593	1 863
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	5	<b>28 198</b>	<b>45 091</b>
<b>Dluhové cenné papíry</b>	6	<b>316 519</b>	<b>252 451</b>
v tom: b) vydané ostatními osobami		316 519	252 451
<b>Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem</b>	7	<b>163 307</b>	<b>110 250</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem		163 307	110 250
<b>Ostatní aktiva</b>	8	<b>156</b>	<b>0</b>
<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	9	<b>25</b>	<b>7</b>
<b><i>Aktiva celkem</i></b>		<b><i>591 898</i></b>	<b><i>442 653</i></b>

Pasiva v tis. Kč.	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Ostatní pasiva</b>	10	<b>34 530</b>	<b>11 375</b>
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		24 687	9 100
<b>Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií</b>	11	<b>557 368</b>	<b>431 278</b>
v tom a) obdoba kapitálových fondů		487 850	391 923
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		35 392	14 114
v tom: oceňovací rozdíly		35 392	14 114
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		25 242	7 026
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		8 883	18 215
<b><i>Pasiva celkem</i></b>		<b><i>591 898</i></b>	<b><i>442 653</i></b>

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
<b>Hodnoty předané k obhospodařování</b>	12	<b>591 898</b>	<b>442 653</b>

AMBEAT II. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31. 12. 2023

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	13	25 429	23 170
Výnosy z poplatků a provizí	14	33	0
Náklady na poplatky a provize	15	46	21
Zisk/ztráta z finančních operací	16	-553	2 104
Ostatní provozní náklady	17	0	57
Správní náklady	18	15 401	6 023
Ostatní správní náklady		15 401	6 023
<b>Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>9 462</b>	<b>19 173</b>
<b>Daň z příjmů</b>	19	579	958
<b>Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>8 883</b>	<b>18 215</b>



**AMBEAT II. Realitní podfond****Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií  
za období končící 31. 12. 2023**

V tis. Kč

	<b>Běžné účetní období</b>	<b>Minulé účetní období</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>431 278</b>	<b>315 244</b>
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplacitelných investičních akcií	<b>126 090</b>	<b>116 034</b>
v tom:		
Emise investičních akcií	98 249	88 112
Odkup investičních akcií	-2 321	-1 088
Oceňovací rozdíly	21 279	10 795
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplacitelných investičních akcií	8 883	18 215
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>557 368</b>	<b>431 278</b>
Počet investičních akcií třída A (v ks)	454 852 059	384 296 465
Počet investičních akcií třída Z (v ks)	14 690 602	0

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### (a) Založení a charakteristika Podfondu

##### *Vznik a charakteristika Podfondu*

AMBEAT II. Realitní podfond, NID: 751 61 966, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 - Michle, (dále také jen "Podfond") byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s, IČO 090 49 941, 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“). 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. 2023:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Poňava 135/50, 664 31 Lelekovice, již při výkonu funkce zastupuje Ing. Robert Hlava, Bc. Martin Pšaidl a Ing. Michal Sedlák, MBA.

##### Informace o depozitáři

Na základě depozitářské smlouvy vykonává pro Podfond 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 současně poskytuje úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu.

### **(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. 2023 – 31. 12. 2023.

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“).

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu.

Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do hospodářského výsledku (FVTPL), vztahuje se na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty, jsou zde zařazeny finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření nebo deriváty,
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční nástroje oceňované v reálné hodnotě s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- „Držet a inkasovat“ – finanční nástroje oceňované v amortizovaných nákladech (AC)

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 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.

## **AMBEAT II. Realitní podfond**

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. Následné změny reálné hodnoty u finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku, jsou promítnuty do oceňovacích rozdílů v rozvaze a odúčtování finančního aktiva zvyšuje nebo snižuje nerozdělené výsledky v rozvaze.

Ostatní finanční aktiva jsou následně oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL). Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“. Naběhlé úroky jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

### **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.

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 zápůjčky 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 2023 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-16D). 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.

