



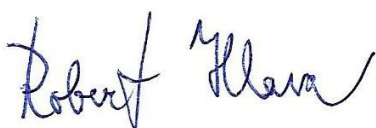
VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 2024, 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 17. dubna 2025



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 společnosti AMBEAT INVEST SICAV, a.s. k 31. 12. 2024

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

počet stran: 5



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

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

Tato zpráva nezávislého auditora o ověření účetní závěrky je určena akcionářům 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. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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, jež 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada.

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 jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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 Fondu a to, zda s ohledem na nashromážděné 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 Fondu 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 17. 4. 2025

Auditorská společnost:

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

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

Druh cenného papíru	Zakladatelské akcie (Kmenová)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	Listinná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	250
Podíl na zapisovaném základním kapitálu	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.

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Statutární orgány Společnosti

Jediný člen představenstva Společnosti

CODYA investiční společnost, a.s.,

IČO: 068 76 897,

sídlo: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, 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 Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, 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 SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

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 peníze 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 2024 bylo shromažďovat peněžní prostředky nebo peníze 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 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „**účetní období**“) a příloha účetní závěrky, které jsou nedílnou součástí této výroční zprávy.

Výsledek hospodaření ovlivnily ostatní provozní výnosy ve výši 1 027 tis. Kč, správní náklady ve výši 407 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. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 1 793 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 1 375 tis. Kč a Náklady a příjmy příštích období ve výši 418 tis. Kč.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 1 793 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 40 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 1 406 tis. Kč, a ziskem za účetní období ve výši 609 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk ve výši 609 tis. Kč za účetní období mají vliv náklady na poplatky a provize, ostatní provozní výnosy a správní náklady.

Výhled pro rok 2025

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 2025 činnosti podfondů je popsán v jejich samostatných výročních zprávách.

V Brně dne 17. dubna 2025



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 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

Údaje o ovládnutí

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 právnickou osobou:

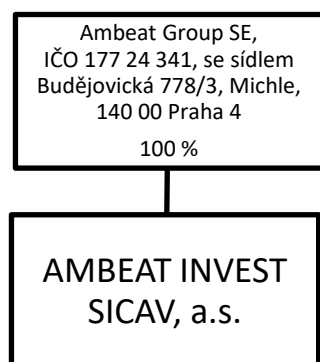
Ambeat Group SE, IČO 177 24 341, se sídlem Budějovická 778/3, Michle, 140 00 Praha 4, která upsala 250 ks zakladatelských akcií Společnosti, které představují 100% podíl na zapisovaném základním kapitálu Společnosti, (dále jen „**Ovládající osoba**“).

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.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Přehled jednání

V roce 2024 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.

Přehled smluv

Mezi Společností a Ovládající osobou nejsou uzavřeny žádné smlouvy.

Posouzení toho, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnaní

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 2025



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 2024

Společnost v průběhu roku 2024 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.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Společnosti

Společnost nebude v průběhu roku 2025 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.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 depozitáře Společnosti 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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 nevyužívala 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.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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, vyplácených 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.

Statutární orgán Společnosti je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých pracovníků. Vzhledem ke skutečnosti, že statutární orgán Společnosti obhospodařuje více investičních

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

fondů, jsou níže uvedená čísla poměrnou částí celkové odměny vyplacené statutárním orgánem Společnosti jeho zaměstnancům.

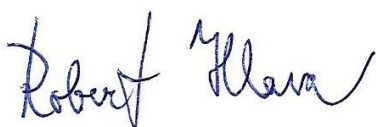
Konkrétní informace jsou obsaženy ve výroční zprávě podfondu.

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 17. dubna 2025



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 31.12.2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách vlastního kapitálu

Příloha účetní závěrky

Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	1 375	620
v tom a) splatné na požádání		1 375	620
Ostatní aktiva	5	0	550
Náklady a příjmy příštích období	6	418	0
Aktiva celkem		1 793	1 170

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	7	40	27
Vlastní kapitál		1 753	1 143
Základní kapitál	8	2 500	2 500
Kapitálové fondy	9	50	50
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	10	-1 406	-1 284
Zisk /ztráta za účetní období	11	609	-123
Pasiva celkem		1 793	1 170

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	12	1 793	1 170

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Náklady na poplatky a provize	13	11	11
Ostatní provozní výnosy	14	1 027	0
Správní náklady	15	407	112
v tom náklady na zaměstnance			
a) mzdy		304	80
b) sociální a zdravotní pojištění		103	27
ostatní správní náklady			5
Náklady celkem		418	123
Výnosy celkem		1 027	0
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		609	-123
Daň z příjmů	16	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		609	-123

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

	Základní kapitál	Kapitálové Fondy	Nerozdělený zisk (ztráta)	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 01.01.2024	2 500	50	- 1 284	-123	1 143
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	609	609
Převod do nerozdělených zisků nebo neuhrazených ztrát	0	0	-123	123	0
Příplatek mimo základní kapitál	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	0	0	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	2 500	50	-1 406	609	1 753

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 31.12.2024:

CODYA investiční společnost, a.s., IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, 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 01.01.2024 – 31.12.2024.

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 části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

(b) Cizí měny

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 vykázání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Fond v rozvaze vykazuje následující položky:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami
- Ostatní aktiva

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. 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 2024 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) Výnosy

Ostatní provozní výnosy tvoří neinvestiční příplatek od Podfondů sloužící k zajištění provozu Fondu. Výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí.

(k) Následné události

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

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

(l) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod

(m) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu, který definuje způsob, jakým 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 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	1 375	620
Celkem	1 375	620

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

5 Ostatní aktiva

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ostatní aktiva	0	550
Celkem	0	550

K 31.12.2023 tvoří ostatní aktiva pohledávka za AMBEAT I. Realitní podfond, k 31.12.2024 je tato položka nulová.

6 Náklady a příjmy příštích období

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Příjmy příštích období	418	0
Celkem	418	0

Příjmy příštích období k 31.12.2024 tvoří neinvestiční příplatek od podfondu AMBEAT I. Realitní podfond ve výši 360 tis. Kč vypočtený za rok 2024 a neinvestiční příplatek od podfondu AMBEAT II. Realitní podfond ve výši 58 tis. Kč vypočtený za prosinec 2024 (k 31.12.2023 ve výši 0 Kč).

7 Ostatní pasiva

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z pracovněprávních vztahů	40	27
Celkem	40	27

8 Základní kapitál

V tis. Kč		31. prosince 2024	31. prosince 2023
(Listinné na jméno)	Ks	Celkem	Celkem
Zakladatelské akcie	250	2 500	2 500
Celkem			2 500

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).

