



# Výroční zpráva

za období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021

COLBER podfond I.,

COLBER INVEST FOND SICAV a.s.





# OBSAH

Čestné prohlášení .....	4
Informace pro akcionáře .....	5
Profil Podfondu a skupiny.....	22
Účetní závěrka k 31. 3. 2021 .....	34
Příloha účetní závěrky k 31. 3. 2021 .....	37
Zpráva auditora.....	53

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

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	COLBER INVEST FOND SICAV a.s., IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, 779 00 Olomouc – Svatý Kopeček, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885.
<b>Podfond</b>	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s., NID: 751 60 005
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z investiční činnosti a nejsou zahrnuty do žádného z podfondů vytvořených Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 2 ZISIF.

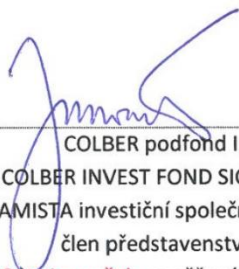
**Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:**

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o daních z příjmů</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů

# Čestné prohlášení

Jako oprávněná osoba Podfondu, tímto prohlašuji, že dle mého nejlepšího vědomí, podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření skupiny Fondu jako Fondu akcií představujících podíl na Podfondu přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, který má sídlo na území České republiky.

V Praze dne 19. 7. 2021



---

COLBER podfond I,  
COLBER INVEST FOND SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s  
člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec

# Informace pro akcionáře

podle § 118 odst. 4 písm. b) až k) a odst. 5 písm. a) až k) ZPKT

## 1. ČÁST

### 1. ORGÁNY PODFONDU - JEJICH SLOŽENÍ A POSTUPY JEJICH ROZHODOVÁNÍ

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfonde, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i Podfond. Samostatně za Fond i Podfond je také sestavena výroční zpráva. Tato výroční zpráva se vztahuje k Podfonde.

#### 1. VALNÁ HROMADA FONDU

Valná hromada je nejvyšším orgánem Fondu. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, má právo účastnit se valné hromady. Každý investor, který vlastní investiční akcie, má též právo účastnit se valné hromady. Každý akcionář, který vlastní zakladatelské akcie, i každý investor, který vlastní investiční akcie, má právo obdržet vysvětlení týkající se Fondu, jím ovládaných osob nebo jednotlivého podfonde vytvořeného Fondem, jehož investiční akcie vlastní, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo na výkon akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinámry.

Se zakladatelskými akciemi je spojeno hlasovací právo vždy, nestanoví-li zákon jinak. S investičními akciemi hlasovací právo spojeno není, nestanoví-li zákon jinak. Je-li s akcií Fondu spojeno hlasovací právo, náleží každé akci jeden hlas.

**Rozhodování valné hromady** upravuje článek 23 stanov Fondu:

Valná hromada je schopna se usnášet, pokud jsou přítomní vlastníci nejméně 30 % akcií, s nimiž je spojeno hlasovací právo. Při posuzování schopnosti valné hromady se usnášet se nepřihlíží k akciím, s nimiž není spojeno hlasovací právo, nebo pokud nelze hlasovací právo podle zákona nebo stanov vykonávat; to neplatí, nabydou-li tyto dočasně hlasovacího práva. Není-li valná hromada schopná usnášet se, svolá statutární orgán náhradní valnou hromadu, a to tak, aby se konala od patnácti do šesti týdnů ode dne, na který byla svolána původní valná hromada. Náhradní valná hromada je schopná usnášet se bez ohledu na počet přítomných akcionářů.

Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu jednání, lze rozhodnout jen se souhlasem všech vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je v případě projednání takové záležitosti spojeno hlasovací právo.

Pokud stanovy Fondu nebo zákon nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů vlastníků akcií vydaných Fondem, s nimiž je spojeno hlasovací právo.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- a) změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií;
- b) změně druhu nebo formy investičních akcií;
- c) další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií;

hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo, přičemž s každou investiční akcií je spojen jeden hlas. Takováto valná hromada rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech akcionářů vlastníků zakladatelské akcie, a nadpoloviční většinou hlasů přítomných akcionářů vlastníků investiční akcie dle druhu akcií (nadpoloviční většina se počítá pro každý druh investičních akcií zvlášť), pokud zákon nebo tyto stanovy nevyžadují většinu jinou. Pokud se změna týká jen investičních akcií určitého podfondu vytvořeného Fondem, platí, že akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, se myslí pouze akcionáři příslušného podfondu.

**Působnost valné hromady** upravuje článek 20 stanov Fondu:

Do působnosti valné hromady, nevylučuje-li to ZISIF, náleží dle stanov Fondu vše, co do její působnosti vkládá závazný právní předpis, včetně:

- a) rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení zapisovaného základního kapitálu správním radou podle ust. § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- b) volba a odvolání členů představenstva,
- c) volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- d) schválení smlouvy o výkonu funkce člena představenstva,
- e) schválení smluv o výkonu funkce členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- f) rozhodnutí o zrušení Fondu, resp. Fondem vytvořeného podfondu s likvidací,
- g) rozhodnutí o jmenování likvidátora, resp. o podání žádosti o jmenování likvidátora ČNB, jmenuje-li dle zákona likvidátora ČNB,
- h) rozhodnutí o přeměně Fondu,
- i) rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo zapisovaný základní kapitál Fondu jeho akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie, a o jeho vrácení,
- j) rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- k) rozhodování o vyčlenění majetku a dluhů z investiční činnosti společnosti do jednoho či více podfondů.

## 2. PŘEDSTAVENSTVO FONDU

<b>Představenstvo</b>	<b>AMISTA investiční společnost, a.s.</b>	(od 1. 1. 2021)
	IČO: 274 37 558	
	Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00	
<b>Zastoupení právnické osoby</b>	<b>Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec</b>	(od 1. 1. 2021)

Fond má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat tento investiční fond, a je obhospodařován prostřednictvím této osoby.

Představenstvo je statutárním orgánem Fondu, kterému přísluší obchodní vedení Fondu a který zastupuje Fond navenek. Představenstvo se řídí obecně závaznými právními předpisy, stanovami a statutem Fondu, resp. jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo mj. také svolává valnou hromadu Fondu a schvaluje změny statutu Fondu a jeho podfondů, jsou-li zřízeny. Představenstvo je voleno valnou hromadou Fondu.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,

- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů,
- j) rozhodovat o všech záležitostech společnosti, které zákon nebo stanovy nesvěřují jinému orgánu společnosti, tedy zejm. dozorčí radě nebo valné hromadě společnosti.

Představenstvo má jediného člena.

Představenstvo určuje základní zaměření obchodního vedení Fondu.

Člen představenstva disponuje oprávněním k výkonu své činnosti v podobě rozhodnutí ČNB o povolení k výkonu činnosti investiční společnosti. Pověřený zmocněnec představenstva disponuje předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

Představenstvo nezřídilo žádný poradní orgán, výbor či komisi.

Vzhledem k tomu, že statutárnímu orgánu nesmí být v souladu s obecně závaznými právními předpisy týkajícími se obhospodařování investičních fondů udělovány ze strany akcionářů Fondu jakékoliv pokyny týkající se obhospodařování Fondu, není statutární orgán oprávněn požádat nejvyšší orgán Fondu v souladu s ust. § 51 odst. 2 ZOK o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení. Statutární orgán však může požádat o sdělení nezávazného stanoviska či doporučení týkajícího se obchodního vedení další (poradní) orgány Fondu či jiné subjekty, a to za podmínek určených statutem Fondu či vnitřními předpisy Fondu.

### 3. DOZORČÍ RADA FONDU

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Alena Bernardová** (od 1. 1. 2021)

narozen: 30. dubna 1951

vzdělání: vysokoškolské

**Člen dozorčí rady:** **Petr Dlabal** (od 1. 1. 2021)

narozen: 26. dubna 1985

vzdělání: vysokoškolské

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

Dozorčí rada dále dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných emitentem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
- c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu;
- d) navrhuje změny statutu Fondu.

Dozorčí rada se skládá ze dvou členů, volených valnou hromadou.

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy správní rady.

Řádná zasedání správní rady svolává předseda správní rady s uvedením programu jednání, a to zpravidla šestkrát za rok. V případě, že správní rada není svolána po dobu delší než 2 měsíce, může o její svolání požádat předsedu kterýkoli její člen, a to s pořadem jednání, který určí. Předseda správní rady svolá správní radu také tehdy, požádá-li o to statutární orgán, a to s pořadem jednání, který statutární orgán určil; neučiní-li tak bez zbytečného odkladu po doručení žádosti, může ji svolat sám statutární orgán.

#### 4. VÝBOR PRO AUDIT FONDU

**Předseda výboru pro audit:** **Ing. Vít Vařeka** (od 18. 9. 2017)  
narozen: 14. 1. 1963

Vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze a Frostburg State University v USA. Od roku 1994 působil na pozici vedoucí finanční analytik a zástupce ředitele u licencovaného obchodníka s cennými papíry AKRO Capital, a.s. Od roku 2006 do současnosti působí ve společnosti AMISTA IS, a to postupně na pozicích výkonný ředitel, předseda představenstva a člen dozorčí rady.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Michal Bečvář** (od 18. 9. 2017)  
narozen: 17. 1. 1980

Vystudoval Technickou fakultu na ČZÚ v Praze. Od roku 2007 pracuje ve společnosti AMISTA IS, kde postupně zastává pozice sales manažer, manažer oddělení pro licenční záležitosti, pracovník oddělení cenných papírů a account manažer. Dříve také působil ve společnosti Raiffesbank, a. s.

**Člen výboru pro audit:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 1. 2018)  
narozen: 22. 2. 1973

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.



Fond zřídil ke dni 18. 9. 2017 výbor pro audit. Výbor pro audit zejména sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik, účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, sleduje postup sestavování účetní závěrky Fondu a předkládá řídicímu nebo kontrolnímu orgánu Fondu doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví. Dále doporučuje auditora kontrolnímu orgánu s tím, že toto doporučení řádně odůvodní.

Výbor pro audit se skládá ze 3 členů, volených valnou hromadou. Všichni navržení členové výboru pro audit splnili zákonné podmínky pro jmenování do výboru pro audit stanovené ust. § 44 Zákona o auditorech. Na svém prvním zasedání výboru pro audit si jeho členové zvolili za předsedu Ing. Víta Vařeku. Předseda svolává a řídí zasedání výboru pro audit.

Výbor pro audit je schopný usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jejích členů. K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční přítomných členů výboru pro audit.

Výbor pro audit nezřídil žádný poradní orgán, výbor či komisi

## **5. POLITIKA ROZMANITOSTI FONDU JAKO MATEŘSKÉ SPOLEČNOSTI**

Fond ve vztahu k statutárnímu orgánu, kontrolnímu orgánu a výboru pro audit neuplatňuje žádnou specifickou politiku rozmanitosti. Důvodem je především skutečnost, že volba těchto orgánů je v působnosti valné hromady Fondu, pročež toto rozhodnutí nemůže Fond v zásadě ovlivnit. Fond se principiálně hlásí k dodržování zásad nediskriminace a rovného zacházení a dbá na to, aby orgány byly obsazovány osobami, jejichž odborné znalosti a zkušenosti svědčí o jejich způsobilosti k řádnému výkonu funkce.

## **6. DCEŘINÉ SPOLEČNOSTI**

Podfond není součástí skupiny.

## **2. ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU K RIZIKŮM VE VZTAHU K PROCESU VÝKAZNICTVÍ**

Účetnictví a výkaznictví Podfondu je kromě všeobecně závazných právních předpisů upraveno rovněž soustavou vnitřních předpisů a metodických postupů, plně respektujících obecně závazné účetní předpisy a standardy.

Přístup do účetního systému Podfondu je přísně řízen a povolen pouze oprávněným osobám. Účetní doklady jsou účtovány po předchozím řádném schválení oprávněnými osobami, přičemž způsob schvalování je upraven vnitřním předpisem. Platební styk je oddělen od zpracování účetnictví a provádění obchodních transakcí, veškeré platby jsou prováděny oddělením vypořádání. Tento způsob úhrad zamezuje potencionální možnosti, kdy by jedna a tatáž osoba provedla uzavření obchodního vztahu, zaúčtovala z něho vyplývající účetní operace a současně provedla platbu ve prospěch obchodního partnera.

Kontrola správnosti a úplnosti účetnictví a výkaznictví Podfondu je prováděna ve dvou úrovních - interně, prostřednictvím řídicího a kontrolního systému, a dále prostřednictvím externího auditu, který ověřuje roční účetní závěrku Podfondu. Interní kontrola v rámci kontrolního a řídicího systému zahrnuje jednak činnosti vnitřního auditu a dále řadu kontrolních prvků, prováděných kontinuálně (např. kontrola zaúčtovaného stavu majetku na operativní evidenci majetku, inventarizace, kontrola čtyř očí apod.), v rámci kterých je proces kontroly průběžně vyhodnocován.

## **3. KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY PODFONDU**

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá vlastní kodex řízení a správy.

