



# Pololetní zpráva

za období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020

COLBER INVEST FOND SICAV a. s.





# Obsah

Prohlášení oprávněné osoby Fondu .....	4
Údaje o Fondu .....	5
Číselné údaje .....	14
Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu 30. 9. 2020 .....	15
Vysvětlující poznámky k výkazům.....	19



Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COLBER INVEST FOND SICAV a.s. IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, 779 00 Olomouc – Svatý Kopeček, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Olomouci pod sp. zn. B 10885
Podfond	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s., NID: 75160005
Účetní období	Období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	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:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení MAR	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
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
Směrnice TD	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



## Prohlášení oprávněné osoby Fondu

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

V Praze dne 18. 12. 2020

---

**COLBER INVEST FOND SICAV a. s.**  
AMISTA investiční společnost, a.s.  
statutární ředitel  
**Ing. Petr Janoušek**  
pověřený zmocněnec




# Údaje o Fondu

## 1 PROFIL FONDU

Fond: Investiční fond kvalifikovaných investorů  
Obchodní firma: **COLBER INVEST FOND SICAV a.s.**  
Sídlo: Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00  
IČO: 018 10 049  
DIČ: CZ684019678  
Internetová adresa: <https://www.amista.cz/povinne-informace/colberinvest>  
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 odstavce 1 písm. a) zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech  
Zapisovaný základní kapitál: 2.000.000,- 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“)

**Podfond:** **COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.**  
Sídlo: Dvorského 105/36, Olomouc – Svatý Kopeček, PSČ 779 00  
NID: 751 60 005  
DIČ: CZ684019678  
Internetová adresa: <http://www.amista.cz/povinne-informace/colberpodfondi>  
Telefonní číslo: +420 226 233 110  
Vznik zápisem do: Seznamu regulovaných a registrovaných subjektů finančního trhu dne 19. 12. 2016  
Právní forma: Podfond investičního fondu  
Předmět podnikání: Činnost investičního fondu kvalifikovaných investorů dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech  
Depozitář Podfondu: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.  
IČO: 649 48 242  
se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 140 92  
Obhospodařovatel Podfondu: 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 Fond – COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

Fond má svou vlastní pololetní zprávu.

## 2 CENNÉ PAPÍRY

### Zakladatelské akcie

Hodnota zakladatelské akcie:	k datu sestavení Pololetní zprávy není stanovována k datu 31. 3. 2020 byla hodnota <b>999,9591 Kč</b>
Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	listinná
Počet kusů emitovaných:	k datu 31. 3. 2020 <b>2 000 ks</b> k datu sestavení Pololetní zprávy 2 000 ks
Přijetí k obchodování:	Nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu (tj. Burza cenných papírů Praha, a.s.)

### Podfond

Název Podfondu:	<b>COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s.</b>
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. 2020 byla hodnota <b>1 155,9606 Kč</b>
Druh:	kusové akcie
Forma:	na jméno
Podoba:	zaknihovaná
Počet kusů:	<b>65 095 ks</b>
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 VYMEZENÍ FONDU

Mateřská společnost, **Fond**, může investovat do akcií, podílů či jiných forem účasti v obchodních společnostech, které nejsou nemovitostními společnostmi, až 35 % hodnoty investičního majetku Fondu.

Rámcovým investičním cílem Fondu je dosahovat zhodnocování investic nad úrovní výnosu úrokových sazeb ve dlouhodobém horizontu. Rámcovou investiční strategií Fondu je investovat prostřednictvím podfondů zejména do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, dále do movitých věcí a jejich souborů, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úvěrů a zápůjček a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond vytváří podfondy, z nichž každý může mít vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu podfonduK 30. 9. 2020 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.	Litovelská 553/26, Nová Ulice 779 00 Olomouc	vlastnictví nemovitostí	Česká republika	90

Fond majetek zahrnující výše uvedené podíly vyčlenil do samostatných účetních jednotek tvořených podfondy, jak je uvedeno v kapitolách výše. Teprve tyto podfondy pak mají materiální vztah k uvedeným majetkovým účastem. Jejich ovládání pak řídí obhospodařovatel Fondu individuálně dle samostatných investičních strategií jednotlivých podfondů nezávisle na samostatné účetní jednotce Fondu. A to ve prospěch vždy jen těch akcionářů držících investiční akcie příslušných podfondů. Sám Fond tak nemá vliv na rozhodování a chování majetkových účastí, nemůže být ani příjemcem jakýchkoli požitků z nich, a proto není považován za konsolidující účetní jednotku.

