

# **Pololetní zpráva**

za období od 1. 4. 2021 do 30. 9. 2021

COLBER podfond I.,

COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	5
Údaje o Fondu .....	6
Číselné údaje .....	16
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 9. 2021 .....	17
Vysvětlující poznámky k výkazům .....	25

Pro účely pololetní 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>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 Olomouci 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. 2021 do 30. 9. 2021
<b>Investiční část Fondu</b>	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
<b>Neinvestiční část Fondu</b>	Ostatní jmění Fondu nespádající do Investiční části Fondu ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.

Pro účely pololetní zprávy mají význam níže uvedené právní předpisy:

<b>ZPKT</b>	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
<b>ZISIF</b>	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>NOZ</b>	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
<b>Vyhláška k ZISIF</b>	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
<b>Směrnice TD</b>	Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES ze dne 15. prosince 2004 o harmonizaci požadavků na průhlednost týkajících se informací o emitentech, jejichž cenné papíry jsou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, a o změně směrnice 2001/34/ES
<b>Nařízení MAR</b>	Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 596/2014 ze dne 16. dubna 2014 o zneužívání trhu (nařízení o zneužívání trhu) a o zrušení směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/6/ES a směrnic Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES

<b>Vyhláška MAR</b>	Vyhláška č. 234/2009 Sb. o ochraně proti zneužívání trhu a a transparentci, ve znění pozdějších předpisů
<b>Obecné pokyny ESMA (APM)</b>	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs

# Prohlášení oprávněné osoby Fondu

Jako oprávněná osoba Fondu,

**tímto prohlašuji,**

že dle mého nejlepšího vědomí podává vyhotovená pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření Fondu.

V Praze dne 23. 12. 2021



---

**COLBER INVEST FOND SICAV, a. s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**  
pověřený zmocněnec

# Údaje o Fondu

## 1 PROFIL FONDU

Fond:	Investiční fond kvalifikovaných investorů
Obchodní firma:	<b>COLBER INVEST FOND SICAV a.s.</b>
Sídlo:	Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, Olomouc 779 00
IČO:	018 10 049
DIČ:	CZ01810049
Internetová adresa:	<a href="http://www.amista.cz/povinne-informace/colberinvest">http://www.amista.cz/povinne-informace/colberinvest</a>
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Vznik zápisem do:	obchodního rejstříku dne 1. 12. 2016 vedeného Krajským soudem v Ostravě, spisová značka oddíl B, vložka 10885
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů ve smyslu ustanovení § 95 odst. 1 písm. a) Zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“)
Zapisovaný základní kapitál:	2 000 tis. Kč
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a. s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ: 186 00 (dále také „AMISTA IS“)
(dále také „Fond“)	

Obchodní firma:	<b>COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.</b>
Sídlo:	Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00
NID:	751 60 005
DIČ:	CZ684019678
Internetová adresa:	<a href="https://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi">https://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi</a>
Telefonní číslo:	+420 226 233 110
Předmět podnikání:	Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech
Depozitář Fondu:	UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a. s., IČO: 649 48 242, se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92
Obhospodařovatel Fondu:	AMISTA investiční společnost, a. s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ: 186 00 (dále také „AMISTA IS“)
(dále také „Podfond“)	

Tato pololetní zpráva se vztahuje k účetní jednotce – Podfondu COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a. s.

Fond má svou vlastní pololetní zprávu.

## 2 CENNÉ PAPIRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie: k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována  
K datu 31. 3. 2021 byla hodnota **1 026,8851 Kč**

Druh: kusové akcie

Forma: na jméno

Podoba: listinná

Počet kusů emitovaných: k datu 30. 3. 2021 2 000 ks  
K datu sestavení Pololetní zprávy 2 000 ks

### Podfond

Název Podfondu: **COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.**

Závazky vyplývající z emise investičních akcií jsou vyčleněny do tohoto podfondu COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

### Investiční akcie

Hodnota investiční akcie: k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována  
k datu 31. 3. 2021 byla hodnota **1 162,9441 Kč**

Druh: kusové akcie

Forma: na jméno

Podoba: zaknihovaná

Počet kusů: **65 095 ks**

ISIN: CZ0008042496

Název emise: COLBER PODF. I

Přijetí k obchodování: ode dne 18. 9. 2017 byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### 3 ÚDAJE O MAJETKOVÝCH ÚČASTECH FONDU

K 30. 9. 2021 Fond investoval prostřednictvím svých podfondů mimo jiné do níže uvedené majetkové účasti.

Dceřiná společnost	Sídlo společnosti	Oblast působení	Země působení	Podíl na ZK (v %)
BILA s.r.o. (IČO: 251 67 642)	Litovelská 553/26, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona	ČR	90 %

Účetní jednotka podfond není obchodní společností, a proto není dle ZISIF a Zákona o účetnictví považována za konsolidující účetní jednotku.

### 4 ČINNOSTI FONDU

Podfond představuje jednu z forem nepřímého investování kapitálu, kdy investoři vkládají své volné peněžní prostředky do profesionálně spravovaného fondu za účelem dosažení zisku na základě principu diverzifikace rizika. Přitom sami jednotliví investoři o konkrétních investicích fondu nerozhodují. Fond není oprávněn k jiné než investiční činnosti a v rámci investiční politiky se zavázal investovat pouze do aktiv způsobilých přinášet buď dlouhodobý výnos, nebo zisk z prodeje.

Fond je prostřednictvím strategií ukončení svých podílů (tzv. výstupních strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

V období mezi 30. 9. 2021 a dnem sestavení této pololetní zprávy nenastaly žádné významné události, které by mohly zásadním způsobem ovlivnit majetkovou situaci Fondu, a které by si vyžádaly úpravu této pololetní zprávy.

#### Vliv pandemie COVID-19

Fond v souladu se svou investiční strategií nadále prostřednictvím podfondu investuje především do aktiv nemovité povahy.

Hlavním strategickým cílem Fondu je vyhledávat investiční příležitosti k zajištění dlouhodobého růstu vlastního kapitálu, zvyšování rentability vložených prostředků a kvalitního portfolia vlastněných nemovitostí.

Během sledovaného období Fond přistoupil k prodeji souboru pozemků na Svatém Kopečku v obci Olomouc. Při tomto prodeji z Fondu byl během sledovaného období realizován zisk.

Fond během sledovaného období nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.



## 5 HOSPODAŘENÍ FONDU

Na základě zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a v souladu se stanovami a statutem investičního Fondu, je fond oprávněn vytvářet podfondy. Odděluje tak účetně a majetkově část jmění, tedy majetek, závazky, náklady a výnosy spojené s investiční činností Fondu. O majetkových poměrech, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý Podfond. Do Podfondu Fond zahrnuje majetek a dluhy ze své investiční činnosti.