## 2. ČÁST

### 4. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY PODFONDU A PORTFOLIO MANAŽER

#### 4.1. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY

Žádné další osoby nemají funkci vedoucí osoby ve Fondu.

#### 4.2. PORTFOLIO MANAŽER

##### Portfolio manažer

**Radim Vitner**

narozen: 1976

vzdělání: Masarykova obchodní akademie Rakovník

Radim Vitner je zaměstnán ve společnosti AMISTA IS na pozici portfolio manažer od 1. 7. 2011. Před příchodem do AMISTA IS pracoval deset let na pozici účetního a finančního analytika ve společnosti Zepter International s.r.o. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnostech SPT Telecom, a.s. a Královský pivovar Krušovice a.s.

##### Portfolio manažer

**Ing. Radek Hub**

narozen: 1984

vzdělání: Univerzita Hradec Králové, Informační management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval pět let na pozici privátního bankéře ve společnosti Sberbank CZ, a.s., mající ve správě top affluent klientelu se zaměřením primárně na investiční poradenství, oblast kapitálového trhu a financování. Předtím sbíral praktické zkušenosti mimo jiné v České spořitelně, a.s., na pozici investiční specialista pro affluent klientelu, a u obchodníka s cennými papíry, společnosti BH Securities, a.s.

##### Portfolio manažer

**Ing. Petr Krušina**

narozen: 1987

vzdělání: ČZU v Praze, obor Hospodářská správa a politika

Před příchodem do AMISTA IS pracoval ve společnosti CPI Property a Facility, s.r.o., kde získal zkušenosti v oblasti finančního řízení a správy majetku. Předchozí pracovní zkušenosti sbíral ve finančních institucích v oblasti obchodu a správy majetku.

##### Portfolio manažer

**Tomáš Bortl**

narozen: 1979

vzdělání: Střední škola obchodní, obor Vnitřní obchod management

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře ve společnosti Privatbanka, a.s. z investiční skupiny PENTA, ve správě měl významné privátní klienty a zaměřoval se výhradně na investiční poradenství. Předtím sbíral zkušenosti mimo jiné ve společnosti STARTEEPO Group na pozici Business analytika a v České spořitelně, a.s. na pozici Premier bankéře.

**Portfolio manažer**

**Ing. Štěpán Chvojka**

narozen: 1974

vzdělání: Vysoká škola ekonomická v Praze

Před příchodem do AMISTA IS pracoval na pozici Privátního bankéře v Oberbank AG, kde se staral o úvěrová a investiční portfolia významných klientů banky. Předtím pracoval v ČSOB jako Privátní bankéř.

**Portfolio manažer**

**Ing. Robert Mocek**

narozen: 1961

vzdělání: Vysoká škola dopravy a spojů, Žilina, fakulta Provozně-ekonomická

Před příchodem do AMISTA IS poskytoval konzultace v oblasti financování podnikatelských projektů a poradenství v oblasti privátního bankovníctví a správy majetku v rámci svého živnostenského oprávnění. Před tímto obdobím pracoval více než 25 let v bankovníctví na manažerských postech v oblasti privátního bankovníctví a správy aktiv.

**Portfolio manažer**

**Vojtěch Ruffer, MSc.**

narozen: 1995

vzdělání: Vrije Universiteit Amsterdam, obor Finance

Do AMISTA IS nastoupil jako absolvent magisterského studia na Vrije Universiteit v Amsterdamu. Vystudoval obor Finance se zaměřením na kapitálové trhy, oceňování aktiv a finanční deriváty. Před studiem v Nizozemsku pracoval v Raiffeisenbank, a.s. na oddělení Corporate Development, které se specializovalo na zlepšování interních procesů, projektový management a analytickou podporu obchodním útvarům a vyššímu managementu banky.

**Portfolio manažer**

**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**

narozen: 1973

vzdělání: VŠE Praha, program Mezinárodní obchod, Podniková ekonomika a management

Do AMISTA IS nastoupil po více jak dvaceti letech zkušeností v oblasti řízení investic a podnikových financí. V průběhu své kariéry pracoval jako konzultant fúzí a akvizic (M&A), na transakcích financovaných korporátním i privátním kapitálem (private equity). Naposledy působil v přední mezinárodní poradenské společnosti BDO Advisory s.r.o. a v oblasti řízení rizik u společnosti Aon Central and Eastern Europe a.s.

## 5. OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ A PRINCIPY JEJICH ODMĚŇOVÁNÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu. Fond nepřijal samostatná pravidla týkající se politiky odměňování ani nezřídil výbor pro odměny.

### Statutární orgán

Řídící osobou Fondu je obhospodařovatel AMISTA IS.

**Člen představenstva** **AMISTA investiční společnost, a.s.** (od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

Sídlo: Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

Zastoupení právnické osoby **Ing. Petr Janoušek**, pověřený zmocněnec (od 1. 1. 2021)

### Kontrolní orgán

**Člen dozorčí rady:** Ing. Alena Bernardová (od 1. 1. 2021)

narozena: 30. 4. 1951

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen kontrolního orgánu vlastní cenné papíry, představující podíl na Fondu.

**Člen dozorčí rady:** Petr Dlabal (od 1. 1. 2021)

narozen: 26. 4. 1985

Výkon funkce člena kontrolního orgánu Fondu je bezúplatný.

Člen kontrolního orgánu nevlastní cenné papíry, představující podíl na Fondu.

## 6. ÚDAJE O VŠECH PENĚŽITÝCH I NEPENĚŽITÝCH PLNĚNÍCH, KTERÁ OD PODFONDU PŘIJALI V ÚČETNÍM OBDOBÍ ČLENOVÉ STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍ OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Rozhodování o odměňování pracovníků Fondu náleží do působnosti statutárního orgánu Fondu. Členové statutárního a kontrolního orgánu vykonávají svoji činnost na základě smluv o výkonu funkce, v nichž je vždy upravena i jejich odměna včetně všech jejích složek, nejedná-li se o bezúplatný výkon funkce. Tyto smlouvy včetně odměňování musí být schváleny valnou hromadou Fondu.

Informace o zásadách a principech odměňování Fond vyhotovuje v politice odměňování podle § 121l ZPKT, kterou uveřejňuje na svých internetových stránkách. Fond v souladu s § 121p ZPKT také vyhotovuje a uveřejňuje na svých internetových stránkách zprávu o odměňování.

## **7. ÚDAJE O POČTU CENNÝCH PAPÍRŮ PODFONU, KTERÉ JSOU V MAJETKU STATUTÁRNÍHO ČI DOZORČÍHO ORGÁNU A OSTATNÍCH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

Členové dozorčí rady drželi ve svém vlastnictví celkem 2 018 ks investičních akcií Fondu. V majetku členů statutárního ani dozorčího orgánu ani ostatních osob s řídicí pravomocí nejsou žádné cenné papíry Fondu.

K cenným papírům představujícím podíl na Fondu se nevztahují žádné opce ani srovnatelné investiční nástroje, jejichž smluvními stranami by byli členové statutárního nebo dozorčího orgánu Fondu nebo které by byly uzavřeny ve prospěch těchto osob. Osoby s řídicí pravomocí Fondu nedorčí výše jmenované cenné papíry ani nepřímo, tedy prostřednictvím třetího subjektu.

## **8. PRÁVA A POVINNOSTI SPOJENÁ S AKCIEMI PODFONU**

Fond vydává k Podfondu investiční akcie:

Investiční akcie představují stejné podíly na fondovém kapitálu Podfondu. Investiční akcie jsou vydávány jako akcie kusové, tj. bez jmenovité hodnoty. Všechny investiční akcie jsou vydány jako zaknihované cenné papíry znějící na jméno investora.

Fond vydává k Podfondu jednu třídu investičních akcií, investiční akcie třídy A. Investiční akcie třídy A jsou od 18. 9. 2017 přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Investiční akcie se řídí právní úpravou dle ZOK, ZISIF a dalšími právními předpisy a úpravou v oddíle III. stanov Fondu.

### **Práva spojená s investičními akciemi**

S investičními akciemi je spojeno právo týkající se podílu na zisku z hospodaření pouze s majetkem Podfondu a na likvidačním zůstatku pouze Podfondu. S investičními akciemi je spojeno právo na jejich odkoupení na žádost jejich vlastníka na účet Podfondu. Investiční akcie odkoupením zanikají. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak. Obsah jednotlivých práv spojených s investičními akciemi je stanoven odlišně pro jednotlivé třídy investičních akcií.

### **Evidence investičních akcií**

Evidence investičních akcií vydávaných Fondem k Podfondu je vedena v souladu s příslušnými ustanoveními ZPKT. Centrální evidenci emise vede Centrální depozitář cenných papírů, a. s. Investiční akcie Podfondu v držení jednotlivých investorů jsou tak evidovány na jejich majetkových účtech vlastníků cenných papírů. Investoři jsou povinni sdělovat účastníku Centrálního depozitáře cenných papírů, a. s., u něhož mají veden svůj majetkový účet, veškeré změny ve svých identifikačních údajích.

## **9. ODMĚNY ÚČTOVANÉ EXTERNÍMI AUDITORY**

Informace o odměnách účtovaných za Účetní období auditory v členění za jednotlivé druhy služeb jsou uvedeny v komentáři k účetním výkazům (oddíl „Správné náklady“), který je nedílnou součástí této výroční zprávy. Poplatky a náklady Fondu jsou hrazeny z Investiční části Fondu.

Celková částka účtovaná externím auditorem v Účetním období Fondu činila 120 tis. Kč bez DPH.

## **10. DIVIDENDOVÁ POLITIKA PODFONU**

Fond neuplatňuje ani nedeklaruje dividendovou politiku ve smyslu stanovení poměru zisku vyplaceného akcionářům a zisku zadrženého, ani nečiní takové odhady do budoucna.

Hospodářský výsledek Podfondu vzniká jako rozdíl mezi výnosy z majetku Podfondu a náklady na zajištění činnosti Podfondu. Rozhodovací postup o rozdělení zisku je v souladu se ZOK následující: Statutární orgán Fondu předloží valné hromadě Fondu ke schválení návrh na rozdělení zisku, který přezkoumal kontrolní orgán, který předkládá valné hromadě své vyjádření k návrhu na rozdělení zisku. Rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných výnosů z majetku Podfondu náleží do působnosti valné hromady Fondu.

Výnosy z majetku v Podfondu se použijí ke krytí nákladů, nestanoví-li obecně závazné právní předpisy nebo statut Fondu, resp. Podfondu jinak. Pokud hospodaření Podfondu za účetní období skončí ziskem, může být tento zisk použit (i) k výplatě podílu na zisku nebo (ii) k investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Podfondu. Pokud hospodaření Podfondu za Účetní období skončí ztrátou, bude tato ztráta hrazena ze zdrojů Podfondu. Ke krytí ztráty se přednostně použije nerozdělený zisk z minulých let. Nestačí-li tyto prostředky Podfondu ke krytí ztráty, musí být ztráta v roce následujícím po účetním období, ve kterém ztráta vznikla, kryta snížením kapitálového fondu, byl-li zřízen.

Případný zisk Podfondu může být použit k opětovným investicím směřujícím ke zvýšení hodnoty majetku Podfondu a Fond tak nemusí vyplácet žádný podíl na zisku či výnosech Podfondu.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na podíl na zisku je den určený v souladu s ust. § 351 ZOK. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Fondu učiněno rozhodnutí o rozdělení zisku. Podíl na zisku vyplácí Fond na náklady a nebezpečí Podfondu pouze bezhotovostním převodem na účet investora uvedený v seznamu akcionářů. Právo na výplatu podílu na zisku, o jehož vyplacení bylo rozhodnuto valnou hromadou Fondu, se promlčuje v obecné tříleté lhůtě.

V Účetním období nebyla k investičním akciím vyplacena žádná dividenda.

## **11. VÝZNAMNÁ SOUDNÍ A ROZHODČÍ ŘÍZENÍ**

V Účetním období neprobíhala žádná soudní ani rozhodčí řízení, která mohla mít nebo v nedávné minulosti měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Fondu.

# **3. ČÁST**

## **12. STRUKTURA VLASTNÍHO KAPITÁLU FONDU A DCEŘINÝCH SPOLEČNOSTÍ**

### **Fond a jeho Podfond**

Struktura vlastního kapitálu Fondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí výroční zprávy Fondu. Struktura vlastního kapitálu Podfondu je uvedena v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy.

Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu:

Druh: **Investiční akcie**

**Třída A - ISIN: CZ0008042496**

Forma: Kusové akcie na jméno

Podoba: Zaknihovaná

Jmenovitá hodnota: Bez jmenovité hodnoty

Počet emitovaných akcií v oběhu ke konci Účetního období: 65 095 ks

Počet akcií vydaných v Účetním období: 0 ks

Počet akcií odkoupených v Účetním období: 0 ks

Počet upsaných, dosud nesplacených akcií: 0

Obchodovatelnost: Investiční akcie třídy A jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu

### Ostatní skutečnosti

Počet investičních akcií držených Fondem jako Fondem nebo jménem Fondu jako Fondu, nebo v držení jeho dceřiných společností: 0

Částka všech převoditelných cenných papírů, vyměnitelných cenných papírů nebo cenných papírů s opčními listy, s uvedením podmínek pro převod, výměnu nebo upsání: 0

### Skutečnosti, které nastaly po rozhodném dni

Po rozhodném dni nenastaly žádné významné skutečnosti.