## AMBEAT II. Realitní podfond

### 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 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 vstupní údaje 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 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	83 693	34 854
<b>Celkem</b>	<b>83 693</b>	<b>34 854</b>

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje zejména běžné účty a termínované vklady.

### 5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za nebankovními subjekty	28 198	45 091
<b>Celkem</b>	<b>28 198</b>	<b>45 091</b>

Pohledávky za nebankovními subjekty tvoří poskytnutá zápůjčka včetně naběhlých úroků spřízněné osobě AMBEAT I. Realitní podfond.



## AMBEAT II. Realitní podfond

### 6 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dluhové cenné papíry	316 519	252 451
z toho splatné do 1 roku:	316 519	181 100
<b>Celkem</b>	<b>316 519</b>	<b>252 451</b>

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

### 7 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Účasti s rozhodujícím vlivem	163 307	110 250
<b>Celkem</b>	<b>163 307</b>	<b>110 250</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 4 s.r.o.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	10 000	CZK	100 %	100 %	42 691
Nový Ambeat 3 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 %	48 418
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	1 000	CZK	100 %	100 %	33 572
Ambeat Real Estate 3 a.s.	Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100 %	100 %	38 626
<b>Celkem</b>							<b>163 307</b>

## AMBEAT II. Realitní podfond

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 127 915 tis. Kč byla k 31. 12. 2023 přeceněna dle znaleckého posudku o 35 392 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2023 činí 163 307 tis. Kč. K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

### 8 Ostatní aktiva

v tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	156	0
<b>Celkem</b>	<b>156</b>	<b>0</b>

Podfond ve sledovaném období vykazuje pohledávku vůči státnímu rozpočtu, která se skládá z daně z příjmů za rok 2023 ve výši 529 tis. CZK a zaplacených záloh na daň z příjmů ve výši 685 tis. Kč.

### 9 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Příjmy příštích období	25	7
<b>Celkem</b>	<b>25</b>	<b>7</b>

Položka obsahuje časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

### 10 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Dohadné účty pasivní	9 843	1 491
Dodavatelé	0	6
Závazky – neemitované investiční akcie	24 687	9 100
Daň z příjmů	0	778
Ostatní závazky	0	0
<b>Celkem</b>	<b>34 530</b>	<b>11 375</b>

### 11 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Investiční akcie	487 850	391 923
Oceňovací rozdíl	35 392	14 114

## AMBEAT II. Realitní podfond

Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	25 242	7 026
Zisk / ztráta běžného období	8 883	18 215
<b>Celkem</b>	<b>557 368</b>	<b>431 278</b>

Investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu, není s nimi spojeno hlasovací právo, nesplňují výjimky pro vykazování jako kapitálový nástroj dle IAS 32.

Oceňovací rozdíly představují rozdíl mezi 100 % pořizovací hodnoty obchodních podílů (účastí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2023.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena	Hodnota k 31.12.2023 tis. Kč
Třída A	454 852 059	1,1896	541 101
Třída Z	14 690 602	1,1073	16 267
<b>Celkem</b>	<b>469 542 661</b>		<b>557 368</b>

Podfond je oprávněn vydávat také investiční akcie třídy B, k jejich vydání v roce 2023 nedošlo.

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 fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

Investiční akcie nakoupené a prodané lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií (ks)	Hodnota investičních akcií v tis. Kč.
Začátek období k 1. lednu 2023	384 296 465	431 278
Nakoupené investiční akcie třída A	71 555 594	82 359
Nakoupené investiční akcie třída Z	15 889 500	15 890
Prodané investiční akcie třída A	1 000 000	1 122
Prodané investiční akcie třída Z	1 198 898	1 199
<b>Celkem</b>	<b>469 542 661</b>	<b>527 206</b>
Podíl na změně čistých aktiv přiřaditelných držitelům IA		30 162
<b>Celkem k 31.12.2023</b>	<b>469 542 661</b>	<b>557 368</b>

## AMBEAT II. Realitní podfond

### 12 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 591 898 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (31. prosince 2022: 442 653 tis. Kč) obhospodařuje investiční společnost.