Fond během své činnosti:

- ▲ získává finanční prostředky od jednoho nebo více investorů za účelem poskytování služeb správy investic tomuto investorovi (investorům),
- ▲ je svým investorům zavázán ve svém statutu, že jeho obchodním cílem je investovat prostředky výhradně za účelem získávání výnosů z kapitálového zhodnocení, výnosů z investic nebo obojí uvedeného,
- ▲ oceňuje a vyhodnocuje výkonnost v podstatě všech svých investic na základě reálné hodnoty.

#### VÝSTUPNÍ STRATEGIE


Fond 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 má otevřený charakter umožňující investorům do Fondu průběžně vstupovat i případně Fond opouštět s tím, že Fond má povinnost jim vydávané investiční akcie zpětně odkoupit. Z toho důvodu nemá Fond v úmyslu držet své investice po dobu neomezenou, ale pouze po dobu korespondující zájmu investorů ve Fondu setrvat a/nebo po dobu, není-li v rámci investiční činnosti nalezeno jiné, vzhledem k investičnímu a rizikovému profilu Fondu vhodnější, investiční aktivum. Struktura investic se pak mění i s přihlédnutím k investiční strategii Fondu, rizikovému profilu Fondu a obecně aktuální tržní situaci.

Fond je prostřednictvím výstupních strategií ukončení svých jednotlivých investic rovněž řízen tak, aby profit investorů z realizované a ukončené investice byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Výstupní strategie pro nemovitostní aktiva



Veškerá aktiva Fondu v podobě nemovitého majetku (stavby, pozemky) budou v případě rozhodnutí o realizaci výstupní strategie alokovány na veřejný trh s nemovitostmi. Tento krok bude realizován prostřednictvím specializovaných prodejců na trhu s realitami, příp. konkrétním zájemcům na volném trhu. Z hlediska likvidity držných aktiv lze předpokládat rychlejší realizaci strategie v případě prodeje po jednotlivých aktivech, příp. menších celcích než v případě souhrnného prodeje jedinému zájemci.

#### Výstupní strategie pro obchodní podíly

Obchodní podíly na cílových společnostech jsou nabývány za účelem dlouhodobé držby výhradně s cílem zhodnocení kapitálu, nebo získávání dividend. V případě rozhodnutí o ukončení příslušné investice, tj. realizaci výstupní strategie, budou držené obchodní podíly nabídnuty k prodeji celé držené pozice vhodným konkrétním soukromým zájemcům vytipovaným dle oboru cílové společnosti. Prodejní proces bude probíhat prostřednictvím angažování M&A transakčního poradce. S veřejnou nabídkou prostřednictvím prvotního úpisu akcií cílových společností na veřejných trzích není uvažováno.

S ohledem na výše uvedené je v souladu s mezinárodním účetním standardem IFRS 10 Fond považován za investiční jednotku a všechny uvedené majetkové účasti proto nekonsoliduje, ale vykazuje v reálných hodnotách. Z tohoto důvodu se pak obsah konsolidované účetní závěrky sestavené v souladu s mezinárodními účetními standardy shoduje s obsahem individuální účetní závěrky a Fond proto sestavuje jen jednu účetní závěrku.

## 4 ČINNOSTI FONDU

Fond 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. exit strategií) řízen tak, aby tento zisk investorů byl maximalizován právě v investičním horizontu uvedeném ve statutu Fondu.

Na Fondu jako takovém neprobíhá žádná činnost. Protože Fond vytváří podfondy, probíhá veškerá jeho činnost na podfondech, do kterých Fond zahrnuje majetek a dluhy ze své investiční činnosti. Činnost podfondu je popsána v jeho samostatné Pololetní zprávě.

V období mezi 30. 9. 2020 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.


### COVID-19

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.

Z ekonomického hlediska nebyl zhoršený epidemiologický vývoj doprovázen výraznými poklesy aktiv, jako tomu bylo při první vlně pandemie. Pozitivně na ekonomickou situaci působí i stále běžící vládní programy na podporu ekonomiky.