S ohledem na účel existence investičního fondu, kterým je vlastní investiční činnost, s ohledem na skutečnost, že Fond vytváří Podfondy, do kterých zahrnuje majetek a dluhy ze své investiční činnosti, a skutečnost, že dluhy vztahující se pouze k jedné části lze plnit pouze z majetku v této části, Fondu vznikají jen náklady spojené přímo či nepřímo s investiční činností, které se hradí z jeho Podfondu.

Hospodaření Podfondu za období od 1. 4. 2021 do 30. 9. 2021 skončilo ziskem ve výši 17 902 tis. Kč. To je nárůst o 18 579 tis. Kč oproti srovnatelnému období 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020 (-677 tis. Kč). Ke zvýšení zisku přispěly především výnosy z prodeje investičního majetku ve výši 52 584 tis. Kč.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena v rámci kapitoly Číselné údaje této pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

**Výnosy** Podfondu z 98,87 % zahrnují výnosy z prodeje investičního majetku 52 584 tis. Kč., s nimiž byly spojeny náklady pořízení (včetně vedlejších nákladů) ve výši 32 937 tis. Kč. Dále jsou ve výnosech zahrnuty výnosy z úroků ve výši 481 tis. Kč. (0,9 %) a ostatní výnosy 118 tis. Kč (0,23 %). Oproti minulému období (501 tis. Kč) se jedná o zvýšení o 52 682 tis. Kč.

**Provozní náklady** Podfondu související se správou portfolia (správní náklady) jsou za sledované období 1 213 tis. Kč a během sledovaného období se zvýšily o 36 tis. Kč (3,06 %), zejména o náklady za obhospodařování a audit, zároveň došlo ke snížení nákladů za audit, administraci, účetní a daňové služby.

### Majetek

**Aktiva** připadající Podfondu k 30. 9. 2021 poklesla o 31 462 tis. Kč (tj. o 37,14 %). Výsledný pokles je primárně ovlivněn prodejem investičního majetku o 32 202 tis. Kč a zároveň nárůstem hodnoty krátkodobých aktiv o 477 tis. Kč. U krátkodobých aktiv se jednalo zejména o nárůst peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů o 1 725 tis. Kč a pokles ostatních aktiv o 1248 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 95,77 % veškerých aktiv dlouhodobá aktiva, jejichž podíl na celkových investičních aktivech se oproti počátku roku mírně snížil. Krátkodobá aktiva tvoří 4,23 % celkových aktiv a oproti srovnávacímu období se zvýšila o 477 tis. Kč.

Největší podíl na dlouhodobých aktivech tvoří obchodní podíl BILA s.r.o. a dlouhodobý úvěr společnosti COLBER INVEST, s.r.o

### Investice do obchodního podílu

Významnou položkou v majetku Podfondu tvoří z 50,70 % finanční investice do majetkové účasti s rozhodujícím vlivem.

Společnost	IČO	Podíl k 31.3.2021	Podíl k 30.9.2021	Požizovací cena (tis. Kč)
BILA s.r.o.	251 67 642	90 %	90 %	27 000

### Poskytnuté úvěry a zápůjčky

Dále majetek Podfondu tvoří z 45,07 % poskytnutý úvěr ve výši 24 000 tis. Kč, který je splatný k datu 31.3.2026

Dlužník	IČO	Podíl k 31.3.2021	Úroky	Splatnost
COLBER INVEST, s.r.o	268 15 401	24 000	0	31.3.2026

### Financování majetku

#### Vlastní kapitál

Čistá aktiva připadající k investičním akciím Podfondu podle IFRS byla k 30. 9. 2021 ve výši 52 350 tis. Kč.

Na změně, tj. zvýšení fondového kapitálu Podfondu klasifikované účetně jako čistá aktiva připadající na investiční akcie, se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 17 902 tis. Kč a odkup investičních akcií ve výši 16 236 tis. Kč.

Ve sledovaném období došlo k odkupu 14 367 ks investičních akcií. K 30.9.2021 má fond 50 728 ks vydaných investičních akcií.

**Cizí zdroje** mimo aktiva připadající na investiční akcie v celkové výši 904 tis. Kč, jsou tvořeny krátkodobými závazky.

Krátkodobé závazky jsou tvořeny závazky z obchodních vztahů a ostatními pasivy, jež se oproti srovnávacímu období snížily o 33 128 tis. Kč, jelikož došlo ke splacení závazků z obchodních vztahů.

## 6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

V období budoucím budou mít na vývoj činnosti Fondu a na hospodářský výsledek Fondu tyto skutečnosti:

Podfond po vyrovnání závazků z titulu nákupu obchodního podílu BILA s.r.o. již může plně s tímto podílem nakládat a plánuje realizaci zamýšleného projektu, případně prodej obchodního podílu strategickému investorovi.

Po datu účetní závěrky dále Valná hromada Fondu rozhodla o vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu.

**Řízení rizik** a nejvýznamnější podstupovaná rizika Fondem spojená s jeho investiční činností jsou uvedena níže. Ostatní rizika související s dalšími činnostmi Fondu jsou pak uvedena v rizikovém profilu ve statutu Fondu.

#### **A Riziko tržní**

V souvislosti s možností Fondu investovat do nemovitostí, nemovitostních společností, ostatních obchodních společností a případně dalších doplňkových aktiv, je Fond vystaven tržnímu riziku, tedy riziku poklesu hodnoty majetku v jeho držení. Vyplývá to v důsledku změn ekonomických podmínek, úrokových měr či jiných ekonomických veličin, či z důvodu změny vnímání příslušného aktiva trhem.

Základním nástrojem řízení tržního rizika je diverzifikace majetku prostřednictvím investičních limitů, kdy jsou omezovány pozice Fondu pro jednotlivé typy aktiv a jednotlivé pozice.

Navzdory uplatňování výše uvedených principů diverzifikace je Fond subjektem zaměřeným významným způsobem na nemovitostní trh, vývoj hodnoty akcie Fondu v budoucím období tak bude nedílně spjat s vývojem nemovitostního trhu jako celku, a to včetně možných propadů cen nemovitostí.

#### **A Riziko nedostatečné likvidity**

Vzhledem k tomu, že portfolio Fondu je sestaveno převážně z investic neobchodovaných na veřejných trzích, je vystaven zvýšenému riziku nedostatečné likvidity, tedy riziku, že určité aktivum nebude zpeněženo řádně a včas za přiměřenou cenu, a Fond tak nebude schopen dostát svým splatným závazkům.