### Dceřiné společnosti

**BILA s.r.o.** Základní kapitál: 100 000,- Kč, Vlastní kapitál: -409 000,- Kč

## 13. OMEZENÍ PŘEVODITELNOSTI CENNÝCH PAPÍRŮ

K převodu investičních akcií Podfondu musí mít investor (převodce) předchozí souhlas statutárního orgánu Fondu k takovému převodu, a to v písemné formě. Statutární orgán vydá souhlas s převodem za situace, kdy nabyvatel investičních akcií Podfondu splňuje veškeré požadavky na osobu investora do Podfondu, coby fondu kvalifikovaných investorů stanovených statutem Fondu, resp. Podfondu, jakož i obecně závaznými právními předpisy, a to bez zbytečného odkladu po jeho kontrole. Souhlas s převodem investičních akcií Podfondu mezi stávajícími investory je vydáván neprodleně bez potřeby kontroly. Omezení převoditelnosti investičních akcií se nevztahuje na investiční akcie, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu.

V případě převodu nebo přechodu vlastnického práva k investičním akciím Podfondu je jejich nabyvatel povinen bez zbytečného odkladu informovat Fond o změně vlastníka. K účinnosti převodu akcie v podobě listinného cenného papíru vůči administrátorovi Fondu se vyžaduje oznámení změny vlastníka příslušné akcie a její předložení administrátorovi Fondu. V případě, že by nabyvatel investičních akcií nebyl kvalifikovaným investorem dle ust. § 272 ZISIF, k takovému nabytí se v souladu s ust. § 272 odst. 3 ZISIF nepřihlíží.

## 14. AKCIONÁŘSKÉ STRUKTURY

### Fond

#### Struktura akcionářů ke Dni ocenění (zakladatelské akcie)

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho COLBER INVEST, s.r.o., IČO: 268 15 401	100,00	100,00
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00

### Dceřiné společnosti

#### BILA s.r.o.

#### Struktura společníků ke Dni ocenění

V procentech	Podíl na základním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech
Fyzické osoby celkem	0,00	0,00
Právnícké osoby celkem	100,00	100,00
z toho Fond	100,00	100,00

## 15. VLASTNÍCI CENNÝCH PAPÍRŮ SE ZVLÁŠTNÍMI PRÁVY

Fond nevydává vyjma výše uvedených druhů cenných papírů žádné jiné cenné papíry, se kterými by bylo spojeno zvláštní právo. S investičními akciemi není spojeno hlasovací právo, pokud zákon nestanoví jinak, ale je s nimi spojeno právo na zpětný odkup Fondem.

## 16. OMEZENÍ HLASOVACÍCH PRÁV

S investičními akciemi Podfondu není spojeno hlasovací právo, nestanoví-li zákon jinak.

V případě, kdy valná hromada hlasuje o:

- změně práv spojených s určitým druhem investičních akcií,
- změně druhu nebo formy investičních akcií,
- další záležitosti, pro kterou zákon vyžaduje hlasování podle druhu akcií,



hlasují současně akcionáři, kteří vlastní investiční akcie, a akcionáři, kteří vlastní zakladatelské akcie. V takovém případě je s investičními akciemi spojeno hlasovací právo.

## **17. SMLOUVY MEZI AKCIONÁŘI S NÁSLEDKEM SNÍŽENÍ PŘEVODITELNOSTI NEBO HLASOVACÍCH PRÁV**

Fondu nejsou známy žádné smlouvy, které by uzavřeli akcionáři Podfondu a které by současně mohly mít za následek snížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Podfondu nebo snížení hlasovacích práv.

## **18. ZVLÁŠTNÍ PRAVIDLA PRO VOLBU A ODVOLÁNÍ ČLENŮ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A ZMĚNU STANOV**

Stanovy Fondu neobsahují žádná zvláštní pravidla pro volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Fondu.

Členy statutárního orgánu volí a odvolává valná hromada Fondu.

O doplňování a změnách stanov rozhoduje valná hromada Fondu na návrh statutárního orgánu nebo na základě protinávrhů akcionářů, resp. investorů účastnících se valné hromady nebo na návrh dozorčí rady, pokud valnou hromadu svolává dozorčí rada a navrhuje potřebná opatření.

## **19. ZVLÁŠTNÍ PŮSOBNOST ORGÁNŮ**

Stanovy Fondu neobsahují žádnou zvláštní působnost statutárního ani kontrolního orgánu podle zákona upravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

V působnosti představenstva je dle stanov Fondu:

- a) řídit činnost Fondu a zabezpečovat jeho obchodní vedení,
- b) provádět usnesení přijatá valnou hromadou,
- c) zabezpečovat řádné vedení účetnictví Fondu,
- d) předkládat valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku společnosti a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztrát,
- e) svolávat valnou hromadu,
- f) vyhotovovat nejméně jednou za rok pro valnou hromadu zprávu o podnikatelské činnosti Fondu a stavu jeho majetku,
- g) vyhotovovat další zprávy Fondu cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu a zajišťovat plnění dalších povinností, stanovených obecně závaznými právními předpisy, zejm. ZPKT,
- h) měnit stanovy Fondu v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov,
- i) schvalovat změny statutu Fondu a jeho podfondů;

Dozorčí rada dle stanov Fondu:

- a) přezkoumává řádnou, mimořádnou a konsolidovanou a popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na

- rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty a předkládá valné hromadě své vyjádření;
- b) předkládá valné hromadě návrhy na určení auditora k ověření účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky, příp. k přezkoumání dalších zpráv vypracovávaných Fondem cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, o nichž to stanoví obecně závazný právní předpis;
  - c) schvaluje statut Fondem nově vytvořeného podfondu.

## **20. SMLOUVY SE ČLENY STATUTÁRNÍHO ORGÁNU SE ZÁVAZKEM PLNĚNÍ PŘI SKONČENÍ JEJICH FUNKCE**

Fond neuzavřel se členy statutárního orgánu nebo se zaměstnanci žádné smlouvy na účet Podfondu, kterými by byl zavázán k plnění pro případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí.

## **21. PROGRAMY NABÝVÁNÍ CENNÝCH PAPÍRŮ ZA ZVÝHODNĚNÝCH PODMÍNEK**

Fond nemá žádný program, na jehož základě je zaměstnancům nebo členům statutárního orgánu Fondu umožněno nabývat účastnické cenné papíry Podfondu, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek.

# Přehled podnikání, stav majetku investičního fondu a majetkových účastí

<b>Fond</b>	COLBER INVEST FOND SICAV a.s., IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, 779 00 Olomouc – Svatý Kopeček, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885.
<b>Podfond</b>	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s., se sídlem Dvorského 105/36, 779 00 Olomouc – Svatý Kopeček
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021

## 1. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

Podfond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, dále do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na jiných obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

## 2. ČINNOST PODFONDU A SKUPINY V ÚČETNÍM OBDOBÍ

V Účetním období se Podfond zaměřil ve své činnosti především na stabilitu svého dosavadního portfolia.

Společnost, v nichž má Podfond majetkovou účast, pokračovala ve své běžné provozní činnosti a zhodnocovala tak peněžní prostředky investorů Podfondu.

### 2.1. HOSPODAŘENÍ PODFONDU A SKUPINY FONDU

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

Podfond je účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu. O majetkových poměrech Podfondu, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Podfond. Samostatně za Podfond je také sestavena tato výroční zpráva. Podfond nemá právní osobnost, proto jsou informace vztahující se k jeho orgánům obsaženy ve výroční zprávě Fondu.

Hospodaření Podfondu skončilo v Účetním období ztrátou ve výši - 1 475 tis. Kč před zdaněním. Ztráta je tvořena především správními náklady.

Hospodaření společností, v nichž má Podfond majetkové účasti, tj. společnosti BILA s.r.o. a skončilo v Účetním období hospodářským výsledkem předběžně – 21 tis. Kč před zdaněním.

## 2.2. STAV MAJETKU PODFONU A SKUPINY FONDU

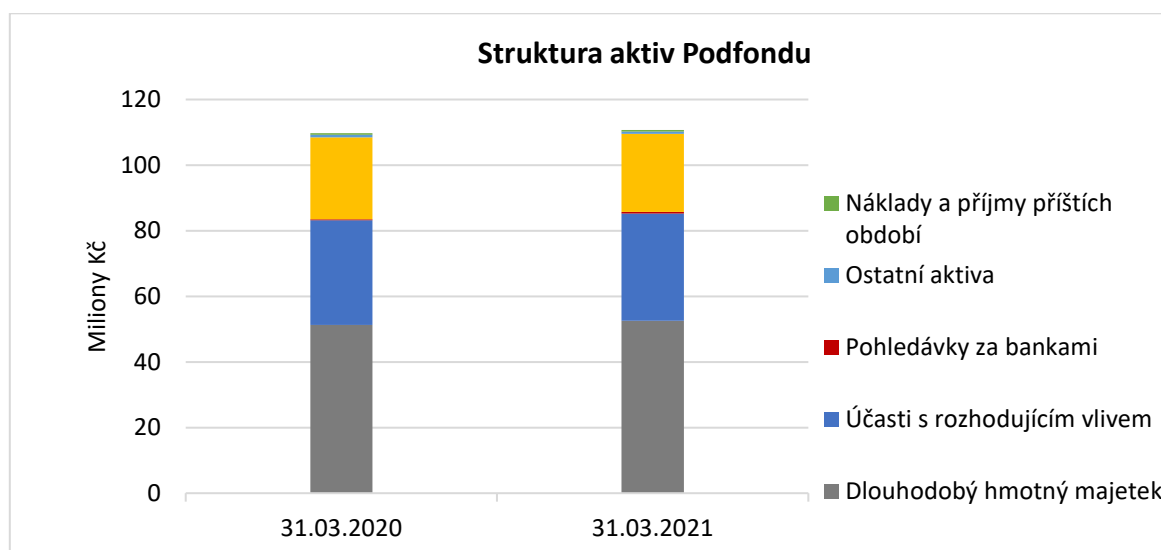
Hodnota portfolia Podfondu meziročně vzrostla o 0,90 % (tj. o 993 tis. Kč). Nárůst aktiv byl zejména v dlouhodobém hmotném majetku, a to o hodnotu 1 278 tis. Kč. Nárůst aktiv byl také ovlivněn zvýšením hodnoty položky Účasti s rozhodujícím vlivem o 801 tis. Kč a Pohledávky za bankami a družstevními záložkami o 177 tis. Kč. Na druhou stranu u položky Pohledávky za nebankovními subjekty se hodnota snížila o 1 263 tis. Kč.

Portfolio Podfondu je financováno z 68,35 % vlastními zdroji, a to zejména kapitálovými fondy z 60,53 %. Z 31,65 % je majetek Podfondu kryt cizím zdroji krátkodobými (zejména ostatními pasivy).

### AKTIVA

Podfond vykázal v rozvaze ke Dni ocenění aktiva v celkové výši 110 753 tis. Kč. Ta jsou tvořena především dlouhodobým hmotným majetkem v hodnotě 52 584 tis. Kč (47,48 %), majetkovými účastmi na obchodních společnostech ve výši 32 655 tis. Kč (29,48 %), pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 23 737 tis. Kč (21,43 %), ostatními aktivy ve výši 765 tis. Kč (0,69 %), vklady na bankovních účtech ve výši 527 tis. Kč. (0,48 %). Poslední položkou jsou náklady příštích období ve výši 485 tis. Kč (0,44 %).