9 Kapitálové fondy

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Příplatek mimo základní kapitál	50	50
Celkem	50	50

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

10 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ztráta za účetní období	-1 406	-1 284
Celkem	-1 406	-1 284

Ztráta za rok 2023 ve výši 123 tis. Kč byla na základě rozhodnutí valné hromady převedena na účet neuhrazených ztrát z předchozích období.

11 Zisk nebo ztráta za účetní období

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Ztráta za účetní období	609	-123
Celkem	609	-123

12 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 1 793 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (31. prosince 2023: 1 170 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

13 Náklady na poplatky a provize

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poplatky za správu účtů	11	8
Ostatní poplatky	0	3
Celkem náklady	11	11

14 Ostatní provozní výnosy

V tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Neinvestiční příplatek AMBEAT II. Realitní podfond	667	0
Neinvestiční příplatek AMBEAT I. Realitní podfond	360	0
Celkem náklady	1 027	0

Neinvestiční příplatek od Podfondů slouží k zajištění provozu Fondu a je počítán jako 0,1 % p. a. z celkových aktiv příslušného Podfondu.

15 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Náklady na zaměstnance	407	107
a) mzdy	304	80
b) sociální a zdravotní pojištění	103	27
Ostatní správní náklady	0	5
Celkem	407	112

K 31.12.2024 Fond nemá žádné zaměstnance. Výkon funkce člena dozorčí rady Ing. Ivo Foltýnem, MBA a Ing. Ivanem Foltýnem, MBA je úplatný.

16 Daň z příjmů a odložená daň:

Fond v roce 2024 neúčtoval o splatné ani odložené dani.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Splatný daňový základ	609	0
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-609	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	0

Celková výše uplatnitelné daňové ztráty k 31.12.2024 činí 2 281 tis. Kč.

17 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky vůči spřízněným osobám	2024	2023
AMBEAT I. Realitní podfond	360	550
AMBEAT II. Realitní podfond	667	
Celkem	1 027	550

Závazky ke spřízněným osobám	2024	2023
Ing. Ivan Foltýn	17	9
Ing. Ivo Foltýn	7	7
Celkem	24	16

Náklady účtované Fondu od spřízněných osob	2024	2023
Ing. Ivan Foltýn	273	53
Ing. Ivo Foltýn	134	53
Celkem	407	106

Výnosy realizované se spřízněnými osobami	2024	2023
AMBEAT I. Realitní podfond	360	0
AMBEAT II. Realitní podfond	667	0
Celkem		550

18 Reálná hodnota aktiv a závazků

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 INVEST SICAV, a.s.

- 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.)

2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	1 375	0	1 375
Náklady a příjmy příštích období	0	0	418	418
Celkem	0	1 375	418	1 793

2023:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	620	0	620
Ostatní aktiva	0	0	550	550
Celkem	0	620	550	1 170

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

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

19 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 2024 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	Celkem
Ostatní pasiva	40	0	0	0	40
Zůstatek k 31.12.2024	40	0	0	0	40

20 Následné události

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

Účetní závěrka k 31.12.2024 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 2024.

AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Robert Hlava".

AMBEAT INVEST SICAV, a. s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

17. dubna 2025



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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 2024, 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 17. dubna 2025



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 společnosti AMBEAT I. Realitní podfond k 31. 12. 2024

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

počet stran: 5



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

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

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. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, přehledu o změnách v čistých aktivech za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá dozorčí rada.

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 jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Podfondu 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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 Podfondu a to, zda s ohledem na nashromážděné 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 Podfondu 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 17. 4. 2025

Auditorská společnost:

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

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

315700702653A55I0V23

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	236 139 907

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:

Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Brně, sp. zn. B 7923

Den vzniku funkce: 17. března 2020

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

(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 Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, 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 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

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 2024 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 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (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 2 435 tis. Kč, výnosy z akcií a podílů ve výši 2 500 tis. Kč, výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 93 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 41 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 123 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 349 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka Společnosti byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 359 226 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 4 860 tis. Kč a účastmi s rozhodujícím vlivem ve výši 353 796 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 570 tis. Kč.

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

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 359 226 tis. Kč jsou tvořena závazky vůči nebankovním subjektům ve výši 35 756 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 1 267 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 408 tis. Kč a čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 321 795 tis. Kč.

Výkaz zisku a ztráty

Na celkovou ztrátu 2 355 tis. Kč za účetní období mají vliv výnosy z úroků a podobné výnosy ve výši 93 tis. Kč, výnosy z akcií a podílů ve výši 2 500 tis. Kč, náklady na úroky a podobné náklady ve výši 2 435 tis. Kč, náklady na poplatky a provize ve výši 41 tis. Kč, ztráta z finančních operací ve výši 123 tis. Kč a správní náklady ve výši 2 349 tis. Kč.

Výhled pro rok 2025

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a to pomocí investic zejména do účastí na nemovitostních a obchodních společnostech z oblasti poskytování zdravotnické a pečovatelské služby a poskytováním úvěrů a zápůjček. Investiční strategií k dosažení investičního cíle je výběr aktiv a způsob investování Podfonde, v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

V Brně dne 17. dubna 2025



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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. 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 Podfonde.

Činnost Podfonde v roce 2024

Podfond v průběhu roku 2024 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde zejména do úvěrů a zápůjček.

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

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným významným skutečnostem.

Informace o předpokládaném vývoji činnosti Podfonde

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů a nadále shromažďovat peněžní prostředky nebo penězi ocenitelné věci od kvalifikovaných investorů a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 2024.

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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 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 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

Druh	Název	Pořizovací cena	Reálná hodnota
SPV	Ambeat Real Estate a.s.	132 026 000,00 Kč	145 679 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 5 s.r.o.	5 560 000,00 Kč	2 761 000,00 Kč
SPV	Ambeat Real Estate 2 a.s.	118 329 000,00 Kč	205 356 000,00 Kč

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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	1 397 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	581 tis. Kč
Úplata auditora	171 tis. Kč
Poradenské a znalecké služby	137 tis. Kč
Propagace	48 tis. Kč
Ostatní správní náklady	15 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, vyplacených 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.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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	68 443,19 Kč
Pohyblivá složka odměn	23 615,67 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč
Počet odměňovaných zaměstnanců	39
Počet odměňovaných členů představenstva	5
Počet odměňovaných členů dozorčí rady	2

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondů těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfonde (§ 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 17. dubna 2025



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 31.12.2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

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

Příloha účetní závěrky

AMBEAT I. Realitní podfond
Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	4 860	161
v tom a) splatné na požádání		4 860	161
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	5	353 796	304 647
Účasti s rozhodujícím vlivem		353 796	304 647
Ostatní aktiva	6	570	0
Aktiva celkem		359 226	304 808

Pasiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Závazky vůči nebankovním subjektům	7	35 756	28 197
Ostatní pasiva	8	1 267	2 561
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		0	1 000
Výnosy a výdaje příštích období	9	408	48
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	10	321 795	274 002
v tom a) obdoba kapitálových fondů		236 415	235 415
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		97 881	48 732
v tom: oceňovací rozdíly		97 881	48 732
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		-10 146	-6 601
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		-2 355	-3 544
Pasiva celkem		359 226	304 808

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	11	359 226	304 808

AMBEAT I. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	93	0
Výnosy z akcií a podílů	13	2 500	0
Náklady na úroky a podobné náklady	14	2 435	2 080
Náklady na poplatky a provize	15	41	29
Zisk/ztráta z finančních operací	16	-123	699
Správní náklady	17	2 349	2 135
Ostatní správní náklady		2 349	2 135
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		-2 355	-3 545
Daň z příjmů splatná	18	0	0
Zisk (+) / ztráta (-) za účetní období po zdanění		-2 355	-3 545

AMBEAT I. Realitní podfond**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31.12.2024**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2024	274 002	274 675
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	47 793	-673
v tom:		
Emise investičních akcií	1 000	0
Odkup investičních akcií	0	0
Oceňovací rozdíly	49 148	2 872
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	-2 355	-3 545
Ostatní změny	0	0
Zůstatek k 31.12.2024	321 795	274 002
Počet investičních akcií třída A (v ks)	236 139 907	235 281 244

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

(a) Založení a charakteristika Podfondu

Vznik a charakteristika Podfondu

AMBEAT I. Realitní podfond, NID 75161826, se sídlem Budějovická 778/3, 140 00 Praha 4 – Michle, (dále také jen „Podfond“) byl vytvořen investičním fondem AMBEAT INVEST SICAV, a.s., IČO 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 31.12.2024:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, 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.

(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 01.01.2024 – 31.12.2024.

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),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

AMBEAT I. Realitní podfond

- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „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 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.

AMBEAT I. Realitní podfond

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.

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 2024 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

AMBEAT I. Realitní podfond

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

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

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

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

(f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(g) Emitované investiční akcie

Emitované investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem. 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. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu.

V rozvaze jsou vykazovány v položce Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.

(h) 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.

(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.

AMBEAT I. Realitní podfond

(j) Náklady na poplatky a provize

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

(k) Úrokové náklady a úrokové výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce Náklady na úroky a podobné náklady a Výnosy z úroků a podobné výnosy.

(l) Výnosy z dividend

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondu vznikne nárok. Výnosy z dividend jsou vždy vykázány ve výsledku hospodaření v položce Výnosy z akcií a podílů.

(m) 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.

(n) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod

(o) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

AMBEAT I. Realitní podfond

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

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

Poznámka

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

4 Pohledávky za bankami a družstevními záložkami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložkami	4 860	161
Celkem	4 860	161

Položka “Pohledávky za bankami a družstevními záložkami” obsahuje peněžní prostředky na běžných účtech, které jsou vedeny u České spořitelny, a.s. a jsou splatné na požádání. Dále položka obsahuje termínované vklady.

5 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účasti s rozhodujícím vlivem	353 796	304 647
Celkem	353 796	304 647

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%	2 761
Ambeat Real Estate 2 a.s.	Vítkovo nám. 3, Prčice, 257 91	Pronájem nemovitostí, bytů a nebytových prostor	2 000 000	CZK	100%	100%	205 356

AMBEAT I. Realitní podfond

Ambeat Real Estate a.s.	Sedlec-Prčice 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%	145 679
Celkem							353 796

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 255 915 tis. Kč byla k 31. 12. 2024 přeceněna dle znaleckého posudku o 97 881 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31. 12. 2024 činí 353 796 tis. Kč. K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

6 Ostatní aktiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poskytnutá záloha na správu podfondu za rok 2024	570	0
Celkem	570	0

7 Závazky vůči nebankovním subjektům

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky vůči nebankovním subjektům	35 756	28 197
Celkem	35 756	28 197

Závazky vůči nebankovním subjektům tvoří přijatý úvěr včetně naběhlých úroků od spřízněné osoby AMBEAT II. Realitní podfond.

Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 8% p.a. a jsou splatné v letech 2027 a 2028. Nominální hodnota zápůjček k 31.12.2024 činí 31 000 tis. Kč (k 31.12.2023 činí 26 000 tis. Kč), výše nesplacených úroků k 31.12.2024 činí 6 037 tis. Kč (k 31.12.2023 činí 3 602 tis. Kč) a hodnota přecenění k 31.12.2024 činí -1 281 tis. Kč (k 31.12.2023 činí -1 405 tis. Kč).

8 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dohadné účty pasivní	1 258	1 011
Závazky z neemitovaných investičních akcií	0	1 000
Ostatní závazky	9	550
Celkem	1 267	2 561

Dohadné položky pasivní představují dohady na poplatek za obhospodařování ve výši 1 037 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 469 tis. Kč), na audit ve výši 116 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 144 tis. Kč), na IFRS služby ve výši 52 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 40 tis. Kč), zpracování daňového přiznání ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 48 tis. Kč), custody ve výši 5 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 5 tis. Kč).

9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Výnosy a výdaje příštích období	408	48
Celkem	408	48

Zůstatek k 31.12.2024 obsahuje časové rozlišení neinvestičního příplatku placeného Fondu k zajištění jeho provozu ve výši 360 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 0 Kč) a platby za služby depozitáře ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 48 tis. Kč).

10 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Investiční akcie	236 415	235 415
Oceňovací rozdíly	97 881	48 732
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	-10 146	-6 601
Zisk / ztráta běžného období	-2 355	-3 544
Celkem	321 795	274 002

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 (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2024.

AMBEAT I. Realitní podfond

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2024 v tis. Kč
Třída A	236 139 907	1,3627	321 795
Celkem	236 139 907		321 795

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2023 v tis. Kč
Třída A	235 281 244	1,1646	274 007
Celkem	235 281 244		274 007

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii této třídy. Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií se rozumí hodnota majetku Podfondu snižená 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:

Třída A (ks)	31.12.2024	31.12.2023
Začátek období k 1. lednu	235 281 244	235 281 244
Nakoupené investiční akcie	858 663	0
Prodané investiční akcie	0	0
Celkem	236 139 907	235 281 244
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (CZK)	1,3627	1,1646

11 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Fondu v celkové výši 359 226 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (k 31.12. 2023 ve výši 304 808 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

12 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky z termínovaných vkladů	93	0
Celkem	93	0

AMBEAT I. Realitní podfond

13 Výnosy z akcií a podílů

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dividendy od společnosti Ambeat Real Estate 2 a.s.	2 500	0
Celkem	2 500	0

14 Náklady na úroky a podobné náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky z přijatých úvěrů	2 435	2 080
Celkem	2 435	2 080

15 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poplatek za správu účtů	20	18
Poplatky za úschovu cenných papírů	18	11
Ostatní náklady	3	0
Celkem	41	29

16 Zisk/ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk z přecenění úvěrů	-123	699
Celkem	-123	699

17 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Audit	171	167
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	1 397	1 296
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	581	581
Zpracování daňového přiznání	48	48
Propagace	48	0
Náklady ostatní	104	43
Celkem	2 349	2 135

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

AMBEAT I. Realitní podfond

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

18 Daň z příjmů

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Splatný daňový základ	-2 355	-3 545
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	0	0

Odložená daň:

V roce 2024 nebylo o odložené dani účtováno.