Základními nástroji pro řízení rizika nedostatečné likvidity je pravidelné udržování minimální likvidní rezervy pro případ krytí neočekávaných výdajů a průběžné sledování časové struktury závazků a pohledávek.

Při řízení peněžních toků Fond zohledňuje nižší likviditu aktiv ve svém majetku a sleduje splatnost jednotlivých závazků tak, aby nebyl vystaven případným neplánovaným prodejům svých aktiv. Při tom jsou zohledňovány i případné závazky z titulu přijatých úvěrů a zápůjček, které může využívat na financování svých investičních aktivit.

Historie zpětných odkupů v minulých obdobích nedává statisticky významná data o budoucích zpětných odkupech, přesto není očekáváno, že by se Fond dostal v budoucím období do situace, kdy by neměl dostatek likvidních prostředků na pokrytí splatných závazků. V případě, že by se tak stalo, má Fond vypracované postupy pro řízení krize likvidity, které by začal neprodleně aplikovat.

#### **A Riziko z vypořádání**

Při investiční činnosti Fondu dochází k vypořádání obchodů s nemovitým a dalším majetkem, přičemž při takovéto transakci hrozí riziko, že bude transakce zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostát svým závazkům a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

Riziko je řízeno nastavenými postupy pro výběr protistran a obezřetné vypořádání při každé transakci. S ohledem na to dosud k výskytu rizika vypořádání nedošlo a ani do budoucna Fond neočekává, že by mohlo dojít ke ztrátě Fondu v důsledku selhání protistrany při dokončení a vypořádání transakce.

## **A Riziko úvěrové**

Specifickou oblastí rizika protistrany je riziko vyplývající z možnosti Fondu poskytovat úvěry a zápůjčky. To vede k tomu, že Fond je tak případně vystaven riziku nesplacení svých pohledávek.

Úvěrové riziko je řízeno jednak diverzifikací, kdy má Fond nastaveny investiční limity pro poskytování úvěrů jednotlivým dlužníkům, a zároveň důsledným prověřováním bonity dlužníka, kterému je úvěr poskytován. Fond zároveň využívá dle povahy situace zajišťovací nástroje s cílem snížit podstupované riziko.

S ohledem na aplikování výše popsaných postupů nedošlo ve sledovaném období k výskytu tohoto rizika a ani do budoucna nejsou očekávány významné ztráty spojené s úvěrovým rizikem.

## **A Riziko stavebních vad**

Vzhledem k zaměření Fondu na investice do nemovitostí a jejich technickému zhodnocování, představuje riziko stavebních vad jedno z významných rizik, kdy stavební vady mohou významným způsobem snížit hodnotu nabývaných či držených nemovitostních aktiv.

Fond má v rámci své investiční činnosti nastaveny postupy pro omezování rizika stavebních vad, které kontinuálně uplatňuje u všech svých nemovitostních aktiv. Tyto postupy spočívají např. v aktivní spolupráci s facility manažerem, v používání plánu předcházení škodám, v průběžném udržování majetku, v pojištění majetku a u případně pořizovaných nemovitostí v jejich kontrole před pořízením. S ohledem na tyto opatření proti výskytu rizika stavebních vad, dosud nedošlo, a není předpokládáno, že Fond utrpí výraznější ztráty v následujícím období, v důsledku nenadálých stavebních vad.

## **A Riziko spojené s využíváním pákového efektu**

S ohledem na možnost Fondu využívat pákový efekt, zejména v důsledku přijímání úvěrů a zápůjček, může docházet ke zvyšování podstupovaného rizika. S pákovým efektem je Fond schopen dosáhnout vyšších zisků ze svých investic, ale zároveň může být vystaven i vyšším ztrátám, v případě neúspěšné investice než v případě, kdy by Fond pákový efekt nevyužíval.

Fond riziko spojené s využíváním pákového efektu kontinuálně vyhodnocuje a má nastaveny limity pro maximální pákový efekt.

Ve sledovaném období nedošlo k výskytu tohoto rizika a ani v budoucím období nejsou očekávány ztráty v důsledku rizika spojeného s využíváním pákového efektu.

## **A Ostatní rizika**

S ohledem na nemovitostní povahu portfolia Fondu nelze vyloučit rizika ovlivňující následnou prodejnost anebo rizika působící na hodnotu nemovitostí v portfoliu, vyvolaná např. rizikem změny atraktivnosti lokality v důsledku působení vnějších vlivů, riziko ve změnách infrastruktury potřebné k využívání nemovitostí, riziko záplavových zón, riziko právních vad. Obecně rovněž může vstupovat riziko změny platného právního řádu (změny daňových sazeb a legislativy, změny v regulačním plánu, změny v povoleném koeficientu zástavby) a riziko vyšší moci.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře na to, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

Přestože má Fond aplikovány postupy pro řízení těchto rizik, které by měly zabránit vzniku ztrát, nelze všechna rizika zcela eliminovat a Fond upozorňuje akcionáře, že minulé výsledky nejsou zárukou výsledků budoucích.

## **7 VYMEZENÍ A TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Fond posoudil otázku spřízněnosti osob dle mezinárodního účetního standardu IAS 24. Ačkoliv AMISTA IS je jediným členem statutárního orgánu Fondu, je při posuzování možného vztahu spřízněnosti nutné v souladu s bodem 10 tohoto standardu upírat pozornost k podstatě vztahu AMISTA IS s Fondem, a nikoli jen k právní formě. Fond je obchodní společností, která je ve smyslu ustanovení § 9 odstavce 1 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále také „ZISIF“) investičním fondem s právní osobností, který má v souladu s ustanovením § 152 odst. 1 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond, AMISTA investiční společnost, a.s. Podstata vztahu Fondu a investiční společnosti má tedy zejména regulační charakter, tj. není faktickým vztahem spřízněnosti. Na vztah Fondu a AMISTA investiční společnosti, a.s. se tedy uplatní ustanovení bodu 11 písm. a) mezinárodního účetního standardu IAS 24.

### **Spřízněné strany Fondu**

COLBER INVEST s.r.o., IČO: 268 15 401

REZIDENCE PODKOVA a.s., IČO: 278 19 469

BILA s.r.o., IČO: 251 67 642

Tvoje elektrárna a.s., IČO: 274 88 764

A. I. B. INVEST s.r.o., IČO: 034 84 637

### **Ovládaná osoba**

Název:

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

Sídlo: Dvorského 105/36, Svatý Kopeček, 779 00 Olomouc

IČO: 01810049

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

### **Ovládající osoba**

Název:

Paní: **Ing. Alena Bernardová**

Narozena: 30. 4. 1951

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

Výše uvedená osoba byla po celé Účetní období ovládající osobou, která vykonávala nepřímý rozhodující vliv na řízení ovládané osoby jakožto skutečný majitel COLBER INVEST, s.r.o., IČO: 268 15 401, Olomouc-Svatý Kopeček, Dvorského 105/36, PSČ 779 00, jenž vlastnila v účetním období 100% podíl na této společnosti a vlastnila 100 % zakladatelských akcií ovládané osoby.