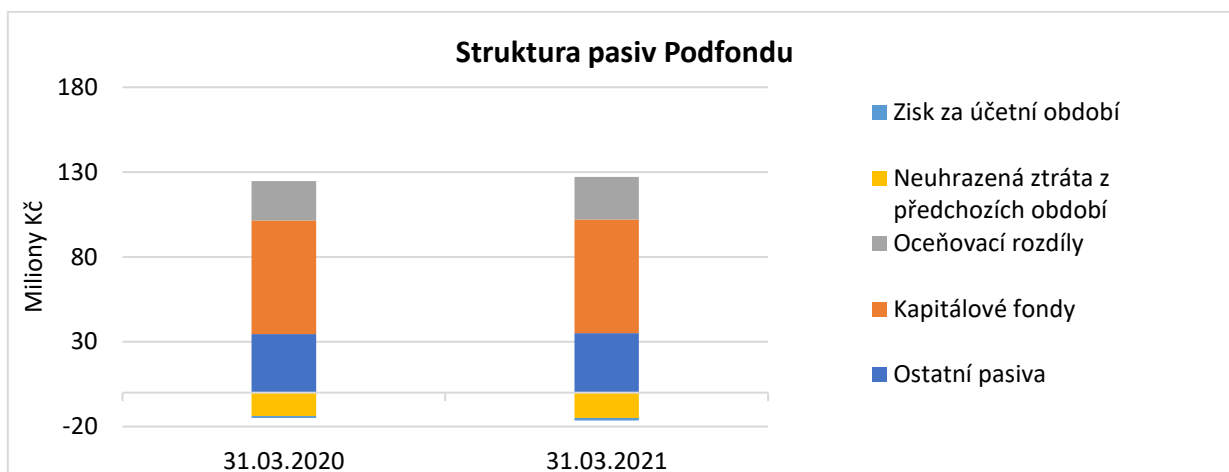
Vývoj struktury aktiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



### PASIVA

Celková pasiva Podfondu ve výši 110 753 tis. Kč jsou tvořena zejména vlastním kapitálem Podfondu ve výši 75 702 tis. Kč (68,35 %) a ostatními pasivy ve výši 35 051 tis. Kč (31,65 %). Vlastní kapitál je tvořen kapitálovými fondy ve výši 67 035 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 25 019 tis. Kč, neuhrazenou ztrátou z předchozích období ve výši -14 874 tis. Kč a ztrátou za dané účetní období ve výši -1 478 tis. Kč.

Vývoj struktury pasiv je zobrazena na níže uvedeném grafu:



### 3. PODSTATNÉ INVESTICE

Podfond ve sledovaném období nerealizoval žádné nové investice.

### 4. REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Fond je investičním fondem kvalifikovaných investorů, jehož podnikání je regulováno zejména zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále také „ZISIF“) a dalšími právními předpisy. K 1. 1. 2021 došlo na základě čl. XII zákona č. 33/2020 Sb., kterým se mění zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále také „ZOK“), ve znění zákona č. 458/2016 Sb., a další související zákony, ve znění pozdějších předpisů ke změně řídicích a kontrolních orgánů u monistických společností a dále byla vyloučena mnohost pověřených zmocněnců.

Fond podléhá regulaci ČNB jako integrovaného orgánu dohledu nad finančním trhem v České republice. ČNB vykonává dohled a zajišťuje zejména licenční, schvalovací a povolovací činnosti, ukládání sankcí, stanovování opatření k nápravě zjištěných nedostatků. V oblasti regulace se ČNB podílí na přípravě řady významných právních předpisů týkajících se tuzemského finančního trhu. Výkon dohledu nad investičními společnostmi a fondy se zaměřuje zejména na fondy s potenciálně významným systémovým dopadem. Kontrolní činnost ČNB je soustředěna do oblastí dodržování pravidel odborné péče při správě fondů a nastavení řídicích a kontrolních systémů.

Fond dále uvádí, že neneviduje vládní, hospodářskou, fiskální, měnovou či obecnou politiku nebo faktory, které významně ovlivnily nebo by mohly přímo či nepřímo ovlivnit samotný provoz Fondu.

### 5. VÝHLED NA NÁSLEDUJÍCÍ OBDOBÍ

Z hlediska významnějších investičních událostí plánuje Podfond prodej souboru pozemků na Sv. Kopečku Olomouc, kde vlivem nepředvídatelných vnějších okolností došlo k procesním průtahům při realizaci plánovaného developerského projektu. Podfond plánuje peněžní prostředky využít k vyrovnání závazků z titulu nákupu obchodního podílu BILA s.r.o. a následnou realizaci zamýšleného projektu na pozemcích ve vlastnictví této společnosti.

# Profil Podfondu a skupiny

## 1. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O PODFONDU

### Název:

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

### Identifikační údaje:

**NID:** 751 60 005  
**DIČ:** CZCZ684019678  
**LEI:** 315700BIJVQPUL31SK79

### Sídlo:

**Ulice:** Dvorského 105/36  
**Obec:** Svatý Kopeček, Olomouc  
**PSČ:** 779 00

### Vznik:

Podfond je v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu. Fond byl založen v souladu se ZOK a ZISIF na dobu neurčitou zakladatelskou listinou ze dne 14. 11. 2016 a vznikl zápisem do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885 dne 1. 12. 2016. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB dne 19. 12. 2016.

Právní forma Fondu je akciová společnost s proměnným základním kapitálem. Fond, resp. Podfond se při své činnosti řídí českými právními předpisy, zejm. ZISIF a ZOK. Sídlem Fondu je Česká republika a kontaktní údaje do hlavního místa výkonu jeho činnosti jsou: AMISTA IS, Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00, tel: 226 233 110. Webové stránky Podfondu jsou <https://www.amista.cz/povinne-informace.html>.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou dne 5. 12. 2016 rozhodnutím statutárního ředitele Fondu, který zároveň vypracoval jeho statut, jenž byl následně schválen správní radou Fondu. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného ČNB ke dni 19. 12. 2016.

### Akcie:

**Akcie:** 65 095 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě  
(investiční akcie)

**Čistý obchodní majetek:** 75 702 tis. Kč

## Orgány Podfondu

Informace o orgánech Podfondu, jejich složení a postupy jejich rozhodování jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod č. 1. Orgány podfondu a skupiny.

## Zaměstnanci

Podfond nemá zaměstnance.

## Hlavní akcionáři

### Název:

**Obchodní firma:** COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

### Sídlo:

**Ulice:** Dvorského 105/36  
**Obec:** Svatý Kopeček, Olomouc  
**PSČ:** 779 00

### IČO:

018 10 049

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10885

**Výše podílu na neinvestiční části Fondu:** 100 %

### Účast na kapitálu neinvestiční části právech Fondu:

100 %, 2 000 000 Kč, 2000 hlasů (pokud zákon nestanoví jinak)

### Typ účasti:

přímá

Podfond je přímo ovládán akcionářem COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

## 2. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, KE KTERÝM DOŠLO BĚHEM ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Podfond jako účetně a majetkově oddělená část jmění Fondu nemá právní osobnost, proto ani není zapisován do obchodního rejstříku.

## 3. ÚDAJE O INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI, KTERÁ V ÚČETNÍM OBDOBÍ OBHOSPODAŘOVALA PODFOND

V Účetním období obhospodařovala a administrovala Fond AMISTA IS.

AMISTA IS vykonává svou činnost investiční společnosti na základě rozhodnutí ČNB č.j. 41/N/69/2006/9 ze dne 19. 9. 2006, jež nabylo právní moci dne 20. 9. 2006.

AMISTA IS se na základě ust. § 642 odst. 3 ZISIF považuje za investiční společnost, která je oprávněna přesáhnout rozhodný limit, a je oprávněna k obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů, a to fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání), a dále je oprávněna k provádění administrace investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů dle ust. § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF ve spojení s ust. § 38 odst. 1 ZISIF, a to administrace fondů kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání) a zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondem kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

AMISTA IS vykonávala pro Podfond činnosti dle statutu Fondu, resp. Podfondu. Jednalo se např. o vedení účetnictví, oceňování majetku a dluhů, výpočet aktuální čisté hodnoty majetku na jednu akcii vydávanou Fondem, zajištění vydávání a odkupování akcií a výkon dalších činností související s hospodařením s hodnotami v majetku Podfondu (poradenská činnost týkající se struktury kapitálu, poradenství v oblasti přeměn obchodních společností nebo převodu obchodních podílů apod.).

#### **Portfolio manažer**

Informace o osobě portfolio manažera Podfondu jsou uvedeny výše v části Informace pro akcionáře, bod 2. OSTATNÍ VEDOUCÍ OSOBY A PORTFOLIO MANAŽER, odst. 2.2 Portfolio manažer.

#### **4. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU**

**Obchodní firma:** UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. (od 28. 12. 2016)  
**Sídlo:** Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle  
**IČO:** 649 48 242

#### **5. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

V Účetním období pro Podfond nevykonávaly činnost hlavního podpůrce žádné osoby oprávněné poskytovat investiční služby, Podfond neměl hlavního podpůrce.

#### **6. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY DEPOZITÁŘEM POVĚŘENY ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, POKUD JE U TĚCHTO OSOB ULOŽENO NEBO TĚMITO OSOBAMI JINAK OPATROVÁNO VÍCE NEŽ 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU**

Depozitář nepověřil v Účetním období žádnou osobu úschovou nebo opatrováním majetku Podfondu.



## 7. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM FONDU

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

Fond nevyplatil z majetku Podfondu v Účetním období obhospodařovateli žádné odměny za zhodnocení kapitálu.

## 8. ÚDAJE O ÚPLATÁCH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB VYPLÁCENÝCH OBHOSPODAŘOVATELEM PODFONDU PRACOVNÍKŮM NEBO VEDOUČÍM OSOBÁM FONDU S PODSTATNÝM VLIVEM NA RIZIKOVÝ PROFIL PODFONDU

Žádné takové odměny nebyly obhospodařovatelem z majetku Podfondu v Účetním období vyplaceny.

## 9. IDENTIFIKACE MAJETKU, JEHOŽ HODNOTA PŘESAHUJE 1 % HODNOTY MAJETKU PODFONDU

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen investicemi do nemovitosti v reálné hodnotě ve výši 52 584 tis. Kč (47,48 %):

Katastrální území	p.č./č.p.	Výměra	Pořizovací cena	Účel
Svatý Kopeček	554/1	31 867 m <sup>2</sup>	31 824 tis. Kč	orná půda; účelem je získání stavebního povolení a územního rozhodnutí a realizaci developerského projektu

Další významnou položkou majetku jsou finanční investice do majetkové účasti s rozhodujícím vlivem v reálné hodnotě ve výši 32 655 tis. Kč (29,48 %):

Společnost	IČO	Podíl	Pořizovací cena	Hodnota k 31.3.2021
BILA, s. r. o.	251 67 642	90 %	27 000 tis. Kč	32 655 tis. Kč

Účelem investice je vytvoření projektu SENIOR PARKU určeného k následnému prodeji konečnému investorovi výstavby, resp. provozovateli.

Majetek Podfondu ke Dni ocenění je tvořen poskytnutými úvěry a zápůjčkami ve výši 23 737 tis. Kč (21,43 %):

Dlužník	IČO	Jistina	Úroky	Úroková sazba	Celkem k 31.3.2021
COLBER INVEST, s. r. o.	268 15 401	24 000 tis. Kč	-263 tis. Kč	6 % p.a.	23 737 tis. Kč

## 10. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

## 11. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH

Podfond jako účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu neřeší problémy ochrany životního prostředí a v Účetním období nevyvíjel žádné aktivity v této oblasti.

Jelikož je Podfond účetně a majetkově oddělenou částí jmění Fondu, nebyl v Podfondu v Účetním období zaměstnán žádný zaměstnanec.

## 12. INFORMACE O OBCHODECH ZAJIŠŤUJÍCÍCH FINANCOVÁNÍ (SFT)

Žádné takové obchody během Účetního období neproběhly.

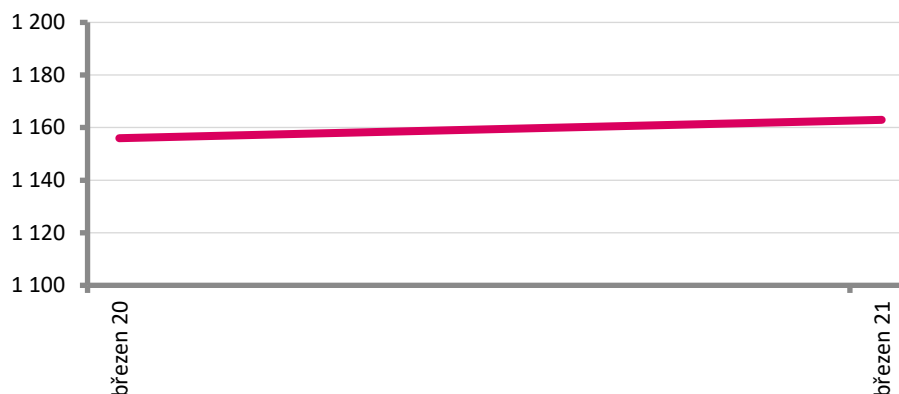
## 13. INFORMACE O POBOČCE NEBO JINÉ ČÁSTI OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

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

## 14. FONDOVÝ KAPITÁL PODFONU A VÝVOJ HODNOTY AKCIE

<b>K datu:</b>	<b>31. 3. 2021</b>	<b>31. 3. 2020</b>	<b>31. 12. 2018</b>
Fondový kapitál Podfondu (Kč):	75 701 846	75 247 255	53 051 901
Počet emitovaných investičních akcií v oběhu ke konci Účetního období (ks):	65 095	65 095	47 242
Počet vydaných investičních akcií v Účetním období (ks):	0	17 853	20 224
Počet odkoupených investičních akcií v Účetním období:	0	0	0
Fondový kapitál Podfondu na 1 akcii (Kč):	1 162,9441	1 155,9606	1 122,9817

### Fondový kapitál na 1 investiční akcii Podfondu v Kč



#### 15. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STATUTU PODFONDU

V průběhu Účetního období došlo k následujícím podstatným změnám statutu Podfondu:

Ke dni 25. 6. 2020 byl statut změněn tak, že došlo k změně oceňovacího období z pololetního na roční.