Navzdory přísnějším epidemiologickým opatřením přetrvává riziko vzniku dalších vln pandemie, které by dále zhoršily ekonomickou situaci. V tomto kontextu je tak stále indikováno zvýšené riziko poklesu hodnoty aktiv, sekundárně je pak indikováno zvýšené úvěrové riziko v kontextu neschopnosti splácet závazky. Očekává se také postupný růst nezaměstnanosti.

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



Bližší analýzu jednotlivých aktiv v souvislosti s očekávaným dalším vývojem naleznete v kapitole Předpokládaný budoucí vývoj Fondu.

**Významná část aktiv Fondu (90,77 %)** je tvořena revolvingovým úvěrem poskytnutým v minulých letech za účelem efektivního zhodnocení prostředků. Fond neinvestoval v minulém roce i ve sledovaném období do pořízení nemovitostí a ani nepořídil žádnou další investici v podobě obchodního podílu.

## 5 HOSPODAŘENÍ FONDU

Věrný a poctivý obraz o hospodaření Fondu za období od 1. 1. 2020 do 30. 6. 2020 poskytuje v podrobnosti mezitímní účetní závěrka a příloha mezitímní účetní závěrky v závěrečné části této pololetní zprávy Fondu.

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Za jednotlivé podfondy samostatně jsou také sestavovány jednotlivé výroční zprávy. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. Ostatní jmění Fondu, které netvoří majetek a dluhy z investiční činnosti Fondu, tvoří tzv. Neinvestiční část Fondu. Hospodaření Neinvestiční části Fondu spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie. Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond, resp. jeho Neinvestiční část. Tato mezitímní účetní závěrka je nedílnou součástí této pololetní zprávy Fondu. Jměním Fondu se proto pro účely této pololetní zprávy myslí jmění Neinvestiční části Fondu.

Hospodaření Fondu za období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020 skončilo ziskem ve výši 27 tis. Kč. To je snížení o 3 tis. Kč oproti srovnatelnému období.

Struktura výnosů, nákladů, majetku a závazků je podrobně uvedena ve Zkrácené mezitímní účetní závěrečné pololetní zprávy. Pro sledované období byly rozhodující zejména následující skutečnosti:

**Výnosy** Fondu za sledované období ze 100 % zahrnují výnosy z poskytnuté půjčky.

**Provozní náklady** nebyly u Fondu za sledované období realizovány. Finanční náklady zahrnující především bankovní poplatky byly přiřazeny Podfondu.

### Majetek

Neinvestiční majetek Fondu tvoří poskytnuté půjčky ve výši 1 800 tis. Kč, bankovní účet se zůstatkem 186 tis. Kč a ostatní aktiva ve výši 40 tis. Kč.

**Aktiva** Fondu se ke konci prvního pololetí k 30.9.2020 zvýšila o 26 tis. Kč (tj. o 1,30 %). Celkový růst je ovlivněn nárůstem pohledávky za nebankovními subjekty. Celková aktiva Fondu ve výši ve výši 2 026 tis. Kč jsou tvořena z 90,77 % poskytnutou půjčkou ve výši 1 800 tis. Kč a naběhlého příslušenství ve výši 40 tis. Kč, která je úročena sazbou 3,0 % p.a. a splatnost úvěru se vždy automaticky prodlužuje o 1 rok. Dále jsou aktiva tvořena z 9,18 % peněžními prostředky ve výši 186 tis. Kč.

Na konci pololetí tvoří 100 % veškerých aktiv připadající Fondu krátkodobá aktiva, která se oproti srovnávacímu období se zvýšila o 26 tis. Kč (1,30 %) z důvodu nárůstu naběhlého příslušenství.

**Financování majetku** Fondu se skládá z vlastního kapitálu. Žádné dlouhodobé závazky Fond neeviduje.

**Vlastní kapitál** Fondu se sestává ze základního kapitálu ve výši 2 000 tis. Kč, a tato část se za sledované období nezměnila. Dále je vlatní kapitál tvořen ziskem za účetní období ve výši 27 tis. Kč. Na změně, tj. snížení fondového kapitálu Fondu se podílí zejména výsledek hospodaření běžného účetního období v částce 3 tis. Kč.

Ve sledovaném období neproběhly ve vztahu k základnímu kapitálu žádné transakce.



Cizí zdroje mimo vlastní kapitál Fondu, jsou tvořeny krátkodobými závazky ve výši 1 tis. Kč vzniklé zaokrouhlením.