#### Další osoby ovládané stejnou ovládající osobou

Název společnosti	IČO	Sídlo	Ovládající osoba, % podíl
A. I. B. INVEST s.r.o.	034 84	Litovelská 553/26, Nová Ulice,	50 %
REZIDENCE PODKOVA,	278 19	Koželužská 945/31, 779 00	98 %

Ve **srovnatelném období** Fond evidoval níže uvedené transakce se spřízněnými osobami:

- Prodej souboru pozemků na Sv. Kopečku, obec Olomouc společnosti A. I. B. INVEST s.r.o.

## 8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

S účinností od data 25. 5. 2021 došlo k nevýznamným změnám ve statutu Fondu v souvislosti s implementací ESMA o udržitelnosti.

Valná hromada dne 7. 9. 2021 přijala svým rozhodnutím tato usnesení:


- ▲ Projednání zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku a zprávy statutárního orgánu o podnikatelské činnosti COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s. (dále jen „Podfond“) a o stavu jeho majetku, a to za účetní období od 1. 4. 2020 do 31. 3. 2021 (dále jen „Účetní období“)
- ▲ Projednání zprávy o vztazích
- ▲ Projednání zprávy kontrolního orgánu Společnosti o výsledcích jeho kontrolní činnosti
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Společnosti a výsledku jejího hospodaření
- ▲ Schválení řádné účetní závěrky Podfondu a výsledku jeho hospodaření
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty neinvestiční části Společnosti
- ▲ Rozhodnutí o návrhu statutárního orgánu Společnosti na rozdělení zisku, resp. úhradu ztráty Podfondu
- ▲ Rozhodnutí o určení auditora
- ▲ Projednání zprávy o odměňování za Účetní období a schválení politiky odměňování.

Valná hromada dne 20. 12. 2021 přijala svým rozhodnutím toto usnesení:

- ▲ Valná hromada s okamžitou účinností rozhoduje v souladu s ustanovením § 421 odst. 2 písm. i) zákona o obchodních korporacích tak, že se vyřazují všechny akcie společnosti evidované pod ISIN CZ0008042496 z obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s. Valná hromada pověřuje statutární orgán k tomu, aby podnikl veškeré kroky nezbytné k vyřazení investičních akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu a rozhodl o dalších úkonech souvisejících s vyřazením akcií z obchodování na evropském regulovaném trhu

## **9 PODNIKATELSKÁ ČINNOST OBCHODNÍCH SPOLEČNOSTÍ NACHÁZEJÍCÍCH SE V MAJETKU FONDU**

K datu 30. 9. 2020 Fond eviduje v majetku následující obchodní podíly:

-  Společnost BILA s.r.o., IČO: 251 67 642. (90 % podíl) jejíž předmětem podnikání je vlastnictví pozemků na území České republiky

# Číselné údaje

## ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy je zkrácená individuální mezitímní účetní závěrka, která podává informace o hospodaření Fondu.

Mezitímní pololetní účetní závěrka nepodléhá auditu, ani nijak nebyla nezávislým auditorem přezkoumána.

### INFORMACE O IAS

Tato zkrácená mezitímní pololetní účetní závěrka byla vyhotovena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a v jeho návaznosti v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC a IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Mezitímní účetní závěrku tvoří:

- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o finanční situaci,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o úplném výsledku hospodaření,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz změn vlastního kapitálu,
- ▲ Zkrácený mezitímní přehled o změnách čistých aktiv připadající na investiční akcie,
- ▲ Zkrácený mezitímní výkaz o peněžních tocích,
- ▲ Vybrané vysvětlující poznámky.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 3. 2021 které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 3. 2021, a sestaveno dle IFRS,
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu, Přehledu o změnách čistých aktiv připadajících k investičním akciím a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje dubnem do září 2020.



# Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 9. 2021

za období od 1. 4. 2021 do 30. 9. 2021

COLBER podfond I.,

COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI  
K 30. 9. 2021**

**Aktiva**

tis. Kč	Poznámky	30. 9. 2021	31. 3. 2021
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	3	<b>51 000</b>	<b>82 939</b>
Investiční majetek		0	32 202
Podíly v ovládaných osobách	4	27 000	27 000
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	5	24 000	23 737
<b>Krátkodobá aktiva</b>		<b>2 254</b>	<b>1 777</b>
Ostatní aktiva		2	1 250
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	6	2 252	527
<b>Aktiva celkem</b>		<b>53 254</b>	<b>84 716</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	Poznámky	30. 9. 2021	31. 3. 2021
<b>Vlastní kapitál</b>			
Neuhrazená ztráta z předchozích období		0	0
Výsledek hospodaření běžného období		0	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Čistá aktiva připadající na investiční akcie	8	52 350	50 684
Závazek vydat investiční akcie		0	0
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	11	904	34 032

<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>904</b>	<b>84 716</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>53 254</b>	<b>84 716</b>
Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii v Kč *	<b>1 031,9760</b>	<b>778,6129</b>

\*Hodnota čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30.9.2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrator fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ 1. 4. 2021 DO 30. 9. 2021**

tis. Kč	Poznámky	30. 9. 2021	30. 9. 2020
Výnosy z prodeje investičního majetku		52 584	-
Výnosy z úroků		481	501
Ostatní výnosy		118	-
Náklady na prodej investičního majetku		-32 937	-
Správní náklady	12	-1 213	-1 177
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>		<b>19 033</b>	<b>-676</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná	13	-1 131	1
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>		<b>17 902</b>	<b>-677</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>16</b>	<b>17 902</b>	<b>-677</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2020 DO 30. 9. 2020**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 4. 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	0	0
<b>Zůstatek k 30. 9. 2020</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2021 DO 30. 9. 2021**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 4. 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Zisk/ztráta za období	0	0		0	0
<b>Zůstatek k 30. 9. 2021</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2021 DO 30. 9. 2021**

tis. Kč	30. 9. 2021	30. 9. 2020
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>17 902</b>	<b>-677</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace</b>	<b>32 202</b>	<b>-</b>
Prodaný investiční majetek	32 202	-
Úrokové výnosy	-481	-501
<b>Provozní činnost</b>	<b>-4 881</b>	<b>-1 178</b>
Snížení (zvýšení) pohledávek	1 247	0
Zvýšení, (snížení) závazků	-6 128	376
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>44 742</b>	<b>-802</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
Nákup finanční investice	-27 000	0
Nákup pozemků	0	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	-263	1 000
Přijaté úroky	481	501
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>	<b>-26 782</b>	<b>1 501</b>
Finanční činnost		
Odkup investičních akcií	-16 236	0
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>-16 236</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>1 724</b>	<b>699</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	527	350

Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období

2 251

1 049

---

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ  
AKCIE  
ZA OBDOBÍ 1. 4. 2020 DO 31. 9. 2020**

<b>tis. Kč</b>	
Zůstatek k 1. 4. 2020	<b>52 161</b>
Emise investičních akcií	-
Ztráta za období	-677
<b>Zůstatek k 30. 9. 2020</b>	<b>51 484</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ  
AKCIE  
ZA OBDOBÍ 1. 4. 2021 DO 30. 9. 2021**

<b>tis. Kč</b>	
Zůstatek k 1. 4. 2021	<b>50 684</b>
Odkup investičních akcií	-16 236
Zisk za období	17 902
<b>Zůstatek k 30. 9. 2021</b>	<b>52 350</b>

Sledované období je pátým obdobím činnosti Podfondu. Přijaté peníze jsou akumulovány prostřednictvím emise investičních akcií a úroků generovaných z poskytnutého úvěru. Výdaje Podfondu za sledované období zahrnují především snížení poskytnuté půjčky a správní náklady Podfondu.



# Vysvětlující poznámky k výkazům

## 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.

### 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.

### STATUTÁRNÍ ORGÁN

**Představenstvo:** AMISTA investiční společnost, a.s.  
IČO: 274 37 558  
Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00

**Zastoupení právnické osoby:** Ing. Michal Kusák, Ph.D.

### Depozitář podfondu

UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Sídlo: Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle

IČO: 649 48 242

### 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.

Podfond je oprávněn investovat především do aktiv nemovité povahy, ať již majících formu věci nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních společnostech, dále do akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na jiných obchodních společnostech, movitých věci 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. ÚČETNÍ POSTUPY

Zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

### (a) Východiska sestavování zkrácené mezitímní účetní závěrky

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka Fondu byla připravena v souladu s IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví a měla by být vykládána ve spojení s poslední účetní závěrkou za rok končící 31. březnem 2021 („minulá roční účetní závěrka“). Tato zkrácená účetní závěrka je v souladu s příslušnými ustanoveními IFRS 10 nekonsolidovaná protože je v minulém i současném účetním období povinna oceňovat všechny své dceřiné společnosti reálnou hodnotou a jediná finanční investice vlastní pouze pozemky a nevykonává žádnou činnost.

K 1. lednu 2021 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2021.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány ve zkrácené účetní závěrce v období, ke kterému se věcně a časově vztahují.

Tato zkrácená mezitímní účetní závěrka je sestavena za období 6 měsíců končící 30. září 2021.

Fond vykazuje investiční část majetku v rámci závazků Fondu jako Čistá aktiva připadající investičním akciím.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

#### **(b) Předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky**

Zkrácená mezitímní účetní závěrka vychází z předpokladu, že Fond bude schopen pokračovat ve své činnosti.

Toto přesvědčení představenstva se opírá o širokou škálu informací, které se týkají stávajících i budoucích podmínek včetně prognóz souvisejících se ziskovostí, s peněžními toky a kapitálovými zdroji.

#### **(c) Vykazování podle segmentů**

Vzhledem k zaměření investiční politiky, kdy Fond investuje zejména do nemovitostního portfolia na území České republiky (dlouhodobé i krátkodobé investice), Fond nerozlišuje provozní segmenty i proto, že nepoužívá odlišné provozní řízení a rozhodování založené na odlišném přístupu k investicím. Portfolio manažer Fondu přistupuje k celému portfoliu aktuálních investic komplexně dle aktuálních příležitostí na trhu a jeho rozhodování o alokacích investic je řízeno investičním přístupem „zdola nahoru“ na základě jedné společné investiční strategie. Při tomto přístupu jsou individuálně vyhodnocovány jednotlivé investice a kdykoli může dojít k jejich libovolnému přeskupení dle aktuální situace na trhu v souladu s příslušnými investičními možnostmi definovanými statutem fondu. Výkonnost fondu je přitom sledována jen na souhrnné celkové bázi. Tomu odpovídá rámeček prezentace ve výkazu o úplném výsledku hospodaření.

#### **(d) Funkční měna**

Zkrácená účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Fondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Fond působí. Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

#### **(e) Okamžik 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, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace, resp. v okamžiku, kdy Fond převezme kontrolu nad aktivem a je pravděpodobný budoucí prospěch z tohoto aktiva a v okamžiku, kdy Fondu vznikne povinnost ze závazku a je očekáván odlišný ekonomického prospěchu.

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

Finanční závazek nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

#### **(f) Přepoččet 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 vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Fondu nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty.

#### **(g) Rozpoznání výnosů**

Výnosy z pronájmu jsou vykázány lineárně po dobu pronájmu, ledaže by existovala jiná vhodnější metoda vzhledem k okolnostem. Smluvní pobídky, jako jsou jednorázové poplatky, nejsou aplikovány. Ostatní smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou aplikovány pro některé nájemníky v souladu s nájemními smlouvami a jsou uznány na efektivní bázi.

#### **(h) Investiční majetek – klasifikace a ocenění**

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem jeho zhodnocení a následného prodeje - prostřednictvím finanční investice do společnosti BILA s.r.o. pozemky ve vlastnictví této společnosti.

Fond má dle § 196 Zákona povinnost přecenit na reálnou hodnotu veškerý svůj majetek, tj. nemovitosti pořízené do portfolia za účelem zhodnocení aktiv, do kterých Fond investuje prostředky získané od investorů, držený za účelem jeho zhodnocení a výnosů z jejich prodeje. Určující je tedy spekulace na maximalizaci obchodní marže, tj. dle IAS 2, Zásoby se jedná o zásoby. Tyto zásoby jsou však oceněny v této účetní závěrce podle požadavků IAS 2 v jejich pořizovací hodnotě.

Reálná hodnota dle Zákona je stanovena na základě znaleckého posudku ceny nemovitosti. Rozdíly mezi pořizovací účetní a reálnou hodnotou jsou uvedeny ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření jako Výnos ze zásob. Požadavek ocenění v reálné hodnotě vyplývá z §196 odst. 1 a 2 Zákona, na jehož základě ČNB při udělení povolení Fondu k činnosti samosprávného fondu schválila Stanovy a Statut, ve kterých je explicitní požadavek přecenit veškerý majetek na reálnou hodnotu minimálně jednou ročně k datu účetní závěrky (viz bod 15, Účetní závěrka Emitenta zahrnující přecenění majetku podle ZISIF).