#### 16. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond v Účetním období nevlastnil žádné vlastní akcie ani podíly.

#### 17. ČLENOVÉ SPRÁVNÍCH ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ A VRCHOLOVÉ VEDENÍ

##### Statutární orgán

Statutární orgán Fondu, AMISTA IS, jako investiční společnost, která je oprávněna k obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů a k provádění jejich administrace, obhospodařuje investiční fondy, resp. provádí administraci investičních fondů, jejichž aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz). AMISTA IS přijala systém vnitřních předpisů, kterým mj. zavedla, udržuje a uplatňuje postupy pro řízení střetů zájmů mezi

- AMISTA IS, včetně jejích pracovníků, a jí obhospodařovanými a administrovanými investičními fondy nebo investory těchto investičních fondů,
- investičními fondy, u nichž AMISTA IS provádí obhospodařování nebo administraci nebo obojí, popř. jejich investory, nazájem,
- osobou, která ovládá AMISTA IS, je ovládána AMISTA IS nebo osobou ovládanou stejnou osobou jako AMISTA IS a vedoucími osobami AMISTA IS, resp. investory investičních fondů, a to vždy s ohledem na všechny předvídatelné okolnosti, které mohou vyvolat střet zájmů v důsledku struktury podnikatelského seskupení, ve kterém se AMISTA IS nachází, a předmětu podnikání jeho členů,

včetně zjišťování, zamezování a oznamování těchto střetů zájmů. AMISTA IS neprovádí žádnou jinou hlavní činnost. V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů statutárního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období statutárního orgánu je 20 let. Statutární orgán má s Fondem na neurčitou uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ze dne 19. 9. 2017 s dodatkem ze dne 1. 11. 2018, smlouvu o administraci ze dne 19. 9. 2017 s dodatkem ze dne 1. 11. 2018 a smlouvu o právech a povinnostech při vedení účetnictví ze dne 1. 12. 2016 ve kterých nejsou uvedeny žádné výhody při jejich ukončení. Statutární orgán nemá uzavřenou žádnou smlouvu s dceřinými společnostmi Fondu.

AMISTA IS je licencovanou investiční společností specializující se na vytváření, obhospodařování a administraci fondů kvalifikovaných investorů s již třináctiletými zkušenostmi. Ve statutárním orgánu Fondu je AMISTA IS zastoupena prostřednictvím svého svých pověřených zmocněnců, kteří disponují předchozím souhlasem ČNB k výkonu své funkce.

**Pověřený zmocněnec:** **Ing. Petr Janoušek** (od 1. 12. 2016)  
narozen: 22. 2. 1973  
pracovní adresa: třída Kpt. Jaroše 1844/28, Brno, PSČ 602 00

Vystudoval Vysoké učení technické v Brně. V rámci AMISTA IS se věnuje komplexnímu finančnímu řízení společnosti. Předtím působil na vedoucích pozicích ve společnostech zabývajících se investiční činností a vývojem informačních systémů.

Společnosti, v nichž byla AMISTA IS členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

- BHS Fund I., investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 28. 1. 2015 do současnosti)
- BHS Fund II. - Private Equity, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 2. 3. 2015 do současnosti)
- Compact Property Fund, investiční fond s proměnným základním kapitálem, a.s. (předseda správní rady od 1. 10. 2014 do 27. 6. 2019)

AMISTA IS je zároveň ve smyslu § 9 ZISIF individuálním statutárním orgánem investičních fondů, které obhospodařuje. Jejich aktuální seznam je uveden na internetových stránkách ČNB a internetových stránkách AMISTA IS [www.amista.cz](http://www.amista.cz).

AMISTA IS nebyla nikdy odsouzena za podvodný trestný čin, nebyla v předešlých 5 letech spojena s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti ní vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů, ani nebyla nikdy zbavena způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

### **Kontrolní orgán**

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Alena Bernardová** (od 1. 1. 2021)  
narozena: 30. dubna 1951  
pracovní adresa: Pod lipami 326/4, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Ing. Alena Bernardová vystudovala Vysoké učení technické v Brně. Od roku 1974 do současnosti působí ve společnostech zabývajících se stavitelstvím.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (Do)
COLBER INVEST, s.r.o.	Jednatel	11. 5. 2016
COLBER INVEST, s.r.o.	Společník s vkladem	28. 8. 2008
REZIDENCE PODKOVA, a.s.	Člen představenstva	23. 11. 2007
BILA s.r.o.	Zástupce jednatele	9. 2. 2018
ATLANTA REAL s.r.o. v likvidaci	Jednatel	13. 7. 2000
ATLANTA REAL s.r.o. v likvidaci	Společník s vkladem	13. 7. 2000
Tvoje elektrárna a.s.	Člen představenstva	9. 5. 2016
COLBER INVEST FOND SICAV a.s.	Předseda správní rady	1. 12. 2016
A. I. B. INVEST, s.r.o.	Jednatel	13. 10. 2014
A. I. B. INVEST, s.r.o.	Společník s vkladem	13. 10. 2014 – 27. 7. 2020

Člen dozorčí nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

**Člen dozorčí rady:** **Ing. Petr Dlabal** (od 1. 1. 2021)

narozen: 26. dubna 1985

pracovní adresa: Pod lipami 326/4, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

Ing. Petr Dlabal vystudoval Vysokou školu ekonomickou v Praze. Rovněž získal ACCA kvalifikaci, kde disponuje úspěšně složenými zkouškami Fundamental level F1 – F6. Dříve působil ve společnosti KPMG Česká republika Audit, s.r.o. jako auditor. Nyní pracuje pro společnost BigBoard Praha, a.s. jako finanční analytik.

V Účetním období nenastaly žádné střety zájmů kontrolního orgánu Fondu ve vztahu k Fondu.

Funkční období člena kontrolního orgánu je 5 let. Protože je výkon funkce člena kontrolního orgánu bezúplatný, nemají členové kontrolního orgánu s Fondem uzavřenou smlouvu o výkonu funkce ani žádnou pracovní ani jinou smlouvu.

Společnosti, v nichž byl člen správní rady členem správních, řídicích nebo dozorčích orgánů nebo společníkem kdykoli v předešlých 5 letech:

Společnost	Funkce	Od (Do)
COLBER INVEST, s.r.o.	Jednatel	8. 10. 2014
REZIDENCE PODKOVA, a.s.	Člen představenstva	23. 11. 2007 – 12. 10. 2020
HELSKE SUSTAINED a.s.	Člen dozorčí rady	11. 5. 2016
Tvoje elektrárna a.s.	Člen dozorčí rady	9. 5. 2016
COLBER INVEST FOND SICAV a.s.	člen správní rady	1. 12. 2016
A. I. B. INVEST, s.r.o.	Jednatel	13. 10. 2014 – 27. 7. 2020
A. I. B. INVEST, s.r.o.	Společník s vkladem	13. 10. 2014 – 27. 7. 2020
LONG STORY SHORT s.r.o.	Jednatel	31. 1. 2020
LONG STORY SHORT s.r.o.	Společník s vkladem	31. 1. 2020
Myslivecký spolek Jeseníky z.s.	Rozhodce	22. 4. 2020

Člen dozorčí nebyl nikdy odsouzen za podvodný trestný čin, nebyl v předešlých 5 letech spojen s žádnými konkurzními řízeními, správami ani likvidacemi ani společnostmi, na které byla uvalena nucená správa, nebylo proti němu vzneseno žádné úřední veřejné obvinění ani udělena sankce ze strany statutárních nebo regulatorních orgánů ani nebyl nikdy zbaven způsobilosti k výkonu funkce správních, řídicích nebo dozorčích orgánů či manažerské funkce kteréhokoli emitenta.

## 18. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

**Smlouvy, ve kterých byl Fond smluvní stranou na účet Podfondu v Účetním období**

**(kromě smluv uzavřených v rámci běžného podnikání)**

Žádné takové smlouvy nebyly v účetním období uzavřeny

**Smlouvy, které uzavřel některý z členů skupiny Fondu, které obsahují ustanovení, podle kterého má kterýkoli člen skupiny jakýkoli závazek nebo nárok, které jsou ke konci Účetního období pro skupinu podstatné**

Žádné takové smlouvy nebyly v účetním období uzavřeny.

## 19. REGULOVANÉ TRHY

Cenné papíry vydané Fondem k Podfondu jsou přijaty k obchodování pouze na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s., a to od 18. 9. 2017.

## 20. RATING

Podfond nepožádal o přidělení ratingu, žádný rating Podfondu nebyl přidělen.

## 21. ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZETELE

Podfond nepoužívá k popisu činnosti a svých výsledků žádné alternativní ukazatele výkonnosti.

## 22. INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY PO ROZVAHOVÉM DNI

### Investice

Podfond uzavřel dne 14. 6. 2021 Kupní smlouvu se společností A.I.B. INVEST, s.r.o. ve věci převodu pozemku Sv. Kopeček za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši 52 583 850 Kč bez DPH.

### Vliv implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021, resp. 1. 4. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021, resp. od 1. 4. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

### 1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společnostem ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společností ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu výrazně převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.
- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků fondu.

Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

Dopad na investiční Fond:

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl využít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření.

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.

V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A – 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Dopad na investiční Fond:

Investiční akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojena výše uvedená výjimka.

V době mezi rozvahovým dnem a datem sestavení této výroční zprávy nenastaly žádné další skutečnosti významné pro naplnění účelu výroční zprávy.



### **23. KOMENTÁŘ K PŘÍLOHÁM**

Součástí této výroční zprávy jsou přílohy, které podávají informace o hospodaření Podfondu. V souladu s obecně závaznými právními předpisy obsahuje tato výroční zpráva též účetní závěrku, včetně její přílohy a zprávu nezávislého auditora. Zpráva o vztazích je vypracována na úrovni Fondu.

Hodnoty uváděné v přílohách jsou uvedeny v tisících Kč. Rozvaha, výkaz zisku a ztráty a přehled o změnách vlastního kapitálu obsahují údaje uspořádané podle zvláštního právního předpisu upravujícího účetnictví. Každá z položek obsahuje informace o výši této položky za bezprostředně předcházející účetní období. Pokud nejsou některé tabulky nebo hodnoty vyplněny, údaje jsou nulové.

Další informace jsou uvedeny v příloze účetní závěrky.

Kromě údajů, které jsou popsány v příloze účetní závěrky, nenastaly žádné další významné skutečnosti.

# Účetní závěrka k 31. 3. 2021

## COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

Účetní jednotka: COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.  
Sídlo: Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, Olomouc PSČ 779 00  
Předmět podnikání: činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů  
Okamžik sestavení účetní závěrky: 15. 7. 2021

### ROZVAHA

k 31. 3. 2021

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2021	31. 3. 2020	
<b>AKTIVA</b>				
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	527	350
	v tom: a) splatné na požádání		527	350
4	Pohledávky za nebankovními subjekty	5	23 737	25 000
	v tom: b) ostatní pohledávky		23 737	25 000
8	Účasti s rozhodujícím vlivem	6	32 655	31 854
10	Dlouhodobý hmotný majetek	7	52 584	51 306
11	Ostatní aktiva	8	765	765
13	Náklady příštích období	9	485	485
<b>Aktiva celkem</b>			<b>110 753</b>	<b>109 760</b>

tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2021	31. 3. 2020	
<b>PASIVA</b>				
4	Ostatní pasiva	10	35 051	34 513
<b>Cizí zdroje celkem</b>			<b>35 051</b>	<b>34 513</b>
12	Kapitálové fondy	11	67 035	67 035
13	Oceňovací rozdíly	12	25 019	23 087
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	13	-14 874	-13 860
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	14	-1 478	-1 015
Vlastní kapitál celkem			75 702	75 247
<b>Pasiva celkem</b>			<b>110 753</b>	<b>109 760</b>



**PODROZVAHOVÉ POLOŽKY  
k 31. 3. 2021**

v tis. Kč	Poznámka	31. 3. 2021	31. 3. 2020
<b>Podrozvahová aktiva</b>		<b>110 753</b>	<b>109 760</b>
8 Hodnoty předané k obhospodařování	15	110 753	109 760

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021**

tis. Kč	Poznámka	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
1 Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	980	1 807
5 Náklady na poplatky a provize	17	-134	-175
7 Ostatní provozní výnosy	18	0	4
8 Ostatní provozní náklady	18	0	-12
9 Správní náklady	19	-2 321	-2 692
z toho: b) ostatní správní náklady		-2 321	-2 692
19 Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		-1 475	-1 068
23 Daň z příjmů	20	-3	53
24 Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-1 478	-1 015