19 Vztahy se spřízněnými osobami

Pohledávky za spřízněnými osobami	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	570	0
Celkem	570	0

Závazky ke spřízněným osobám	2024	2023
AMBEAT II. Realitní podfond	35 756	28 198
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	360	550
CODYA investiční společnost, a.s.	1 037	469
Celkem	37 153	29 217

Náklady účtované Podfondu od spřízněných osob	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	1 037	1 296
AMBEAT II. Realitní podfond	2 435	2 080
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	360	0
Celkem	3 832	1 296

Výnosy realizované od spřízněných osob	2024	2023
Ambeat Real Estate 2 a.s.	2 500	0
Celkem	2 500	0

20 Reálná hodnota aktiv a závazků

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

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

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

Hierarchie reálných hodnot

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

Reálná hodnota majetkových účastí v dceřiných společnostech

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním portfolia nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externího nezávislého znalce v oboru, společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o. se sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1, IČO 289 33 362 a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti na bázi tržních hodnot. Vzhledem k dominantní majetkové podstatě dceřiných společností v podobě nemovitých věcí (staveb a pozemků), jejichž účelem je výhradně generování výnosů plynoucích z jejich pronájmu, bylo ocenění provedeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností. Ocenění investice tak vychází zejména z tržního ocenění držených nemovitostí, které je upraveno o ocenění zbývajících individuálních složek čistých aktiv (pohledávek a závazků dceřiné společnosti). Reálná hodnota je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota finančního závazku z přijatého úvěru

Závazek z přijatého úvěru je oceňován reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť má souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota přijatého úvěru je kalkulována jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

Emitované investiční akcie, neboť je s nimi spojeno právo držitele na odkup Fondem, jsou klasifikovány jako finanční závazky a jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena jako reziduum reálné hodnoty investičních aktiv Fondu a reálné hodnoty souvisejících finančních závazků. Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií je tak průběžně aktualizována a ovlivněna výsledky (zhodnocení / znehodnocení) investiční činnosti.

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními zálohami	0	4 860	0	4 860
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	353 796	353 796
Ostatní aktiva	0	0	570	570
Celkem	0	4 860	354 366	359 226

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	35 756	35 756
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	321 795	321 795
Celkem	0	0	357 551	357 557

AMBEAT I. Realitní podfond

Rok 2023:

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

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	28 197	28 197
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	274 002	274 002
Celkem	0	0	302 199	302 199

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

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

Techniky, metody a nepozorovatelné vstupy ocenění finančních aktiv a finančních závazků spadajících do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot

V tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2024	Reálná hodnota k 31.12.2023	Oceňovací technika	Použité vstupy
Finanční aktiva				
Účasti s rozhodujícím vlivem	353 796	304 647	Majetková metoda na bázi tržních hodnot	- finanční výkazy k 31. 12. 2024 - očekávané výnosy z pronájmů
Finanční závazky				
Přijaté úvěry	35 756	28 197	Metoda diskontovan ých peněžních toků	Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních účetních výkazů
Závazky vůči držitelům investičních akcií	321 795	274 002	Metoda reziduální hodnoty čistých aktiv	Výše uvedené vlivy se nepřímo promítají do ocenění závazku

21 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 I. 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	4 860	0	0	4 860
Účasti s rozhodujícím vlivem	353 796	0	0	353 796
Ostatní aktiva	570	0	0	570
Zůstatek k 31.12.2024	359 226	0	0	359 226

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	353 796 * 15 %	0	53 069

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.

AMBEAT I. Realitní podfond

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

Podfond nevyužívá žádné derivátové operace.

Tabulka níže zobrazuje členění pohledávek dle splatnosti k datu účetní závěrky

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4 860	0	0	0	0	4 860
Ostatní aktiva	570	0	0	0	0	570
Zůstatek k 31.12.2024	4 860	0	0	0	0	5 430

(c) Měnové riziko

Podfond v roce 2024 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů.

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění. Vzhledem k fixnímu úročení finančních aktiv a finančních závazků, Podfond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby.

Dopad změny tržní úrokové sazby na reálné ocenění finančních aktiv a finančních závazků je v části Citlivostní analýza výše.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostat 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	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	35 756	0	35 756
Ostatní pasiva	1 267	0	0	0	1 267
Výnosy a výdaje příštích období	408	0	0	0	408
Závazky vůči držitelům investičních akcií	0	0	321 795	0	321 795
Zůstatek k 31.12.2024	1 675	0	357 551	0	359 226

22 Následné události

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

AMBEAT I. Realitní podfond

Účetní závěrka k 31.12.2024 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 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT I. Realitní Podfond

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

17. dubna 2025



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

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 2024, 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 17. dubna 2025



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 společnosti AMBEAT II. Realitní podfond k 31. 12. 2024

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

počet stran: 5



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

Hlavní předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu
Zákona o investičních společnostech a investičních fondech

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, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. 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. 2024, nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. 12. 2024 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 způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jež dokážeme posoudit, uvádíme, že

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Podfondu odpovídá dozorčí rada.

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 jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy správní rada plánuje zrušení Podfondu 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 vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

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 Podfondu a to, zda s ohledem na nashromážděné 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 Podfondu 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 17. 4. 2025

Auditorská společnost:

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

Odpovědný auditor:

Ing. Jaromír Chaloupka
Oprávnění č. 2239



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

PROFIL SPOLEČNOSTI

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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

315700UVCFFH1IO4439

Cenné papíry vydávané Podfondem

Druh cenného papíru	Investiční akcie (všechny třídy)
Forma	Akcie na jméno
Podoba	zaknihovaná
Počet emitovaných akcií k 31.12.2024	508 908 707 ks

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: Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, 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 2024**

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 Chabařovická 1326/25, Kobylisy, 182 00 Praha 8, 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 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

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 poskytováním úvěrů a zápůjček a nabývání dluhopisů. Investičním cílem Podfondech v roce 2024 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 2024

Věrný a vyčerpávající obraz o hospodaření Společnosti poskytuje řádná účetní závěrka sestavená za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (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 7 470 tis. Kč, Náklady na poplatky a provize ve výši 60 tis. Kč, Zisk z finančních operací ve výši 28 976 tis. Kč, Správní náklady ve výši 21 965 tis. Kč a Daň z příjmů ve výši 773 tis. Kč.