#### **(i) Určení reálné hodnoty**

Příslušná reálná hodnota investičního majetku je stanovena, pokud není hodnota označena ve vazbě na dohodu o koupi dle závazných kupních smluv. Fond využívá hodnotící metodu založenou na přístupu kapitalizovaného příjmu a využívá současných tržních příjmů z nájmu a výnosy získané přímou nebo nepřímou metodou srovnání s prodejem obdobných nemovitostí na trhu pro výpočet (úroveň 3 hierarchie reálné hodnoty). Ocenění je provedeno pomocí expertního odhadu, který je vyhotoven znalcem v oboru.

#### **(j) Výnosové úroky**

Výnosové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akuálním principu s využitím efektivní úrokové sazby. Výnosové úroky zahrnují zejména časově rozlišené úroky z poskytnutých půjček.

#### **(k) Finanční nástroje a jejich oceňování**

- Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peněžní ekvivalenty se v rámci Fondu považuje vklady u bank splatné na požádání. Vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu.

- **Investice do majetkových účastí**
- **Ostatní investice – pohledávky**

Fond může investovat do pohledávek a poskytovat úvěry za podmínek uvedených ve Statutu.

#### **(l) Ostatní finanční závazky**

Krátkodobé závazky jsou vykazovány v jejich nominální hodnotě, která je považována za hodnotu reálnou.

#### **(m) Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky**

Pohledávky z obchodních vztahů za poskytnuté služby a ostatní pohledávky jsou oceněny prvotně v nominální hodnotě a následně v amortizované hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry upravené o snížení hodnoty. U pohledávek se splatností do jednoho roku je jejich zůstatková cena považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou.

#### **(n) Kapitál splatný na požádání**

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie fondu.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti fondu
- právo na likvidační zůstatek při zániku z investiční činnosti fondu s likvidací
- právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka účet investiční části fondu

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Proto byly tyto akcie v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako finanční závazek. V řešení

#### **(o) Závazek vydat investiční akcie**

Tato položka představuje přijaté peněžní prostředky za doposud nevydané investiční akcie.

#### **(p) Daň z příjmu**

Splatné daňové pohledávky a závazky za běžné období a za minulé období se oceňují v částce, která bude dle očekávání získána nebo zaplacená finančnímu úřadu. Při výpočtu daňových závazků a pohledávek se použijí daňové sazby a daňové zákony platné k prvnímu dni účetního období.

#### **(q) Daň z přidané hodnoty**

Fond je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

#### **(r) Odložená daň**

Odložená daň se vypočte ze všech přechodných rozdílů mezi daňovým základem aktiv a pasiv a jejich účetní hodnotou k rozvahovému dni. Odložené daňové závazky se vykazují z titulu všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová aktiva se vykazují z titulu všech daňově odčitatelných přechodných rozdílů a nevyužitých daňových ztrát v případě, že je pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k tomu, aby odčitatelné přechodné rozdíly a nevyužitá daňová ztráta převedené z minulých let mohly být využity.

Výše odložené daňové pohledávky převáděné do dalších období se vždy znovu posoudí k rozvahovému dni a sníží, pokud již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk k realizaci dané odložené daňové pohledávky nebo její části. Nevykázaná odložená daňová pohledávka se přecení vždy k rozvahovému dni a zaúčtuje, pokud je pravděpodobné, že budoucí zdanitelný příjem umožní realizaci dané odložené daňové pohledávky.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vypočtou na základě daňové sazby, která bude platná v období realizace daňové pohledávky nebo vyrovnání daňového závazku, s použitím daňových sazeb (a daňových zákonů) uzákoněných nebo vyhlášených k rozvahovému dni.

Odložená daň z titulu položek vykázaných do úplného výsledku se vykazuje také do úplného výsledku, nikoli do výkazu zisku a ztráty.

Odložené daňové pohledávky a závazky se vzájemně započtou, pokud existuje zákonné právo na jejich zápočet a vztahují se ke stejnému správci daně.

#### (s) Výkaz o peněžních tocích

Výkazy o peněžních tocích uvádí změny v peněžních prostředcích a peněžních ekvivalentech z provozní a finanční činnosti. Peněžní toky z provozní činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Čistý zisk před zdaněním je proto upraven o nepeněžní operace, jako jsou zisky a ztráty z přecenění, změny opravných položek a rezerv a také o změny stavu pohledávek a závazků. Dále jsou z této položky eliminovány všechny výnosy a náklady z finanční činnosti.

Peněžní toky z finanční činnosti jsou vykázány za použití nepřímé metody. Fond alokuje jednotlivé peněžní toky do provozní a finanční činnosti na základě podnikatelského modelu Fondu.

#### (t) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které dosud nenabýly účinnosti

Následující nové standardy a interpretace dosud nejsou pro naše období účinné a při sestavování této zkrácené mezitímní účetní závěrky nebyly použity.

#### *Standardy dosud nepřijaté EU*

- Změny v IAS 37: Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy
- Dodatek k IAS 16: Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím
- Dodatek k IFRS 3: Koncepční rámec
- Roční revize IFRS standardů 2018-2020
- Dodatek k IAS 1: Klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé
- IFRS 17 a dodatek k IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Novela IFRS 10 a IAS 28: Prodej nebo vkladu aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

Fond očekává, že tyto novelizace nebudou mít při prvotní aplikaci významný dopad na účetní závěrku.

### 3. INVESTICE DO NEMOVITOSTÍ A PODÍLŮ

Dlouhodobá nepeněžní aktiva ve formě pozemků, podílů a půjček jsou oceněna v pořizovací hodnotě.

tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 31. 3. 2020	25 000	32 114	27 000	84 114
Přírůstky	0	0	0	0
Úbytky	- 1 000	0	0	-1 000

Přecenění	0	0	0	0
Účetní hodnota k 30. 9. 2020	<b>24 000</b>	<b>32 114</b>	<b>27 000</b>	<b>83 114</b>

tis. Kč	Poskytnuté půjčky	Pozemky	Podíly	Celkem
Účetní hodnota k 31. 3. 2021	23 737	32 202	27 000	82 939
Přírůstky	263	0	0	263
Úbytky	0	-32 202	0	-32 202
Přecenění	0	0	0	0
Účetní hodnota k 30. 9. 2021	<b>24 000</b>	<b>0</b>	<b>27 000</b>	<b>51 000</b>

#### 4. FINANČNÍ INVESTICE

Obchodní firma	Předmět podnikání	Základní kapitál	Podíl na ZK	Pořizovací cena	Účetní hodnota
BILA s.r.o. IČO 25167642	Vlastnictví nemovitosti	100	90 %	27 000	27 000
<b>Celkem</b>				<b>27 000</b>	<b>27 000</b>

Podíl ve společnosti BILA s.r.o., která nevykonává žádnou činnost a která vlastní pouze pozemky, je společnosti držen za účelem jeho zhodnocení a následného prodeje, a tudíž splňuje definici zásob dle IAS 2 a je oceněn v pořizovací hodnotě.