**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU**  
za období od 1. 4. 2020 do 31.3.2021

v tis. Kč	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Nerozdělený zisk/ztráta	Zisk/ztráta	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	46 997	19 915	-330	-13 530	53 052
Úhrada ztráty min. období	0	0	-13 530	13 530	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-1 015	-1 015
Emise akcií	20 038	0	0	0	20 038
Ostatní změny	0	3 172	0	0	3 172
<b>Zůstatek k 31. 3. 2020</b>	<b>67 035</b>	<b>23 087</b>	<b>-13 860</b>	<b>-1 015</b>	<b>75 247</b>
<b>Zůstatek k 1. 4. 2020</b>	<b>67 035</b>	<b>23 087</b>	<b>-13 860</b>	<b>-1 015</b>	<b>75 247</b>
Úhrada ztráty min. období	0	0	-1 015	1 015	0
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	-1 478	-1 478
Emise akcií	0	0	0	0	0
Ostatní změny	0	1 932	0	0	1 932
<b>Zůstatek k 31. 3. 2021</b>	<b>67 035</b>	<b>25 019</b>	<b>-14 875</b>	<b>-1 478</b>	<b>75 702</b>



# Příloha účetní závěrky k 31. 3. 2021

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

<b>AMISTA IS</b>	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
<b>ČNB</b>	Česká národní banka
<b>Den ocenění</b>	Poslední den Účetního období
<b>Fond</b>	COLBER INVEST FOND SICAV a.s., IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě pod sp. zn. B 10885
<b>Podfond</b>	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
<b>Účetní období</b>	Období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021

Pro účely výroční zprávy mají níže uvedené právní předpisy následující význam:

<b>Dohoda FATCA</b>	Dohoda mezi Českou republikou a Spojenými státy americkými o zlepšení dodržování daňových předpisů v mezinárodním měřítku a s ohledem na právní předpisy Spojených států amerických o informacích a jejich oznamování obecně známá jako Foreign Account Tax Compliance Act, vyhlášená pod č. 72/2014 Sb.m.s.
<b>Zákon o auditorech</b>	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů (zákon o auditorech), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZDP</b>	Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů
<b>Zákon o účetnictví</b>	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZMSSD</b>	Zákon č. 164/2013 Sb., o mezinárodní spolupráci při správě daní a o změně dalších souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZOK</b>	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška TRP</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb., o ochraně proti zneužívání trhu a transparenci, ve znění pozdějších předpisů



## COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

### 1 VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

#### Charakteristika a hlavní aktivity Podfondu

COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. (dále jen „Podfond“) je účetně a majetkově oddělená část jmění fondu COLBER INVEST FOND SICAV a.s. (dále jen „Fond“), IČO: 018 10 049, který je fondem kvalifikovaných investorů shromažďujícím peněžní prostředky od kvalifikovaných investorů, (tj. osob uvedených v § 272 odst. 1 ZISIF), které jsou následně investovány v souladu s investiční strategií uvedenou ve statutech jednotlivých podfondů.

#### Údaje o vzniku

Podfond byl vytvořen na základě rozhodnutí ČNB č.j. 2016/146728/570 ze dne 20. 12. 2016, jež nabylo právní moci dne 19.12.2016. Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dle ust. § 597 ZISIF dne 19. 12. 2016 a byl založen na dobu neurčitou.

#### Údaje o cenných papírech Podfondu

Akcie	65 095 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě (investiční akcie třídy A, ISIN: CZ0008042496)
Forma	zaknihovaný cenný papír na jméno

#### Předmět podnikání Podfondu

Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů podle Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č.j. 2016/146728/570 ze dne 20. 12. 2016, které nabylo právní moci dne 19. 12. 2016.

#### Sídlo Podfondu

Dvorského 105/36  
Svatý Kopeček, Olomouc  
PSČ 779 00  
Česká republika

#### Identifikační údaje:

<b>NID:</b>	751 60 005
<b>LEI:</b>	315700BIJVQPUL31SK79
<b>DIČ:</b>	CZ684 019 678
<b>Bankovní spojení:</b>	2113484514/2700



### Statutární orgány:

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán. Tímto orgánem je právnická osoba, společnost AMISTA IS, která je oprávněna obhospodařovat a administrovat Fond od 13. 4. 2016. Do té doby byla AMISTA IS pověřena obhospodařováním majetku Fondu dle zákona č. 189/2004 Sb., o kolektivním investování.

### PŘEDSTAVENSTVO

**Člen představenstva:** AMISTA investiční společnost, a.s. (od 1. 1. 2021)

IČO: 274 37 558

Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**Zastoupení právnické osoby:** Ing. Petr Janoušek (od 1. 1. 2021)

### DOZORČÍ RADA

**Člen dozorčí rady:** Ing. Alena Bernardová (od 1. 1. 2021)

narozena: 30. dubna 1951

Pod lipami 326/4, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

**Člen dozorčí rady:** Petr Dlabal (od 1. 1. 2021)

narozen: 26. dubna 1985

Pod lipami 326/4, Nová Ulice, 779 00 Olomouc

### Změny v obchodním rejstříku

Samotný Podfond není zapsán v obchodním rejstříku. V obchodním rejstříku je zapsán pouze Fond. Případné změny v obchodním rejstříku jsou uvedeny v účetní závěrce Fondu za Účetní období.

### Informace k investičním akciím a investičnímu cíli Podfondu

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

Investičním cílem Podfondu je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do cenných papírů ETF. Podfond se řídí svým statutem.

### Informace k účetní závěrce

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se Zákonem o účetnictví a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice. Závěrka byla zpracována na principech nepřetržitého trvání účetní jednotky, časového rozlišení nákladů a výnosů a historických cen, s výjimkou vybraných finančních nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou.



Tato Účetní závěrka je připravená v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002 Sb. ze dne 6. 11. 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021.

## 2 DŮLEŽITÉ ÚČETNÍ METODY

Účetní závěrka společnosti byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### A. Den uskutečnění účetního případu

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

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou v okamžiku sjednání obchodu zařazeny do majetku Podfondu.

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Společnost tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

### B. Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty jsou při vzniku oceňovány jmenovitou hodnotou; při nabytí za úplatu nebo vkladem pak pořizovací cenou.

K datu účetní závěrky jsou pohledávky za bankami a nebankovními subjekty vykázány v reálné hodnotě.

Následné stanovení reálné hodnoty pohledávek vychází primárně z hodnoty stanovené znaleckým posudkem.

### C. Investice do nemovitostí

Podfond investuje do nemovitostí následujícího typu:

- pozemek za účelem dlouhodobého kapitálového zhodnocení,
- pozemek držžený za účelem zatím neurčeného použití v budoucnosti,
- budova vlastněná účetní jednotkou a pronajatá dále na základě jednoho nebo více operativních leasingů,
- budova, která je neobsazená, ale držaná za účelem pronajmutí na jeden nebo více operativních leasingů.

Investice do nemovitosti se vykazuje jako aktivum tehdy, pokud:

- je pravděpodobné, že účetní jednotka získá budoucí ekonomické užítky spojené s investicí do nemovitosti,
- náklady spojené s pořízením investice do nemovitosti jsou spolehlivě ocenitelné.

Prvotní ocenění investice je na základě pořizovacích nákladů včetně transakčních nákladů. Pro ocenění k datu účetní závěrky je zvolena metoda stanovení reálné hodnoty, tj. investice je v rozvaze vykázána v reálné hodnotě platné k rozvahovému dni a veškeré změny reálné hodnoty v době mezi jednotlivými rozvahami jsou vykazovány jako oceňovací rozdíl ve vlastním kapitálu.





## Následné oceňování

Následné oceňování je provedeno:

- k datu ocenění,
- k rozvahovému dni,
- z důvodu trvalého snížení hodnoty.

Oceňování je řešeno § 68a), vyhlášky 501/2002 Sb., který stanoví Oceňovací rozdíly při uplatnění reálné hodnoty u neprovozního dlouhodobého hmotného majetku.

(1) Investiční společnosti za jimi obhospodařované podílové Fondy, Investiční Fondy a penzijní Fondy oceňují neprovozní dlouhodobý hmotný majetek reálnou hodnotou podle zvláštního právního předpisu. Změny ocenění tohoto majetku se evidují v příslušné položce vlastního kapitálu. Při úbytku tohoto majetku se výsledná změna vykáže v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

(2) V případě, že dojde k trvalému snížení hodnoty neprovozního dlouhodobého hmotného majetku, vykáže se toto snížení hodnoty v příslušné položce výkazu zisku a ztráty.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

Reálná hodnota investic do nemovitostí je primárně stanovena výnosovou metodou založenou na spolehlivém odhadu budoucích peněžních toků, doloženou podmínkami všech existujících nájemních a jiných smluv a (pokud je to možné) externími doklady, jako jsou například běžné tržní nájmy z obdobných nemovitostí ve stejné lokalitě a stejném stavu, a při použití diskontních sazeb, které odrážejí běžné tržní odhady nejistot ve výši a načasování peněžních toků.

Reálná hodnota investic do nemovitostí určených k prodeji je stanovena porovnávací metodou, kdy se vychází z cen nemovitostí, které byly v období od posledního stanovení reálné hodnoty v dané lokalitě prodány a jejichž významné charakteristiky jsou srovnatelné s nemovitostí, jejíž hodnota se stanoví. Charakteristiky významné pro ocenění dané nemovitosti a vymezení lokality se stanoví v souladu se standardy pro oceňování a se souhlasem depozitáře.

Pokud není možné provést porovnání s nemovitostmi se srovnatelnými charakteristikami, vychází se při ocenění z cen prodávaných nemovitostí v odlišných lokalitách a s odlišnými charakteristikami, upravených tak, aby zohledňovaly veškeré tyto odlišnosti;

Podfond pro určení reálné hodnoty nemovitostí využívá znalecké posudky, v nichž je ocenění stanoveno na základě výše popsaných principů.

Do doby prvního stanovení reálné hodnoty nemovitosti podle výše uvedeného odstavce se reálná hodnota stanoví jako pořizovací cena nemovitosti.

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

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

Majetkovou účastí s rozhodujícím vlivem je investice v dceřiné společnosti, kdy Podfond přímo nebo nepřímo vlastní více než 50 % hlasovacích práv nebo je schopna vykonávat nad společností kontrolu jiným způsobem. Majetkové účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny reálnou hodnotou. Ocenění je prováděno ve smyslu zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů a tím vyhovuje pojetí ceny obvyklé.



Reálná hodnota investic do majetkových účastí ve společnostech s rozhodujícím vlivem je v souladu se ZISIF stanovena podle IFRS 13, který reálnou hodnotu definuje jako cenu, která by byla získána z prodeje aktiva nebo zaplacená za převzetí závazku v rámci řádné transakce mezi účastníky trhu ke dni ocenění.

V případě trvalého snížení hodnoty účastí ve společnosti je snížení včetně přepočtu cizích měn vykázáno ve výkazu zisku a ztráty Podfondu na řádku Zisk nebo ztráta z finančních operací.

#### E. Odpisování dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku

Podfond nevlastní žádný provozní majetek, který by byl účetně odepisován.

Veškerý majetek je pořízován za účelem investice a je oceňován reálnou hodnotou.

#### F. Ostatní aktiva

Pohledávky vytvořené Podfondem jsou při prvotním ocenění oceněny nominální hodnotou včetně transakčních nákladů. K datu účetní závěrky jsou vykázány v reálné hodnotě.

#### G. Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu. Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z poskytnutých krátkodobých úvěrů a krátkodobých vkladů na peněžním trhu, dále časové rozlišení diskontu a prémie ze všech nástrojů s pevným výnosem.

#### H. Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeným ČNB platným k datu Účetní závěrky. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně je vykázán ve Výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

#### I. Zdanění

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

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

#### J. Spřízněné strany

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

Strana je spřízněná s účetní jednotkou při splnění následujících podmínek:

a) strana

- i) ovládá účetní jednotku, je ovládána účetní jednotkou nebo je pod společným ovládním s účetní jednotkou (jde o mateřské podniky, dceřiné podniky a sesterské podniky);
- ii) má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv; nebo
- iii) spoluovládá takovouto účetní jednotku;



- b) strana je přidruženým podnikem účetní jednotky;
- c) strana je společným podnikem, ve kterém je účetní jednotka spoluvlastníkem;
- d) strana je členem klíčového managementu účetní jednotky nebo jejího mateřského podniku;
- e) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno a) nebo d);
- f) strana je účetní jednotkou, která je ovládána, spoluovládána nebo má na ni podstatný vliv přímo nebo nepřímo jakýkoliv jednatelce patřící pod písmeno d) nebo e) nebo podstatné hlasovací právo v dané straně má přímo nebo nepřímo takovýto jednatelce.

Transakce mezi spřízněnými stranami je převod zdrojů, služeb nebo závazků mezi spřízněnými stranami bez ohledu na to, zda je účtována cena.

### 3 ZMĚNY ÚČETNÍCH METOD

Účetní metody používané Podfondem se v období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021 nezměnily.