Stav majetku Společnosti

Účetní závěrka byla ověřena auditorskou společností PKF APOGEO Audit, s.r.o., IČO 27197310, se sídlem Rohanské nábřeží 671/15, 186 00 Praha 8 - Karlín, evidenční číslo 451.

Aktiva

Společnost k 31. 12. 2024 evidovala aktiva v celkové výši 682 361 tis. Kč. Aktiva jsou tvořena Pohledávkami za bankami a družstevními záložnami splatnými na požádání ve výši 101 501 tis. Kč, Pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 35 756 tis. Kč, Dluhovými cennými papíry ve výši 355 393 tis. Kč, Účastmi s podstatným a rozhodujícím vlivem ve výši 189 654 tis. Kč, Ostatními aktivy ve výši 56 tis. Kč a Příjmy příštích období ve výši 1 tis. Kč.

ZPRÁVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI PODFONDU A STAVU JEHO MAJETKU ZA ROK 2024

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Pasiva

Celková pasiva Společnosti ve výši 682 361 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 38 655 tis. Kč, výdaji příštích období ve výši 58 tis. Kč a Čistými aktivy přiřaditelnými držitelům investičních akcií ve výši 643 648 tis. Kč.

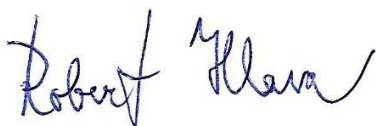
Výkaz zisku a ztráty

Na celkový zisk 13 648 tis. Kč za účetní období mají vliv Výnosy z úroků a podobné výnosy, Náklady na poplatky a provize, Zisk z finančních operací, Správní náklady a Daň z příjmů.

Výhled pro rok 2025

Podfond bude v roce 2025 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 17. dubna 2025



AMBEAT INVEST SICAV, a.s.

Ing. Robert Hlava

pověřený zmocněnec jediného člena představenstva

CODYA investiční společnost, a.s.

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 Podfonde.

Činnost Podfonde v roce 2024

Podfond v průběhu roku 2024 shromažďoval peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů a investoval je v souladu s investiční strategií Podfonde 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 Podfonde

Podfond bude v roce 2025 v souladu se svým investičním cílem zhodnocovat finanční prostředky investorů, a investovat je v souladu s vymezenou investiční strategií uvedenou ve statutu Podfonde.

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

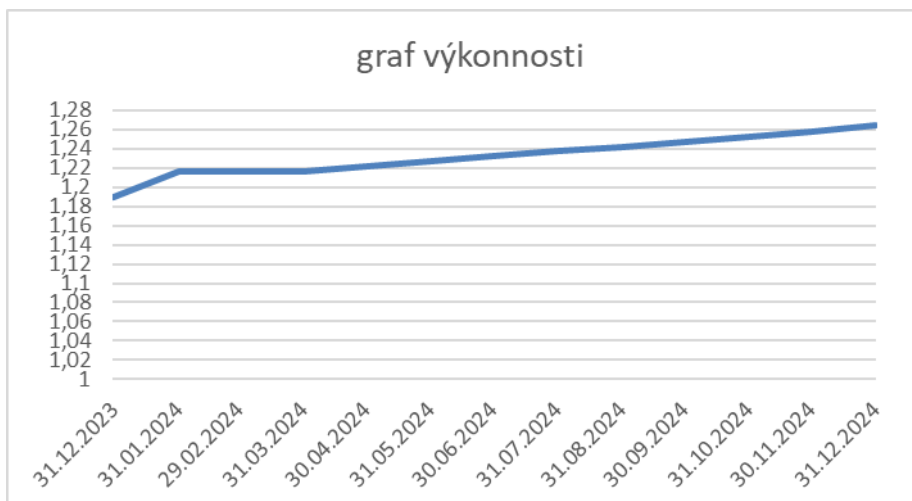
Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Společnosti, nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Vývoj hodnoty akcie v rozhodném období v grafické podobě (§ 291 odst. 3 ZISIF ve spojení s Přílohou č. 2 písm. f) VoBÚP

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Třída A



Třída B

Tato třída nemá vyemitované žádné investiční akcie.

Třída Z – investiční akcie této třídy byly odkoupeny k 30.9.2024



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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

výsledků je uveden v příloze účetní závěrky a ve zprávě o podnikatelské společnosti a stavu jejího majetku za rok 2024.

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.

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

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024****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

Druh/ISIN	Název	Pořizovací cena v Kč	Reálná hodnota v Kč
CZ0003567364	AMBEAT DEVELOPMENT 7,00/25	10 000 000	10 081 945,10
CZ0003567380	AMBEAT DEVELOPMENT /0,00/25	244 500 000	246 579 588,22
CZ0003567950	AMBEAT BH 0,00/25	98 400 000	98 731 108,45
SPV	Ambeat III	48 601 000	54 332 000
SPV	Ambeat Real Estate 6, a.s.	28 501 000	40 264 000
SPV	Ambeat Real Estate 4, a.s.	19 033 537	50 536 000
SPV	Ambeat Real Estate 3, a.s.	15 889 500	44 522 000
Zápůjčka	AMBEAT I. Realitní podfond 1	31 000 000	35 755 671,11
Peněžní prostředky	Běžné účty, termínované vklady	101 501 299,26	101 501 299,26

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)

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY**ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

Úplata obhospodařovateli za obhospodařování a administraci	7 143 tis. Kč
Úplata depozitáři za služby a správu cenných papírů	799 tis. Kč
Úplata auditora	170 tis. Kč
Poradenské a znalecké služby	439 tis. Kč
Výkonnostní poplatek a neinvestiční příplatek	13 334 tis. Kč
Údaje o dalších správních nákladech či daních	80 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 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	1 343 868,58 Kč
Pohyblivá složka odměn	463 689,09 Kč
Odměny za zhodnocení kapitálu	0 Kč

ZVLÁŠTNÍ NÁLEŽITOSTI VÝROČNÍ ZPRÁVY

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

Počet odměněných zaměstnanců	39
Počet odměněných členů představenstva	5
Počet odměněných členů dozorčí rady	2

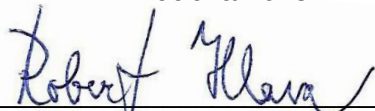
Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplacených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 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 17. dubna 2025



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 31.12.2024

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

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

Příloha účetní závěrky

AMBEAT II. Realitní podfond
Rozvaha k 31.12.2024

V tis. Kč

Aktiva	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	101 501	83 693
v tom a) splatné na požádání		101 501	3 593
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	35 756	28 198
Dluhové cenné papíry	6	355 393	316 519
v tom: b) vydané ostatními osobami		355 393	316 519
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	7	189 654	163 307
Účasti s rozhodujícím vlivem		189 654	163 307
Ostatní aktiva	8	56	156
Náklady a příjmy příštích období	9	1	25
Aktiva celkem		682 361	591 898