## 6 PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ FONDU

Ani v následujícím pololetí nebude na Fondu jako takovém probíhat žádná činnost. Předpokládaný budoucí vývoj podfondu je popsán v jeho samostatné Pololetní zprávě.

**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.

### **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. Vyplyvá 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.

### **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.

### **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.

## 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.**

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

### 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, jež 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	Podíl
A. I. B. INVEST, s.r.o.	034 84 637	Litovelská 553/26, Nová Ulice, 779 00 Olomouc	50 %
REZIDENCE PODKOVA, a.s.	278 19 469	Koželužská 945/31, 779 00 Olomouc	98 %

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti A. I. B. INVEST, s.r.o., když v rozhodném období vlastnila 50% podíl ve společnosti.

Ovládající osoba v Účetním období vykonávala přímý rozhodující vliv na řízení společnosti REZIDENCE PODKOVA, a.s., když v rozhodném období vlastnila 98% podíl ve společnosti.

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

Transakce se spřízněnými osobami	Aktiva v tis. Kč	Závazky v tis. Kč	Výnosy v tis. Kč	Náklady v tis. Kč	Z titulu
COLBER INVEST s.r.o.	1 800	0	0	0	Smlouva o úvěru č. 1/2017
COLBER INVEST s.r.o.	0	0	501	0	Úroky ze Smlouva o úvěru č. 1/2017

Společnosti COLBER INVEST s.r.o. je ovládána 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.

## 8 OSTATNÍ SKUTEČNOSTI

Valná hromada dne 18. 9. 2020 přijala svým rozhodnutím toto 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. 1. 2019 do 31. 3. 2020 (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

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

Společnost BILA s.r.o., IČO: 251 67 642 (90% podíl) jejíž předmětem podnikání je vlastnictví pozemků na území České republiky. Tento podíl je vyčleněn do majetku Podfondu I.



# Číselné údaje

## ZKRÁCENÁ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Součástí této pololetní zprávy jsou číselné údaje ze zkrácené individuální mezitímní účetní závěrky, které podávají informace o hospodaření Fondu.

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

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 výkaz o peněžních tocích,
- ▲ Vybrané vysvětlující poznámky.

Srovnávacím obdobím je v případě:

- ▲ Výkazu o finanční situaci konec minulého účetního období, tj. 31. 3. 2020, které bylo auditováno jako srovnatelné období, tvořící součást účetní závěrky Fondu k 31. 3. 2020, a sestaveno dle IFRS.
- ▲ Výkazu o úplném výsledku hospodaření, Výkazu změn vlastního kapitálu a Výkazu o peněžních tocích 6 měsíců počínaje lednem do června 2019.

Poslední pololetní zpráva Fondu byla zpracována k 30. 6. 2019. Následně došlo k uplatnění hospodářského roku ve smyslu ust. § 3 odst. 5, 6 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, na trvání účetního období od 31. 3. do 1. 4. Proto je nutné při posuzování jednotlivých období a vykazovaných hodnot vzít tuto skutečnost v úvahu.



Zkrácená mezitímní účetní závěrka k datu  
30. 9. 2020

za období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020

COLBER INVEST FOND SICAV a.s.

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI  
K 30. 9. 2020**

**Aktiva**

tis. Kč	30. 9. 2020	31. 3. 2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investiční majetek	0	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>2 026</b>	<b>1 995</b>
Poskytnuté půjčky	1 800	1 800
Ostatní aktiva	40	13
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	186	187
<b>Aktiva celkem</b>	<b>2 026</b>	<b>2 000</b>

**Vlastní kapitál a závazky**

tis. Kč	30. 9. 2020	31. 3. 2020
<b>Vlastní kapitál</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta z předchozích období	0	-70
Výsledek hospodaření běžného období	27	70
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>2 027</b>	<b>2 000</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní pasiva	-1	0
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>2 026</b>	<b>2 000</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU HOSPODAŘENÍ  
ZA OBDOBÍ OD 1. 4. 2020 DO 30. 9. 2020**

tis. Kč	30. 9. 2020	30. 6. 2019
Výnosy z úroků	27	27
Ostatní výnosy	0	3
Správní náklady	0	0
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti před zdaněním</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
Daň z příjmu za běžnou činnost – splatná		
<b>Zisk z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
Ostatní úplný výsledek hospodaření	0	0
<b>Celkový úplný výsledek hospodaření</b>	<b>27</b>	<b>30</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU  
ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2019 DO 30. 6. 2019**

tis. Kč	Upsaný základní kapitál	Ostatní nedělitelné fondy	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ztráta	VK celkem
<b>Zůstatek k 1. 1. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-70</b>	<b>1 930</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	30	30
<b>Zůstatek k 30. 6. 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>40</b>	<b>1 960</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 31. 3. 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Zisk/ztráta za období	0	0	0	27	27
<b>Zůstatek k 30. 9. 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 027</b>