### 4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A ZA DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Zůstatky na běžných účtech	527	350
<b>Celkem</b>	<b>527</b>	<b>350</b>

### 5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Poskytnuté úvěry – jistiny	24 000	25 000
Poskytnuté úvěry – úroky	-263	0
<b>Celkem</b>	<b>23 737</b>	<b>25 000</b>

Dne 26. 2. 2021 bylo uhrazeno 500 tis. Kč v rámci, kterých se část vztahuje k úrokům z poskytnutých úvěrů a další část je záloha na budoucí úroky. Výše této zálohy je – 263 tis. Kč, proto jsou úroky k rozvahovému dni vykázány záporně.

Podfond poskytl na základě Smlouvy o úvěru ze dne 8. 2. 2017 úvěr společnosti COLBER INVEST, s.r.o., IČO: 268 15 401 do maximální výše 25 000 tis. Kč s úrokovou sazbou 6 % p. a. a se splatností 31. 3. 2026, jedná se tedy o dlouhodobý úvěr.

### 6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
BILA s.r.o.	32 655	31 854
<b>Celkem</b>	<b>32 655</b>	<b>31 854</b>

Podfond k rozvahovému dni vlastnil 90% podíl společnosti BILA s.r.o., IČO: 251 67 642 v reálné hodnotě 32 655 tis. Kč. Ocenění k rozvahovému dni bylo stanoveno na základě znaleckého posudku.



## 7 DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Pozemky	52 584	51 306
<b>Celkem</b>	<b>52 584</b>	<b>51 306</b>

Ocenění k rozvahovému dni bylo stanoveno na základě znaleckého posudku.

Katastrální území	p.č./č.p.	Výměra	Požizovací cena	Účel
Svatý Kopeček	554/1	31 867 m2	31 824 tis. Kč	orná půda; účelem je získání stavebního povolení a územního rozhodnutí a realizaci developerského projektu

## 8 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Odložená daňová pohledávka	765	765
<b>Celkem</b>	<b>765</b>	<b>765</b>

Odložená daňová pohledávka je vypočtena z celkové dosud neuplatněné daňové ztráty s použitím 5% daňové sazby. Uplatněné jsou pouze náklady z investiční části související s obhospodařováním podfondu.

## 9 NÁKLADY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Náklady příštích období	485	485
<b>Celkem</b>	<b>485</b>	<b>485</b>

Náklady příštích období představují náklady za zprostředkování prodeje nemovitostí na základě Zprostředkovatelské smlouvy ze dne 3. 1. 2018.

## 10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. 3. 2021	31. 3. 2020
Závazky za dodavateli	6 535	6 110
Ostatní závazky	27 000	27 000
Odložený daňový závazek	1 019	960
Dohadné účty pasivní	496	443
Závazky vůči fondu	1	0
<b>Celkem</b>	<b>35 051</b>	<b>34 513</b>

Závazky za dodavateli představují především nezaplacenou část performance fee vůči spřízněné osobě REZIDENCE PODKOVA a.s. Část performance fee byl uhrazen dne 18. 6. 2021. Dohadné účty představují náklady na audit, obhospodařování, administraci, odborného a daňového poradce, služby depozitáře a ostatní služby. Položka ostatní závazky představuje nezaplacený 90% podíl ve společnosti BILA s.r.o., který je kryt zástavním právem do doby zaplacení kupní ceny, tj. do 31. 7. 2021. Tento závazek byl uhrazen dne 28. 6. 2021.

## 11 KAPITÁLOVÉ FONDY

	Počet investičních akcií (v ks)	Kapitálové fondy (v tis. Kč)
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>47 242</b>	<b>46 997</b>
Emise investičních akcií	17 853	20 038
<b>Zůstatek k 31. 3. 2020</b>	<b>65 095</b>	<b>67 035</b>
<b>Zůstatek k 1. 4. 2020</b>	<b>65 095</b>	<b>67 035</b>
Emise investičních akcií	0	0
<b>Zůstatek k 31. 3. 2021</b>	<b>65 095</b>	<b>67 035</b>

## 12 OCEŇOVACÍ ROZDÍLY

tis. Kč	Pozemky	Poskytnuté úvěry	Čisté investice do účastí	Celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>16 932</b>	<b>0</b>	<b>4 030</b>	<b>20 962</b>
Snížení	0	0	0	0
Zvýšení	2 259	0	824	3 083
Vliv odložené daně	0	0	0	89
<b>Zůstatek k 31. 3. 2020</b>	<b>19 191</b>	<b>0</b>	<b>4 854</b>	<b>23 087</b>
<b>Zůstatek k 1. 4. 2020</b>	<b>19 191</b>	<b>0</b>	<b>4 854</b>	<b>23 087</b>
Snížení	0	0	0	0
Zvýšení	1 191	0	801	1 992
Vliv odložené daně	0	0	0	-60
<b>Zůstatek k 31. 3. 2021</b>	<b>19 363</b>	<b>0</b>	<b>5 655</b>	<b>25 019</b>

Hodnota majetku je tvořena portfoliem s obchodním podílem, pozemkem a poskytnutým úvěrem, které jsou drženy za účelem investiční příležitosti. Tento majetek je oceněn reálnou hodnotou k 31. 3. 2021, která byla zjištěna na základě znaleckého posudku. V Oceňovacím rozdílu je dále zohledněna odložená daň vyplývající z oceňovacích rozdílů.



### 13 NEROZDĚLENÝ ZISK NEBO NEUHRAZENÁ ZTRÁTA Z PŘEDCHOZÍCH OBDOBÍ

Na účet neuhrazené ztráty z přechozích období byla na základě rozhodnutí valné hromady přeúčtována ztráta minulého účetního období ve výši 1 015 tis. Kč.

### 14 ZISK NEBO ZTRÁTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Podfond za sledované účetní období dosáhl ztráty ve výši 1 478 tis. Kč. Ztráta bude převedena na účet neuhrazené ztráty z přechozích období.

### 15 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

tis. Kč	31. 3. 2021	31.3.2020
Hodnoty předané k obhospodařování	110 753	109 760
<b>Celkem</b>	<b>110 753</b>	<b>109 760</b>

Podfond v Účetním období předal celkem 110 753 tis. Kč k obhospodařování společnosti AMISTA investiční společnost, a.s.

### 16 ČISTÝ ÚROKOVÝ VÝNOS

tis. Kč	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
<b>Výnosy z úroků</b>	<b>980</b>	<b>1 807</b>
Úroky z poskytnutých úvěrů	980	1 807
<b>Čistý úrokový výnos</b>	<b>980</b>	<b>1 807</b>

Čistý úrokový výnos ze 100 % plyne z ČR.

### 17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
<b>Náklady na poplatky a provize</b>	<b>-134</b>	<b>-175</b>
Bankovní poplatky	-2	-2
Poplatky za operace s cennými papíry	-59	-85
Poplatky za správu a úschovu cenných papírů	-73	-88
<b>Celkem</b>	<b>-134</b>	<b>-175</b>

### 18 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

tis. Kč	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
Ostatní provozní výnosy	0	4
Ostatní provozní náklady	0	-12
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>-8</b>

## 19 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
Náklady na obhospodařování	-242	-301
Náklady na depozitáře	-726	-767
Náklady na audit	-140	-120
Náklady na administraci	-756	-884
Náklady na znalecké posudky	-101	-139
Účetní a daňové poradenství	-171	-207
Právní služby	-4	-16
Neuplatněné DPH	-1	-24
Ostatní služby	-180	-234
<b>Celkem</b>	<b>-2 321</b>	<b>-2 692</b>

Správní náklady jsou tvořeny především náklady administraci a obhospodařování Podfondu, náklady na služby depozitáře a na účetní a daňové služby. Součástí správních nákladů jsou rovněž služby auditorské společnosti za ověření účetní závěrky.

Podfond neměl v Účetním období žádné zaměstnance.

## 20 DAŇ Z PŘÍJMŮ A ODLOŽENÝ DAŇOVÝ ZÁVAZEK / POHLEDÁVKA

### A. Splatná daň z příjmů

tis. Kč	od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021	od 1. 1. 2019 do 31. 3. 2020
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-1 475	-1 068
Úprava výsledku hospodaření pro daňové účely	0	0
<b>Výsledek hospodaření upravený pro daňové účely</b>	<b>-1 475</b>	<b>-1 068</b>
Položky snižující základ daně podle § 34 ZDP	0	0
<b>Snížený základ daně</b>	<b>-1 475</b>	<b>-1 068</b>
Položky odečitatelné od základu daně podle § 20 odst. 8 ZDP	0	0
<b>Upravený základ daně po zaokrouhlení</b>	<b>-1 475</b>	<b>-1 068</b>
<b>Daň vypočtená při použití sazby 5 %</b>	<b>-3</b>	<b>0</b>



Vypočtená DPPO, jejíž hodnota je 3 tis. Kč se vztahuje k vykázanému hospodářskému výsledku (zisku) Fondu za Účetní období. Na základě statutu Fondu byla tato daň z příjmů přefakturována na Podfond a je vykázána ve výkazu zisku a ztráty Podfondu.

## B. Odložený daňový závazek/pohledávka

Odložená daň z příjmů vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou odložený daňový závazek nebo pohledávka uplatněny. Podfondu k 31. 3. 2021 vznikla odložená daňová pohledávka ve výši 765 tis. Kč a odložený daňový závazek z oceňovacích rozdílů ve výši 1 019 tis. Kč.

## 21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Ve sledovaném období došlo k následujícím transakcím mezi spřízněnými osobami:

tis. Kč	Aktiva	Závazky	Výnosy	Náklady
COLBER INVEST s.r.o.- půjčka jistina	24 000	0	0	0
COLBER INVEST s.r.o.- půjčka úroky	-263	0	980	0
REZIDENCE PODKOVA a.s. – Performance Fee	0	6 000	0	0
<b>Celkem</b>	<b>23 737</b>	<b>6 000</b>	<b>980</b>	<b>0</b>

Společnosti COLBER INVEST s.r.o. a REZIDENCE PODKOVA a.s. jsou ovládány paní Alenou Bernardovou. Společnost COLBER INVEST s.r.o. je jediným akcionářem Fondu.

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za obvyklých podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Fondu.

## 22 ŘÍZENÍ A IDENTIFIKACE RIZIK

Podfond je vystaven rizikovým faktorům, které jsou všechny blíže podrobně popsány ve statutu Podfondu. Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému obhospodařovatele Podfondu je strategie řízení těchto rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia. Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. V rámci strategie řízení rizik jsou sledovaná rizika roztržena tak, aby bylo zabezpečeno, že jsou sledována a vhodně ošetřena rizika nejméně v oblastech rizik koncentrace, rizika nedostatečné likvidity, rizik protistran, tržních a operačních rizik.

Nad rámec běžných rizik vyplývajících z investiční činnosti je Podfond vystaven i rizikům spojených s pandemií COVID-19, která na začátku způsobila kolísání cen vybraných aktiv a významným způsobem postihla některé sektory ekonomiky (zejména pohostinství, cestovní ruch atd.). Další vývoj včetně dopadů na Podfond bude záviset na budoucím vývoji pandemie, který negativně ovlivňují nově vzniklé mutace viru. Rychlost návratu k situaci před pandemií pak bude záviset na rychlosti, s jakou dojde k proočkování populace, a zejména pak na úspěšnosti vakcín, a to jak proti současným, tak i proti budoucím mutacím viru.

### Tržní riziko

Pro posouzení současné a budoucí finanční situace mají z uvedených kategorií největší význam tržní rizika. Tržní riziko vyplývá z vlivu změny vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty jednotlivých druhů majetku Podfondu. Tento vývoj





závisí na změnách makroekonomické situace a je do značné míry nepředvídatelný. Význam tohoto rizika se dále zvyšuje tím, že Podfond je fondem kvalifikovaných investorů zaměřeným v souladu se svým investičním cílem, uvedeným ve statutu Podfondu, na specifickou oblast investic, a tedy dochází i ke zvýšení rizika koncentrace. Za této situace mohou selhat tradiční modely moderního řízení tržního rizika portfolia směřující k maximalizaci výnosu při minimalizaci rizika. Tyto modely předpokládají minimalizaci rizika zejména diverzifikací portfolia, jejíž míra je však v portfoliu Podfondu, s ohledem na uvedené zaměření na úzkou investiční oblast, nutně menší. I když ve sledovaném období nedošlo k významným dopadům expozice Podfondu vůči tržnímu riziku do jeho finanční situace, je s ohledem na uvedené nutno zdůraznit, že historická výkonnost není zárukou a dostatečným měřítkem výkonnosti budoucí.

#### Riziko nedostatečné likvidity

Vedle tržního rizika je Podfond vystaven také riziku nedostatečné likvidity, které spočívá v tom, že Podfond nebude schopen dostát svým závazkům v okamžik, kdy se stanou splatnými. Podfondu mohou vznikat závazky z jeho provozní činnosti (např. závazky vůči depozitáři, auditorům, znalcům), investiční činnosti (např. úhrada kupní ceny za nabývané aktivum), případně také ve vztahu k investorům Podfondu z titulu žádosti o odkup cenných papírů, pokud to statut či povaha Podfondu umožňuje.