Pasiva v tis. Kč.	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Ostatní pasiva	10	38 655	34 530
v tom a) závazky – neemitované investiční akcie		8 020	0
V tom b) závazky – zpětný odkup		9 121	24 687
Výnosy a výdaje příštích období	11	58	0
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	12	643 648	557 368
v tom a) obdoba kapitálových fondů		534 136	487 850
v tom b) ostatní úplný výsledek hospodaření		61 739	35 392
v tom: oceňovací rozdíly		61 739	35 392
v tom c) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období		34 125	25 242
v tom d) zisk/ztráta za účetní období		13 648	8 883
Pasiva celkem		682 361	591 898

Podrozvahové položky	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Hodnoty předané k obhospodařování	13	682 361	591 898

AMBEAT II. Realitní podfond

Výkaz zisku a ztráty za období končící 31.12.2024

V tis. Kč

Zisk nebo ztráta za účetní období	Poznámka	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Výnosy z úroků a podobné výnosy	14	7 470	25 429
Výnosy z poplatků a provizí	15	0	33
Náklady na poplatky a provize	16	60	46
Zisk/ztráta z finančních operací	17	28 976	-553
Správní náklady	18	21 965	15 401
Ostatní správní náklady		21 965	15 401
Zisk z běžné činnosti před zdaněním		14 421	9 462
Daň z příjmů	19	773	579
Zisk za účetní období po zdanění		13 648	8 883

AMBEAT II. Realitní podfond**Výkaz změn čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií
za období končící 31.12.2024**

V tis. Kč

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
Zůstatek k 1.1.2024	557 368	431 278
Změna čistých aktiv přiřaditelných držitelům vyplatitelných investičních akcií	86 280	126 090
v tom:		
Emise investičních akcií	111 717	98 249
Odkup investičních akcií	-65 431	-2 321
Oceňovací rozdíly	26 346	21 279
Čistý zisk/ztráta za účetní období připadající držitelům vyplatitelných investičních akcií	13 648	8 883
Zůstatek k 31.12.2024	643 648	557 368
Počet investičních akcií třída A (v ks)	508 908 707	454 852 059
Počet investičních akcií třída Z (v ks)	0	14 690 602

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

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 31.12.2024:

CODYA investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“), IČO 068 76 897, se sídlem Lidická 1879/48, Černá Pole, 602 00 Brno, 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 01.01.2024 – 31.12.2024.

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),
 - o dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

AMBEAT II. Realitní podfond

- kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění,
- „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 vykazání oceňují reálnou hodnotou. Reálná hodnota finančních aktiv nebo finančních závazků nezařazených do kategorie ocenění reálnou hodnotou s dopadem do hospodářského výsledku bude upravena o transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáním finančního nástroje.

Podfond v rozvaze vykazuje následující položky:

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku

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

Finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou s dopadem do ostatního úplného výsledku (FVTOCI) se ke konci každého účetního období oceňují reálnou hodnotou. 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.

AMBEAT II. Realitní podfond

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.

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 2024 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:

AMBEAT II. Realitní podfond

- i) účetní jednotka a vykazující účetní jednotka jsou členy téže skupiny, přidruženým nebo společným podnikem jiné účetní jednotky nebo společným podnikem skupiny
- ii) obě účetní jednotky jsou společnými podniky téže třetí strany.
- iii) jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí účetní jednotky a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí účetní jednotky.
- iv) účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedeno v písmenu a), nebo taková má podstatný vliv na účetní jednotku nebo je členem klíčového vedení jednotky.

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

(f) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje použití odhadů, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv i podmíněných aktiv a pasiv k datu sestavení účetní závěrky a nákladů a výnosů v příslušném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení účetní závěrky a mohou se od skutečných výsledků lišit.

(g) Emitované investiční akcie

Emitované investiční akcie jsou klasifikovány jako finanční závazky, neboť je s nimi spojeno právo vlastníka na zpětné odkoupení Fondem. 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. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo na valné hromadě Fondu.

V rozvaze jsou vykazovány v položce Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií.

(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) Náklady na poplatky a provize

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

AMBEAT II. Realitní podfond

(k) Úrokové náklady a úrokové výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce Náklady na úroky a podobné náklady a Výnosy z úroků a podobné výnosy.

(l) 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.

(m) Změny účetních metod

Ve sledovaném období nedošlo ke změnám účetních metod.

(n) Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Podfond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

Klasifikace finančních nástrojů

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

Oceňování reálnou hodnotou a proces oceňování

Některá aktiva a závazky Podfondu se pro účely finančního výkaznictví oceňují reálnou hodnotou. Při odhadování reálné hodnoty aktiva nebo závazku Podfond používá pozorovatelné tržní údaje, pokud

AMBEAT II. Realitní podfond

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 záložnami

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	101 501	83 693
Celkem	101 501	83 693

Položka "Pohledávky za bankami a družstevními záložnami" obsahuje peněžní prostředky na běžných účtech, které jsou vedeny u České spořitelny, a.s. a jsou splatné na požádání. Dále položka obsahuje termínované vklady.

5 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za nebankovními subjekty	35 756	28 198
Celkem	35 756	28 198

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

Zápůjčky jsou úročeny fixní úrokovou sazbou 8% p.a. a jsou splatné v letech 2027 a 2028. Nominální hodnota zápůjček k 31.12.2024 činí 31 000 tis. Kč (k 31.12.2023 činí 26 000 tis. Kč), výše nesplacených úroků k 31.12.2024 činí 6 037 tis. Kč (k 31.12.2023 činí 3 602 tis. Kč) a hodnota přecenění k 31.12.2024 činí -1 281 tis. Kč (k 31.12.2023 činí -1 405 tis. Kč).

6 Dluhové cenné papíry

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dluhové cenné papíry	355 393	316 519
z toho splatné do 1 roku:	355 393	316 519
Celkem	355 393	316 519

Podfond investoval do dluhopisů ISIN CZ0003567950 s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 93,0056711% jmenovité hodnoty splatné dne 15.12.2025 a ISIN CZ0003567380, celková maximální jmenovitá hodnota činí 261 600 tis. Kč, dále investoval do dluhopisů s výnosem určeným rozdílem mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu a jeho emisním kurzem, který činí 93,4579439% jmenovité hodnoty splatné dne 15.11.2025, celková maximální jmenovitá hodnota činí 105 800 tis. Kč. Všechny dluhové cenné papíry se oceňují reálnou

AMBEAT II. Realitní podfond

hodnotou metodou FVTPL (proti účtům nákladů nebo výnosů). Hodnota přecenění k 31.12.2024 činí 2 473 tis. Kč.