**ZKRÁCENÝ MEZITÍMNÍ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH  
ZA OBDOBÍ 1. 4. 2020 DO 30. 9. 2020**

tis. Kč	30. 9. 2020	30. 6. 2019
<b>Zisk/ztráta z pokračující činnosti po zdanění</b>	<b>27</b>	<b>30</b>
Úpravy o nepeněžní operace		
Úrokové výnosy	-27	-27
Provozní činnost	0	3
Snížení (zvýšení) pohledávek	-27	27
Zvýšení, (snížení) závazků	-1	27
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) provozní činnosti</b>	<b>-28</b>	<b>58</b>
Peněžní toky z investiční činnosti		
Nákup finanční investice	0	0
Nákup pozemků	0	0
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	0
Přijaté úroky	27	27
<b>Peněžní toky z investiční činnosti celkem</b>	<b>27</b>	<b>27</b>
Finanční činnost		
Příjem z emise investičních akcií	0	0
<b>Peněžní tok generovaný z (použitý v) finanční činnosti</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněz a peněžních ekvivalentů</b>	<b>-1</b>	
Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období	187	83
Peníze a peněžní ekvivalenty na konci období	186	167

# Vysvětlující poznámky k výkazům

Pro účely pololetní zprávy mají níže uvedené pojmy následující význam:

AMISTA IS	AMISTA investiční společnost, a.s., IČO: 274 37 558, se sídlem Pobřežní 620/3, Praha 8, PSČ 186 00
Den ocenění	Poslední den Účetního období
Fond	COLBER INVEST FOND SICAV a.s. IČO: 018 10 049, se sídlem Dvorského 105/36, 779 00 Olomouc – Svatý Kopeček, obchodní společnost zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Olomouci pod sp. zn. B 10885
Podfond	COLBER podfond I, COLBER INVEST FOND SICAV a.s., NID: 75160005
Účetní období	Období od 1. 4. 2020 do 30. 9. 2020
Investiční část Fondu	Majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu ust. § 164 odst. 1 ZISIF.
Neinvestiční část Fondu	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:

ZPKT	Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška k ZISIF	Vyhláška č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Zákon o účetnictví	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů
Nařízení MAR	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 směrnice Komise 2003/124/ES, 2003/125/ES a 2004/72/ES
Obecné pokyny ESMA	Alternativní výkonnostní ukazatele – ESMA/2015/1415cs
Směrnice TD	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

## 1. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### Charakteristika a hlavní aktivity Fondu

COLBER INVEST FOND SICAV a.s. (dále jen „Fond“) 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 Statutu, resp. Statutu Podfondu.

### Údaje o vzniku

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 Městským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 10885 dne 1. 12.2016. Fond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou dle ust § 597 Zákona dne 25. 11. 2016 a byl založen na dobu neurčitou.

### Předmět podnikání Fondu

Činnost investičního Fondu kvalifikovaných investorů podle ZISIF, vykonávána na základě rozhodnutí České národní banky č. j. 2019/035163/570 ze dne 28. 3. 2019, které nabylo právní moci dne 27. 3. 2019.

### Sídlo Fondu

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

### Identifikační údaje:

IČO: 018 10 049  
DIČ: CZ01810049

### 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 ŘEDITEL

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

**Zastoupení právnické osoby:** Ing. Petr Janoušek  
Ing. Ondřej Horák  
Mgr. Pavel Bareš

### Depozitář Fondu

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

V průběhu sledovaného období nebyly zapsány v obchodním rejstříku žádné změny.



## Informace k investičním akciím a investičnímu cíli Fondu

Rámcovým investičním cílem Fondu je dosahovat zhodnocování investic nad úrovní výnosu úrokových sazeb ve dlouhodobém horizontu. Rámcovou investiční strategií Fondu je investovat prostřednictvím podfondů zejména do aktiv nemovité povahy, ať již mající formu věcí nemovitých, akcií, podílů, resp. jiných forem účastí na nemovitostních a obchodních společnostech, dále do movitých věcí a jejich souborů, účastí v kapitálových obchodních společnostech a úvěrů a zápůjček a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji kapitálových a finančních trhů.