Při řízení rizika nedostatečné likvidity sleduje Podfond vzájemnou vyváženost objemu likvidních aktiv ve vztahu k velikostem a časovým strukturám závazků a pohledávek tak, aby Podfond byl v kterýkoli okamžik schopen plnit všechny svoje aktuální a předvídatelné závazky. V praxi tak Podfond před uzavřením každého smluvního vztahu, ze kterého by mohl vyplývat závazek, a následně pak po celou dobu, než dojde ke splacení, prověřuje svoji schopnost tento závazek uhradit dle výše uvedeného postupu, aby nedošlo k ohrožení činnosti Podfondu v důsledku nedostatečné likvidity a k poškození zájmů zainteresovaných stran.

Podfond zároveň provádí v pravidelných intervalech zátěžové testování likvidity za účelem identifikace rizik, které by mohly negativně působit na schopnost Podfondu dostát svým splatným závazkům.

#### Úrokové riziko

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

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

#### Měnové riziko

Aktiva Podfondu stejně jako jeho pasiva mohou být denominována v různých měnách, Podfond tak může být vystaven během své činnosti měnovému riziku prostřednictvím kurzových rozdílů. Pokud je to možné, snaží se Podfond měnové riziko eliminovat vyvážeností aktiv a pasiv denominovaných ve stejných měnách tak, aby případná změna hodnoty aktiv v důsledku pohybu měnového kurzu byla kompenzována změnou hodnoty pasiv. Pokud Podfond není schopen dosáhnout vyváženosti, využívá s ohledem očekávaný budoucí vývoj a aktuální tržní podmínky nástroje pro zajištění měnového rizika – měnové forwardy, swapy či jiné nástroje dle potřeby. Cílem těchto operací je omezit negativní vliv kurzových rozdílů na majetek/závazky Podfondu. Měnové riziko vzniká nejčastěji v rámci investiční činnosti Podfondu a po praktické stránce je řízeno hned při jeho vzniku, kdy je zjišťován dopad transakce na devizovou pozici Podfondu a zároveň určen způsob, jakým bude řízeno, a to při zohlednění aktuální a očekávané budoucí devizové pozice Podfondu, předpokládaném vývoji měnového kurzu a nákladů na zajištění tohoto rizika.



### Riziko protistrany

Riziko protistran je ošetřeno vymezením povolených protistran pro obchody s finančními instrumenty a standardními mechanismy zajišťujícími bezrizikové vypořádání obchodu v ostatních případech. Riziko je řízeno při každé transakci realizované Podfondem, kdy jsou prověřovány možné negativní dopady na Podfond vyplývající z vypořádání jeho transakcí.

## **23 INVESTIČNÍ STRATEGIE**

Podfond je vystaven vlivu rizik v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem. Investičním cílem Podfonde je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím investic do nemovitostí, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, movitých věcí a jejich souborů a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů. V této souvislosti nejsou třetími osobami poskytovány žádné záruky za účelem ochrany investorů.

Podfond dále investuje také do investičního majetku a finančních aktiv s cílem zhodnotit volné prostředky v rozsahu, ve kterém není možné prostředky Podfonde umístit do vhodných jiných investic v souladu se statutem, popř. ve kterém to je nezbytné k akumulaci prostředků Podfonde pro realizaci ostatních investic.

Všechna aktiva Fondu jsou investována v rámci České a Slovenské republiky.

## **24 PŘEDPOKLAD NEPŘETRŽITÉHO TRVÁNÍ ÚČETNÍ JEDNOTKY**

V návaznosti na šíření viru COVID-19 došlo v prvním kvartálu roku 2020 k významným propadům cen aktiv po celém světě včetně České republiky, ve které se vir začal šířit od března. Toto šíření bylo doprovázeno rozsáhlými epidemiologickými opatřeními s výraznými negativními dopady na ekonomickou aktivitu.

Po překonání první vlny šíření viru COVID-19, která vrcholila v dubnu 2020, došlo k poklesu počtu nakažených a k omezení šíření viru, což mělo za následek i zmírnění epidemiologických opatření. K růstu počtu nakažených pak začalo docházet zejména v srpnu a v září 2020, kdy byla opětovně zavedena povinnost nošení roušek a začalo se jednat o aplikaci dalších restriktivních opatření, jako je uzavření či omezení vybraných provozoven.

V říjnu pokračovalo zpřísnování opatření proti šíření viru, kdy došlo k omezení vycházení v nočních hodinách a k omezení dalších služeb (posilovny, fitness centra, bazény a koupaliště, kina a divadla). V listopadu pak došlo k představení nového protiepidemického systému (PES). Zároveň začalo platit omezení počtu osob v obchodech. Od prosince pak bylo spuštěno antigenní testování zdarma pro veřejnost. Oficiálně bylo také zahájeno očkování proti viru COVID-19, které by mělo vést v budoucnu k rozvolnění opatření a k návratu do normálního stavu před pandemií COVID-19. V březnu 2021 došlo k uzavření škol a školek. Následně byl vyhlášen zákaz cestování mezi okresy s platností od 1. března a došlo k dalšímu omezení obchodů.

Z ekonomického hlediska nebyl zhoršený epidemiologický vývoj doprovázen dalšími výraznými poklesy aktiv, jako tomu bylo při první vlně pandemie (březen 2020). Aktuálními opatřeními proti šíření viru COVID-19 je nadále zasažen primárně sektor služeb, pozitivně na ekonomickou situaci působí i stále běžící vládní programy na podporu ekonomiky.

Fond doposud nepodal žádnou žádost o veřejnou podporu v souvislosti s dopady COVID-19.

## **25 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

### Investice

Podfond uzavřel dne 14. 6. 2021 Kupní smlouvu se společností A.I.B. INVEST, s.r.o. ve věci převodu pozemku Sv. Kopeček za celkovou dohodnutou kupní cenu ve výši 52 583 850 Kč bez DPH.



## Vliv implementace IFRS

Od roku 2018 je v platnosti novela vyhlášky 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. Pro investiční společnosti a investiční fondy bylo zajištěno přechodné období do 31. 12. 2020, které mohli využít k seznámení se s novými účetními metodami, požadavky a k zajištění bezproblémového přechodu.

Od 1. 1. 2021, resp. 1. 4. 2021 tak mají investiční společnosti a investiční fondy povinnost vykazovat a oceňovat finanční nástroje podle mezinárodních účetních standardů. Tato povinnost vyplývá z § 4a vyhlášky č. 501/2002 Sb., který udává, že „Účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů“, přičemž „Finančním nástrojem podle odstavce 1 se rozumí finanční nástroj podle mezinárodních účetních standardů.“

Postupy, kterými se od 1. 1. 2021, resp. od 1. 4. 2021 budou investiční společnosti a investiční fondy řídit, vycházejí zejména ze standardů IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 32 Finanční nástroje: vykazování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování.

### 1. Klasifikace a ocenění finančních nástrojů podle standardu IFRS 9

Standard IFRS 9 klasifikuje finanční aktiva do následujících skupin:

- oceňovaná naběhlou hodnotou
- oceňovaná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku
- oceňovaná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Klasifikace dluhových finančních aktiv je provedena na základě obchodního modelu účetní jednotky pro řízení finančních aktiv a současně charakteristiky smluvních peněžních toků finančního aktiva (dále také „SPPI test“).

Kapitálové finanční nástroje musí být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, pokud si účetní jednotka neodvolatelně nezvolí, že investice do kapitálových nástrojů bude oceňovat reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Vlivem přijetí standardu IFRS 9 dojde ke změně metodiky oceňování, především poskytnutých úvěrů. Při každém pořízení finančního aktiva dojde k zhodnocení kreditního rizika a zařazení instrumentu do úvěrového stupně přičemž:

- Finanční aktiva pořízená vůči společnostem ve skupině či holdingu, je možné po zhodnocení kreditního rizika považovat za aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a dále se nevěnovat sledování kreditního rizika. Jestliže dochází na jedné úrovni ke zhodnocení, na druhé straně dochází ke znehodnocení instrumentu, což v případě společností ve sdružení má nulový efekt. Přehodnocení kreditního rizika by mělo probíhat minimálně jednou ročně, zejména po zveřejnění hospodářské situace dlužníka, nebo v případě zjištění negativních informací o dlužníkovi.
- Finanční aktiva, u nichž byla provedena analýza kreditního rizika a zároveň zajištění instrumentu výrazně převyšuje nominální hodnotu instrumentu, toto aktivum může být zařazeno jako aktivum s výrazně nízkým kreditním rizikem a není třeba sledovat výrazně zvýšení úvěrového rizika.
- Všechna ostatní aktiva bez vazby na věřitele či bez výrazného zajištění budou podrobeny analýze kreditního rizika, zařazení do úvěrového stupně. Obdobně minimálně 1x ročně. U těchto subjektů bude zároveň kontrolováno úvěrové riziko. Toto opatření by se provádělo pravidelně ke dni ocenění majetku a závazků fondu.



Finanční závazky mohou být oceněny:

- naběhlou hodnotou
- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky musí oceňovány naběhlou hodnotou kromě výjimek uvedených v odst. 4.2.1 standardu IFRS 9, tj. např. finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

Finanční závazky mohou být oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty v případě, kdy je tím omezen účetní nesoulad nebo jsou finanční závazky řízeny a jejich výkonnost hodnocena na základě reálné hodnoty.

Dopad na investiční Fond:

Fond klasifikuje své investice na základě obchodního modelu, kdy portfolio finančních aktiv a skupina finančních závazků jsou spravované a výkonnost vyhodnocovaná na základě reálných hodnot, tj. na základě ostatního obchodního modelu. Fond se rozhodl využít možnosti vykazovat cenné papíry v ostatním úplném výsledku hospodaření.

## 2. IAS32 Finanční nástroje – vykazování

Aplikace standardu IAS 32 přináší změny v klasifikaci finančních závazků a kapitálových nástrojů. Klíčovým faktorem, na jehož základě jsou podle IFRS rozlišovány finanční závazky a kapitálové nástroje je existence smluvního závazků účetní jednotky poskytnout hotovostní (či jiné) plnění nebo dodat jiný finanční nástroj.

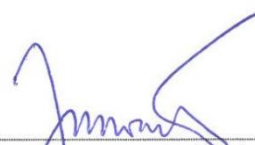
V souladu s touto klasifikací vydané investiční akcie, s nimiž je spojeno právo vlastníka na zpětný odkup, budou finančním závazkem, který v případě splnění výjimek uvedených v odst. 16A – 16D standardu IAS 32 bude vykazovaný jako kapitálový nástroj.

Dopad na investiční Fond:

Investiční akcie jsou klasifikovány jako kapitálový nástroj, neboť je s nimi spojena výše uvedená výjimka.

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

V Praze dne 15. 7. 2021

  
COLBER podfond I.,  
COLBER INVEST FOND SICAV a.s.  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
člen představenstva  
Ing. Petr Janoušek, pověřený zmocněnec



# Zpráva auditora



# Zpráva nezávislého auditora

## o ověření účetní závěrky

**k 31. březnu 2021**

**COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND  
SICAV a.s.**

**Praha, červenec 2021**



### Údaje o auditované účetní jednotce

Název účetní jednotky:	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.
Sídlo:	Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc
Zápis proveden u:	Krajského soudu v Ostravě
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 10885
IČO:	018 10 049
NID:	751 60 005
Statutární orgán:	AMISTA investiční společnost, a.s., při výkonu funkce zastupuje: Ing. Petr Janoušek
Předmět činnosti:	činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ust. § 95 odst. 1 písm. a) zák. č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
Ověřované období:	1. dubna 2020 až 31. března 2021
Příjemce zprávy:	akcionáři společnosti

### Údaje o auditorské společnosti

Název společnosti:	NEXIA AP a.s.
Evidenční číslo auditorské společnosti:	č. 096
Sídlo:	Sokolovská 5/49, 186 00 Praha 8 Karlín
Zápis proveden u:	Městského soudu v Praze
Zápis proveden pod číslem:	oddíl B, číslo vložky 14203
IČO:	481 17 013
DIČ:	CZ48117013
Telefon:	+420 221 584 302
E-mail:	<a href="mailto:nexiaprague@nexiaprague.cz">nexiaprague@nexiaprague.cz</a>
Odpovědný auditor:	Ing. Jakub Kovář
Evidenční číslo auditora:	č. 1959



## Zpráva nezávislého auditora

### akcionářům investičního podfondu COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

#### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky investičního podfondu **COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.** (dále také „účetní jednotka“ či „podfond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 3. 2021, výkazu zisku a ztráty, podrozvahových položek, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv investičního podfondu COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. k 31. 3. 2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření za účetní období končící 31. 3. 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

#### Základ pro výrok

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

#### 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 vedení účetní jednotky.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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

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



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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada.

### **Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Praze dne 26. července 2021



Ing. Jakub Kovář  
evidenční číslo auditora 1959  
NEXIA AP a.s.  
evidenční číslo auditorské společnosti 096