7 Účasti s rozhodujícím vlivem

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Účasti s rozhodujícím vlivem	189 654	163 307
Celkem	189 654	163 307

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 %	50 536
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 %	54 332
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 %	40 264
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 %	44 522
Celkem							189 654

Účetní hodnota účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 127 915 tis. Kč byla k 31.12.2024 přeceněna dle znaleckého posudku o 61 739 tis. Kč, tj. reálná hodnota účastí k 31.12.2024 činí 189 654 tis. Kč. K ocenění hodnocených společností bylo přistoupeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností.

8 Ostatní aktiva

AMBEAT II. Realitní podfond

v tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky vůči státnímu rozpočtu	0	156
Poskytnutá záloha na správu podfondu za rok 2024	47	0
Ostatní	9	0
Celkem	56	156

9 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Příjmy příštích období	1	25
Celkem	1	25

Položka obsahuje časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů.

10 Ostatní pasiva

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Dohadné účty pasivní	21 337	9 843
Závazky – neemitované investiční akcie	8 020	24 687
Závazky – zpětný odkup	9 121	0
Daň z příjmů	33	0
Ostatní závazky	144	0
Celkem	38 655	34 530

Dohadné položky pasivní představují dohady na výkonnostní odměnu ve výši 20 594 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 7 925 tis. Kč), poplatek za obhospodařování ve výši 373 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 1 256 tis. Kč), na služby depozitáře ve výši 66 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 66 tis. Kč), na audit ve výši 116 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 132 tis. Kč), na IFRS služby ve výši 52 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 51 tis. Kč), zpracování daňového přiznání ve výši 48 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 48 tis. Kč), na odměnu poradci ve výši 83 tis. Kč (k 31.12.2023 ve výši 207 tis. Kč), na custody ve výši 5 tis. Kč (k 31.12. 2023 ve výši 5 tis. Kč).

11 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Neinvestiční příplatek placený Fondem k zajištění jeho provozu	58	0
Celkem	58	0

12 Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Investiční akcie	534 136	487 850
Oceňovací rozdíl	61 739	35 392
Neuhrazený zisk (+) / neuhrazená ztráta (-) z předchozích období	34 125	25 242
Zisk / ztráta běžného období	13 648	8 883
Celkem	643 648	557 368

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 (účástí s rozhodujícím vlivem) a přeceněním znaleckým posudkem k 31.12.2024.

Investiční akcie	Počet investičních akcií (ks)	Jednotková cena v Kč	Hodnota k 31.12.2024 tis. Kč
Třída A	508 908 707	1,2648	643 649
Celkem	508 908 707		643 649

Podfond je oprávněn vydávat také investiční akcie třídy B a Z k jejich vydání v roce 2024 nedošlo.

Aktuální hodnota investiční akcie pro jednotlivé třídy je definována jako poměrná část čisté hodnoty aktiv Podfondu připadající na jednu investiční akcii 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:

Třída A (ks)	31.12.2024	31.12.2023
Začátek období k 1. lednu	454 852 059	384 296 465
Nakoupené investiční akcie	92 427 445	74 906 794
Prodané investiční akcie	38 370 797	4 351 200
Celkem	508 908 707	454 852 059
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (CZK)	1,2648	1,1896
Třída Z (ks)		
Začátek období k 1. lednu	14 690 602	0
Nakoupené investiční akcie	0	30 580 102
Prodané investiční akcie	14 690 602	15 889 500

AMBEAT II. Realitní podfond

Celkem	0	14 690 602
Čistá aktiva připadající na jednu investiční akcii třídy A (CZK)	1	1,1073

13 Hodnoty předané k obhospodařování

Majetek Podfondu v celkové výši 682 361 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (31. prosince 2023: 591 898 tis. Kč) obhospodařuje Společnost.

14 Výnosy z úroků a podobné výnosy

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úroky z dluhových cenných papírů	19	18 361
Úroky ze zápůjček	2 436	2 209
Úroky z termínovaných vkladů	5 015	4 859
Celkem	7 470	25 429

15 Výnosy z poplatků a provizí

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poplatek za odemítací	0	33
Celkem	0	33

16 Náklady na poplatky a provize

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Poplatek za správu účtů	55	45
Ostatní poplatky	5	1
Celkem	60	46

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

17 Zisk nebo ztráta z finančních operací

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Zisk z přecenění dluhopisů	0	47
Ztráta z přecenění dluhopisů	323	600
Zisk z přecenění zápůjček	123	0
Zisk z prodeje dluhopisů	29 176	0
Zisk (+) /ztráta (-) z finančních operací celkem	28 976	553

18 Správní náklady

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Audit	170	158
Poplatek za obhospodařování a administraci a odborné poradenství	7 143	6 354
Výkonnostní odměna	12 667	7 925
Poplatek depozitáři a za úschovu CP	799	738
Náklady na znalecké posudky	339	136
Neinvestiční příplatek	667	0
Propagace	55	0
Náklady ostatní	125	90
Celkem	21 965	15 401

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.

19 Daň z příjmů a odložená daň

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Splatný daňový základ	14 421	9 462
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Splatná daň z příjmu ve výši 5 %	773	579

Zaplacené zálohy na daň z příjmu právnických osob činí k rozvahovému dni výši 759 tis. Kč.

Odložená daň:

V roce 2024 Podfond neúčtoval o odložené dani.

20 Vztahy se spřízněnými osobami

tis. Kč

Pohledávky za spřízněnými osobami	2024	2023
AMBEAT I. Realitní podfond	35 756	28 198
Celkem	35 756	28 198

tis. Kč

Závazky ke spřízněným osobám	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	601	9 181
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	58	0
AMBEAT GROUP SE	20 592	0

AMBEAT II. Realitní podfond

Celkem	21 251	9 181
---------------	---------------	--------------

tis. Kč

Náklady účtované Podfondem od spřízněných osob	2024	2023
CODYA investiční společnost, a.s.	7 143	14 279
AMBEAT INVEST SICAV, a.s.	667	0
AMBEAT GROUP SE	12 667	0
Celkem	20 477	14 279

tis. Kč

Výnosy účtované Podfondem od spřízněných osob	2024	2023
Ambeat development a.s.	20 804	0
Ambeat BH a.s.	8 373	18 361
AMBEAT I. Realitní podfond	2 435	2 209
Celkem	31 612	21 676

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

- 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

AMBEAT II. Realitní podfond

- 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.)