#### 5. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

	30. 9. 2021	31. 3. 2021
COLBER INVEST s.r.o.	24 000	23 737
<b>Celkem</b>	<b>24 000</b>	<b>23 737</b>

Úvěr poskytnutý společnosti COLBER INVEST, s.r.o. za účelem úhrady nákladů spojených se stavebním řízením pro projekty, které jsou zdrojem příjmů dlužníka. Úvěr byl poskytnut ve výši 20 000 tis. Kč dne 8. 2. 2017, následně navýšen o 5 000 tis. Kč. K 30.9. byla splacena část úvěru ve výši 1 000 tis. Kč. Konečná splatnost úvěru je 31. 3. 2026.

Poskytnutá půjčka je kryta zástavním právem k nemovitostem společnosti COLBER INVEST s.r.o.

V prvním pololetí 2021 realizoval Fond z poskytnutých půjček úroky v celkové výši 481 tis. Kč (v roce 2020 ve výši 501 tis. Kč).

## 6. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Bankovní účty	2 252	527
<b>Celkem</b>	<b>2 252</b>	<b>527</b>

## 7. KAPITÁL SPLATNÝ NA POŽÁDÁNÍ

Tato položka představuje čistá aktiva fondu připadající na investiční akcie Podfondu.

S investičními akciemi jsou spojena následující práva:

- právo na podíl na zisku z hospodaření z investiční činnosti fondu
- právo na likvidační zůstatek při zániku z investiční činnosti fondu s likvidací
- právo na jejich odkoupení na žádost jejího vlastníka účet investiční části fondu

S těmito akciemi je tedy mimo jiné spojeno právo jejich držitele na jejich zpětné odkoupení fondem a fond má povinnost tyto akcie odkoupit. Proto byly tyto akcie v souladu s IFRS 9 klasifikovány jako finanční závazek.

## 8. AKCIE EMITOVANÉ PODFONDEM

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Investiční akcie	52 350	50 684
<b>Celkem</b>	<b>52 350</b>	<b>50 684</b>

Kapitál splatný na požádání je tvořen investičními akciemi (50 800 tis. Kč) a je zvýšen o kumulovaný zisk (1 550 tis. Kč).

Investiční kapitál dle IFRS **52 350 080,38 Kč**

Počet vydaných investičních akcií **50 728 ks**

Investiční kapitál na investiční akcii **1 031,9760 Kč**

Dne 30. 12. 2016 bylo emitováno prvních 25 000 ks investičních akcií v kursu 1 000 Kč/akcie (částka emise 25 000 tis. Kč), dne 21. 7. 2017 bylo emitováno dalších 2 018 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 990,792 Kč) a 9. 3. 2018 bylo emitováno dalších 2 026 investičních akcií (částka emise 2 000 tis. Kč, kurs akcie 987,0930 Kč). Dne 24. 8. 2018 bylo emitováno 18 198 investičních akcií (částka emise 18 000 tis. Kč, kurs akcie 989,0145 Kč).

Celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu tak k 31. 12. 2017 činil 27 018 ks a k 31. 12. 2018 činí 47 242 ks.



Dne 27. 6. 2019 bylo emitováno 14 335 investičních akcií (částka emise 16 100 tis. Kč, kurs akcie 1 122,9817 Kč) a dne 16. 10. 2019 bylo emitováno dalších 3 518 investičních akcií (částka emise 3 942 tis. Kč, kurs akcie 1 119,9938 Kč).

Celkový počet investičních akcií obchodovaných na regulovaném trhu tak k 31. 3. 2021 činil 65 095 ks, v období od 1.4.2021 do 30.9.2021 bylo odkoupeno 14 367 ks akcií a k 30.9.2021 má fond 50 728 ks vydaných investičních akcií.

## 9. PŘIZNANÉ DIVIDENDY

V předmětném období Fond nevyplatil ani nedeclaroval žádné dividendy.

## 10. ZÁVAZEK VYDAT INVESTIČNÍ AKCIE

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Závazek vydat investiční akcie	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tento závazek představuje závazky vůči investorům, od nichž Podfond přijal finanční prostředky, vydat investiční akcie, jež budou emitovány až v následujícím období.

## 11. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Nákup společnosti BILA s.r.o.	0	27 000
Dohadná položka Performance Fee	0	6 000
Ostatní závazky	904	1 032
<b>Celkem</b>	<b>904</b>	<b>34 032</b>

## 12. SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	30. 9. 2021	30. 9. 2020
Náklady na obhospodařování	-180	-121
Náklady na depozitáře	-300	-300
Náklady na audit	-60	-48
Náklady na administraci	-443	-458

Účetní a daňové služby	-126	-129
Ostatní náklady – neuplatněné DPH, ostatní náklady	-104	-121
<b>Celkem</b>	<b>-1 213</b>	<b>-1 177</b>

Správní náklady jsou tvořeny především náklady na obhospodařování, účetnictví a administraci, náklady za výkon funkce depozitáře. Součástí jsou dále náklady na služby auditorské společnosti za ověření účetní závěrky.

### 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Zisk z pokračující činnosti před zdaněním	19 033	-676
Daň z příjmu splatná	-366	-1
Daň z příjmů z pokračující činnosti odložená	-765	0
<b>Celkem daň</b>	<b>-1 131</b>	<b>-1</b>

### 14. ODMĚNY KLÍČOVÉMU VEDENÍ

Podfond nemá žádné zaměstnance. Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Podfondu.

### 15. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Podfond nevede žádné právní spory, z nichž by pro ni plynuly podmíněné závazky, případně podmíněná aktiva. Nejsou evidovány ani další skutečnosti, které by naplňovaly podmínky pro zveřejnění podmíněných závazků.

### 16. POROVNÁNÍ ZISKU PŘED ZDANĚNÍM A ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE SESTAVENÝCH PODLE IFRS A POŽADAVKŮ ZISIF

Podfond od 1. ledna 2018 používá mezinárodní účetní standardy upravené právem Evropské unie pro účtování a sestavení účetní závěrky za sledované období. Tato účetní závěrka musí taktéž splňovat požadavky ZISIF, který vyžaduje ocenit veškerý majetek Podfondu reálnými hodnotami. Tento požadavek je ale v určitých případech v rozporu s požadavky zákona o účetnictví (§ 19a), kdy Emitent jako účetní jednotka, která je emitentem investičních cenných papírů přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu, použije pro účtování a sestavení závěrky mezinárodní účetní standardy. V případě Podfondu se jedná o rozpor v případě pořízení nemovitostí za účelem jejich zhodnocení a následného prodeje, kdy se tento nákup z pohledu mezinárodních účetních standardů považuje za zásoby, které jsou oceňovány v ceně pořízení.