### 13 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Úroky z dluhových cenných papírů	18 361	4 107
Úroky ze zápůjček	2 209	17 633
Úroky z termínovaných vkladů	4 859	1 425
Ostatní výnosy	0	5
<b>Celkem</b>	<b>25 429</b>	<b>23 170</b>

### 14 Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poplatek za odemítací	33	0
<b>Celkem</b>	<b>33</b>	<b>74</b>

### 15 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Poplatek za správu účtů	45	21
Ostatní poplatky	1	0
<b>Celkem</b>	<b>46</b>	<b>21</b>

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

### 16 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Zisk z přecenění dluhopisů	47	2 974
Ostatní finanční výnosy	0	34
Ztráta z přecenění dluhopisů	600	0
Ztráta z přecenění	0	898
Ostatní finanční náklady	0	6
<b>Zisk (+) /ztráta (-) z finančních operací celkem</b>	<b>553</b>	<b>2 104</b>

## AMBEAT II. Realitní podfond

### 17 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Ostatní provozní náklady	0	57
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>57</b>

### 18 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Audit	158	132
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	14 279	5 007
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	738	653
Náklady na znalecké posudky	136	98
Náklady ostatní	90	133
<b>Celkem</b>	<b>15 401</b>	<b>6 023</b>

Podfond je obhospodařován Společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem. Poplatek za obhospodařování zahrnuje výkonnostní poplatek ve výši 7 925 tis. Kč.

Za obhospodařování Podfondu náleží Společnosti odměna ve výši 0,1 % p. a. z celkových aktiv Podfondu.

### 19 Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Splatný daňový základ	9 462	19 173
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
<b>Splatná daň z příjmu ve výši 5 %</b>	<b>579</b>	<b>958</b>

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 685 tis. Kč.

#### Odložená daň:

V roce 2023 Podfond neúčtoval o odložené dani.

### 20 Vztahy se spřízněnými osobami

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky za spřízněnými osobami		
AHC a.s.	0	1 376
AMBEAT I. Realitní podfond	28 198	26 817
SESTRÍČKA.CZ – DOMÁCÍ PÉČE s.r.o.	0	16 898

## AMBEAT II. Realitní podfond

<b>Celkem</b>	<b>28 198</b>	<b>232 934</b>
---------------	---------------	----------------

tis. Kč

Závazky ke spřízněným osobám	2023	2022
CODYA investiční společnost, a.s.	9181	1 098
<b>Celkem</b>	<b>9 181</b>	<b>1 098</b>

tis. Kč

Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob	2023	2022
CODYA investiční společnost, a.s.	14 279	5 008
<b>Celkem</b>	<b>14 279</b>	<b>5 008</b>

tis. Kč

Výnosy účtované Podfondem od spřízněných osob	2023	2022
AHC, a.s.	0	3 651
Ambeat development a.s.	0	11 397
Ambeat Real Estate 4 s.r.o.	0	329
Ambeat BH a.s.	18 361	4 106
AMBEAT I. Realitní podfond	2 209	1 522
SESTRÍČKA.CZ – DOMÁCÍ PÉČE s.r.o.	0	671
<b>Celkem</b>	<b>21 676</b>	<b>21 676</b>

## 21 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

## AMBEAT II. Realitní podfond

- 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, 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.)