Reálná hodnota majetkových účastí v dceřiných společnostech

Reálná hodnota investic do dceřiných společností je dána reálným oceněním portfolia nemovitostí vlastněných dceřinými společnostmi. Fond reálné ocenění stanovuje za pomoci externího nezávislého znalce v oboru, společnosti Equity Solutions Appraisals s.r.o. se sídlem Ovocný trh 573/12, 110 00 Praha 1, IČO 289 33 362 a vychází z reálného ocenění majetkové podstaty dceřiné společnosti na bázi tržních hodnot. Vzhledem k dominantní majetkové podstatě dceřiných společností v podobě nemovitých věcí (staveb a pozemků), jejichž účelem je výhradně generování výnosů plynoucích z jejich pronájmu, bylo ocenění provedeno na základě majetkové metody se zohledněním výnosového potenciálu nemovitých věcí v majetku společností. Ocenění investice tak vychází zejména z tržního ocenění držených nemovitostí, které je upraveno o ocenění zbývajících individuálních složek čistých aktiv (pohledávek a závazků dceřiné společnosti). Reálná hodnota je stanovena v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Reálná hodnota finančních aktiv z poskytnutých zápůjček

Poskytnuté zápůjčky jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi. Jejich reálné ocenění je kalkulováno jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota dluhových cenných papírů

Dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi. Jejich reálné ocenění je kalkulováno jako současná hodnota budoucích smluvních peněžních toků za použití aktuální tržní úrokové sazby, tj. v úrovni 3 hierarchie reálných hodnot, kde hlavním vstupem je odhad tržní (diskontní) úrokové sazby k rozvahovému dni (datu ocenění).

Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií

Emitované investiční akcie, neboť je s nimi spojeno právo držitele na odkup Podfondem, jsou klasifikovány jako finanční závazky a jsou oceňovány reálnou hodnotou na pokračující bázi, neboť mají souvislost s investičními aktivy Fondu oceňovanými reálnou hodnotou. Reálná hodnota je

AMBEAT II. Realitní podfond

stanovena jako reziduum reálné hodnoty investičních aktiv Fondu a reálné hodnoty souvisejících finančních závazků. Reálná hodnota závazku vůči držitelům investičních akcií je tak průběžně aktualizována a ovlivněna výsledky (zhodnocení / znehodnocení) investiční činnosti.

Rok 2024:

Aktiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	0	101 501	0	101 501
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	35 756	35 756
Dluhové cenné papíry	0	0	355 393	355 393
Účasti s podstatným vlivem a rozhodujícím vlivem	0	0	189 654	189 654
Ostatní aktiva	0	0	56	56
Náklady a příjmy příštích období	0	0	1	1
Celkem	0	101 501	580 860	682 361

Pasiva	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Ostatní pasiva	0	0	38 655	38 655
Výnosy a výdaje příštích období	0	0	58	58
Čistá aktiva přiřaditelná držitelům investičních akcií	0	0	643 648	643 648
Celkem	0	0	682 361	682 361

Rok 2023:

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

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

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

V průběhu roku 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

AMBEAT II. Realitní podfond

Techniky, metody a nepozorovatelné vstupy ocenění finančních aktiv a finančních závazků spadajících do úrovně 3 hierarchie reálných hodnot

V tis. Kč	Reálná hodnota k 31. 12. 2024	Reálná hodnota k 31.12.2023	Oceňovací technika	Použité vstupy
Finanční aktiva				
Účasti s rozhodujícím vlivem	189 654	163 307	Majetková metoda na bázi tržních hodnot	• finanční výkazy k 31. 12. 2024 • očekávané výnosy z pronájmů
Poskytnuté úvěry	35 756	28 198	Metoda diskontovaných peněžních toků	• Analýza bonity dlužníka na základě jeho aktuálních • účetních výkazů
Dluhové cenné papíry	355 393	316 519	Metoda diskontovaných peněžních toků	• Databáze časových řad ARAD
Finanční závazky				
Závazky vůči držitelům investičních akcií	321 795	274 002	Metoda reziduální hodnoty čistých aktiv	• Výše uvedené vlivy se nepřímo promítají do ocenění závazku

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.

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

AMBEAT II. Realitní podfond

Členění podle zeměpisných segmentů - aktiva

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	101 501	0	0	101 501
Účasti s rozhodujícím vlivem	189 654	0	0	189 654
Pohledávky za nebankovními subjekty	35 756	0	0	35 756
Dluhové cenné papíry	355 393	0	0	355 393
Náklady a příjmy příštích období	1	0	0	1
Ostatní aktiva	56	0	0	56
Zůstatek k 31.12.2024	682 361	0	0	682 361

Členění podle zeměpisných segmentů – tržby

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Výnosy z úroků a podobné výnosy	7 470	0	0	7 470
Zůstatek k 31.12.2024	7 470	0	0	7 470

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	VK/ČAI
Riziko ceny obchodních podílů	189 654 * 15 %	0	28 448
Úrokové riziko úvěrů	35 756 * 1 %	358	0
Úrokové riziko dluhopisů	355 393*1%	3 554	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.

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.

AMBEAT II. Realitní podfond

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	101 501	0	0	0	0	101 501
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	35 756	0	0	35 756
Zůstatek k 31.12.2024	101 501	0	35 756	0	0	137 257

(c) Měnové riziko

Podfond v roce 2024 neprovedl žádné transakce v cizí měně. Nebyl tak vystaven riziku spojenému s volatilitou měnových kurzů

(d) Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko změny reálné hodnoty nebo budoucích peněžních toků finančních nástrojů v důsledku změn tržní úrokové míry. Vzhledem k ocenění poskytnutých zápůjček i finančních závazků reálnou hodnotou, je změna tržní úrokové sazby promítnuta do úpravy ocenění. Vzhledem k fixnímu úročení finančních aktiv a finančních závazků, Podfond není vystaven úrokovému riziku změny budoucích úrokových plateb z titulu změny úrokové sazby.

Dopad změny tržní úrokové sazby na reálné ocenění finančních aktiv a finančních závazků je v části Citlivostní analýza výše.

(e) Riziko likvidity

Riziko likvidity spočívá ve schopnosti Podfondu dostát svým splatným závazkům.

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

AMBEAT II. Realitní podfond

tis. Kč	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči držitelům investičních akcií	0	0	643 648	0	643 648
Ostatní pasiva	38 655	0	0	0	38 655
Zůstatek k 31.12.2024	38 655	0	643 648	0	682 303

23 Následné události

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

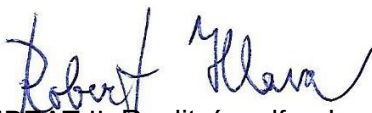
Účetní závěrka k 31.12.2024 tak byla s ohledem na výše uvedené zpracována za předpokladu, že Podfond bude nadále schopen pokračovat ve své činnosti.

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 2024.

Datum sestavení

Podpis statutárního zástupce



AMBEAT II. Realitní podfond
Ing. Robert Hlava
pověřený zmocněnec jediného člena představenstva
CODYA investiční společnost, a.s.

17. dubna 2025