V následující tabulce uvádíme porovnání zisku před zdaněním a čistých aktiv připadajících na investiční akcie sestavených podle IFRS a požadavků ZISIF:

#### Akcie emitované Emitentem

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Čistá aktiva připadající na investiční akcie podle Zákona	58 005	75 702
Čistá aktiva připadající na investiční akcie podle IFRS	52 350	50 684
<b>Rozdíl</b>	<b>-5 655</b>	<b>-25 018</b>

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
Celkový úplný výsledek hospodaření podle Zákona	17 902	-1 478
Celkový úplný výsledek hospodaření podle IFRS	17 902	-1 478
<b>Rozdíl</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

- Investiční kapitál dle ZISIF **58 005 080,38 Kč**
- Počet vydaných investičních akcií **50 728 ks**
- Investiční kapitál na investiční akcii **1 143,4529 Kč**
  
- Investiční kapitál dle IFRS **52 350 080,38 Kč**
- Investiční kapitál na investiční akcii **1 031,9760 Kč**

Hodnota Čistých aktiv na jednu investiční akcii byla vypočítána dle finančních výkazů k 30. 9. 2021, nicméně nepředstavuje hodnotu vyhlášenou administrátorem fondu. Administrátor fondu vyhláší tuto hodnotu pouze na roční bázi.

Účetní závěrka Podfondu zahrnující přecenění majetku podle ZISIF (není sestavena podle IFRS):

### VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI K 30. 9. 2021

#### Aktiva

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>56 655</b>	<b>108 976</b>
Investiční majetek	0	52 584

Podíly v ovládaných osobách	32 655	32 655
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	24 000	23 737
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>2 254</b>	<b>1 777</b>
Ostatní aktiva	2	1 250
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	2 252	527
<b>Aktiva celkem</b>	<b>58 909</b>	<b>110 753</b>

#### Vlastní kapitál a závazky

tis. Kč	30. 9. 2021	31. 3. 2021
<b>Vlastní kapitál</b>		
Neuhrazená ztráta z předchozích období	0	0
Výsledek hospodaření běžného období	0	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kapitál splatný na požádání	58 005	75 702
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	903	35 051
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>58 909</b>	<b>110 753</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>58 909</b>	<b>110 753</b>

#### VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. 4. 2021 DO 30. 9. 2021

tis. Kč	30. 9. 2021	30. 9. 2020
Výnosy z úroků	481	501
Ostatní provozní výnosy	118	0

Výnosy z prodeje investičního majetku	52 584	0
Správní náklady	-1 213	-1 177
Náklady na prodej investičního majetku	-32 937	0
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>19 033</b>	<b>-676</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost	-1 131	1
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>17 902</b>	<b>-677</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
Daň z příjmu	0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>17 902</b>	<b>-677</b>

**Z toho:**

Případající na zakladatelské akcie	0
Případající na investiční akcie	17 902

**VÝKAZ ZMĚN ČISTÝCH AKTIV PŘIPADAJÍCÍCH NA INVESTIČNÍ AKCIE  
ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2020 DO 30. 9. 2021**

<b>tis. Kč</b>	
Zůstatek k 31. 3. 2020	<b>75 247</b>
Emise investičních akcií	0
Korekce odložené daně	0
Ztráta za období	-677
<b>Zůstatek k 30. 9. 2020</b>	<b>74 570</b>

<b>tis. Kč</b>	
Zůstatek k 31. 3. 2021	<b>75 702</b>
Odkup investičních akcií	-16 236
Korekce přecenění	-19 363
Zisk za období	17 902
<b>Zůstatek k 30. 9. 2021</b>	<b>58 005</b>

Dlouhodobé nepeněžní aktiva ve formě pozemků a podílů jsou oceněny v reálné hodnotě na základě znaleckých posudků, půjčky Podfond oceňuje pořizovací hodnotou.

<b>tis. Kč</b>	<b>Poskytnuté půjčky</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Podily</b>	<b>Celkem</b>
Účetní hodnota k 31. 3. 2020	<b>25 000</b>	<b>51 306</b>	<b>31 854</b>	<b>108 450</b>
Přirůstky	0	0	0	0
Úbytky	-1 000	0	0	-1 000
Přecenění	0	0	0	0
<b>Účetní hodnota k 30. 9. 2020</b>	<b>24 000</b>	<b>51 306</b>	<b>31 854</b>	<b>107 450</b>

<b>tis. Kč</b>	<b>Poskytnuté půjčky</b>	<b>Pozemky</b>	<b>Podily</b>	<b>Celkem</b>
Účetní hodnota k 31. 3. 2021	<b>23 737</b>	<b>52 584</b>	<b>32 655</b>	<b>108 976</b>
Přirůstky	263	0	0	263
Úbytky	0	-52 584	0	-52 584
Přecenění	0	0	0	0
<b>Účetní hodnota k 30. 9. 2021</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>	<b>32 655</b>	<b>56 655</b>

## 17. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Stejně jako v minulém roce se počty nakažených osob s příchodem podzimního chladného počasí zvyšují. Na základě zkušenosti z předchozího roku lze očekávat pokračující růst počtu pozitivně testovaných osob doprovázený opětovným zaváděním přísnějších restriktivních opatření. Dle aktuálních vyjádření ekonomů lze také očekávat pokračující trend zvyšování úrokových sazeb ze strany ČNB. Největším rizikem se jeví znovuoobnovení lockdownu, který by pravděpodobně způsobil pokles HDP, a to především v sektoru pohostinství, služeb a cestovního ruchu.

Vedení společnosti zvažilo celkové potenciální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání společnosti a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání společnosti. Vzhledem k tomu byla mezitimní účetní závěrka společnosti za období končící 30.9.2021 zpracována za předpokladu, že společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Po datu účetní závěrky došlo dne 20. 12. 2021 ke konání Valné hromady, na které bylo rozhodnuto o vyřazení investičních akcií emitovaných společností z obchodování na evropském regulovaném trhu Burza cenných papírů Praha, a.s

Do data sestavení zkrácené mezitimní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším významným událostem.

V Praze dne 23. 11. 2021



---

**COLBER INVEST FOND SICAV, a. s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
**Ing. Michal Kusák, Ph.D.**  
pověřený zmocněnec