Rok 2023:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	83 693	0	<b>83 693</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	28 198	<b>28 198</b>
Dluhové cenné papíry			316 519	<b>316 519</b>
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	163 307	<b>163 307</b>
Ostatní aktiva	0	0	156	<b>156</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>83 693</b>	<b>508 180</b>	<b>591 873</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva	0	0	34 530	<b>34 530</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	557 368	<b>557 368</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>591 898</b>	<b>591 898</b>

## AMBEAT II. Realitní podfond

Rok 2022:

<b>Aktiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	34 854	0	<b>34 854</b>
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	45 091	<b>45 091</b>
Dluhové cenné papíry			252 451	<b>252 451</b>
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	110 250	<b>110 250</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>34 854</b>	<b>407 792</b>	<b>442 646</b>

<b>Pasiva</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>	<b>Celkem</b>
Ostatní pasiva	0	0	11 375	<b>11 375</b>
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	431 278	431 278
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>442 653</b>	<b>442 653</b>

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

Rok 2023:

<b>tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	181	181	0	0	0
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	34 530	34 530	0	0	0

Rok 2022:

<b>tis. Kč</b>	<b>Účetní hodnota</b>	<b>Reálná hodnota</b>	<b>Úroveň 1</b>	<b>Úroveň 2</b>	<b>Úroveň 3</b>
<b>Aktiva</b>					
Ostatní aktiva a pohledávky	7	7	0	0	0
<b>Pasiva</b>					
Ostatní pasiva a závazky	11 375	2 275	0	0	0

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

## 22 Rizika

### FINANČNÍ RIZIKA

Společnost je zodpovědná za řízení rizik a činí nezbytná opatření k tomu, aby bylo možné v každém okamžiku kontrolovat a řídit rizika spojená s jednotlivými pozicemi v portfoliu i celkové riziko portfolia.



## AMBEAT II. Realitní podfond

Společnost průběžně kontroluje a vyhodnocuje všechna známá rizika spojená s investováním do jednotlivých podfondů s cílem minimalizovat tato rizika při dané investiční strategii Podfondu.

### (a) Tržní riziko

Tržní riziko spočívá v nárůstu volatility Podfondu nebo náhlém poklesu ceny držných 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	83 693	0	0	83 693
Účasti s rozhodujícím vlivem	163 307	0	0	163 307
Pohledávky za nebankovními subjekty	28 198	0	0	28 198
Dluhové cenné papíry	316 519	0	0	316 519
Náklady a příjmy příštích období	25	0	0	25
Ostatní aktiva	156	0	0	156
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>591 898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>591 898</b>

### Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	25 429	0	0	25 429
Výnosy z poplatků a provizí	33			33
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>25 462</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>25 462</b>

### Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	163 307 * 15 %	0	24 496
Úrokové riziko úvěrů	28 198 * 1 %	282	0
Úrokové riziko dluhopisů	316 519 * 1 %	3 165	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

## AMBEAT II. Realitní podfond

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvalitativního dopadu.

hodnota \* parametr = potenciální dopad tržního rizika

úrokové riziko úvěrů a dluhopisů– parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru.

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů.

### (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.

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	83 693	0	0	0	0	83 693
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	28 198	0	0	28 198
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>83 693</b>	<b>0</b>	<b>28 198</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>111 891</b>

### (c) Měnové riziko

Podfond v roce 2023 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů

## AMBEAT II. Realitní podfond

### (d) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům.

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	24 687	0	0	0	0	24 687
Ostatní pasiva	34 530	0	0	0	0	34 530
<b>Zůstatek k 31.12.2023</b>	<b>59 217</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59 217</b>

### 23 Následné události

Společnost vyhodnotila, že není zpochybněn předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, tj. že Podfond je schopen pokračovat ve své činnosti i v budoucnosti.

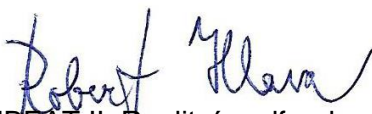
Účetní závěrka k 31.12.2023 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

V době zveřejnění této účetní závěrky Společnost nezaznamenala jakýkoliv negativní dopad aktuální geopolitické situace do činnosti Podfondu, situace se však neustále mění, a proto nelze předvídat budoucí dopady na činnost Podfondu. Společnost bude pokračovat v monitorování potenciálního dopadu a podnikne veškeré možné kroky ke zmírnění jakýchkoliv negativních účinků na Podfond.

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT II. Realitní podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

11. dubna 2024