Fond vytváří podfondy, z nichž každý může mít vlastní investiční strategii, která je uvedena v samostatném statutu podfondu.

Akcie Podfondu mohou být pořízovány pouze kvalifikovanými investory.

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

### (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 2020 („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 nad svou jedinou finanční investicí nevykonává reálnou kontrolu.

K 1. lednu 2020 účetní jednotka aplikovala všechny mezinárodní účetní standardy vydané pro období začínající po 1. lednu 2020.

Zkrácená mezitímní účetní závěrka byla zpracována na principech časového rozlišení nákladů a výnosů tzn., že transakce a další skutečnosti byly vykázány v 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 2020. Jako srovnatelné údaje jsou ve výkazu o finanční pozici uvedeny zůstatky k 31. březnu 2020 a ve výkazu zisku a ztráty, výkazu o peněžních tocích a výkazu změn vlastního kapitálu zůstatky za období 6 měsíců končící 30. června 2019.

Fond v minulém období změnil účetní období z kalendářního roku na hospodářský rok a aktuální účetní období je od 31. 3. 2020 do 30. 09. 2020. Za srovnávací období je pro účely této účetní závěrky považována finanční situace ke dni 31. 3. 2020 a úplný výsledek hospodaření, změny vlastního kapitálu a peněžní toky za období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019.


Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

### Zdůvodnění:

Jedinou dceřinou společností fondu je 90% podíl ve společnosti BILA s.r.o. Podíl v této společnosti není splacen a je zastaven ve prospěch věřitele, a tudíž není vykonávána efektivní kontrola.

### (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.

#### **(a) 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.

#### **(b) 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 odliv 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.

#### **(c) Přepočtení 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.

#### **(d) 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.

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

Majetek jako investiční příležitost jsou především nemovitosti držené společností s cílem jeho zhodnocení a následného prodeje - nakoupené pozemky a 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, drženy 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.

#### **(f) 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.

#### **(g) Výnosové úroky**

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

#### **(h) 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.

#### **(i) Ostatní finanční závazky**

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

#### **(j) 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.

#### **(k) Daň z příjmu**

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

#### **(l) Daň z přidané hodnoty**

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

#### **(m) 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 rozdílly a nevyužitá daňová ztráty 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 zaučtuje, 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.

#### **(n) 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.

#### **(o) 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 IFRS 10: Konsolidovaná účetní závěrka



- Změny v IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Změny v IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Změny v IFRS 3: Definice podniku
- Změny v IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Zajišťovací vztahy přímo ovlivněné nejistotou spojenou s reformou IBOR

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

### 3. POSKYTNUTÉ PŮJČKY

Nepeněžní aktiva ve formě půjček jsou oceněna v pořizovací hodnotě.

	30. 9. 2020	30. 6. 2019
COLBER INVEST s.r.o.	1 800	1 800
<b>Celkem</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

Krátkodobý revolvingový úvěr byl poskytnut společnosti COLBER INVEST, s.r.o. dne 8. 1. 2018. Úvěr je úročen úrokovou sazbou 3 % p.a. a je splatný jednorázově vždy k ročnímu výročí poskytnutí úvěru, splatnost úvěru se vždy automaticky prodlužuje o 1 rok.

Poskytnutý úvěr je kryt vlastní blankosměnkou vystavenou úvěrovaným s avalem Ing. Aleny Bernardové. V prvním pololetí 2020 realizoval Fond z poskytnutých půjček úroky v celkové výši 27 tis. Kč (v roce 2019 27 tis. Kč).

### 4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	30. 9. 2020	30. 6. 2019
Ostatní pohledávky	0	3
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

### 5. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

	30. 9. 2020	30. 6. 2019
Bankovní účty	187	167
<b>Celkem</b>	<b>187</b>	<b>167</b>

### 6. VLASTNÍ KAPITÁL

Vlastní kapitál je tvořen 2 000 ks kusových zakladatelských akcií tj. bez jmenovité hodnoty. Základní kapitál byl plně splacen ke dni 14. 11. 2017.

Jméno	IČO	Počet akcií (ks)	Podíl na fondu (%)	Podíl v tis. Kč
COLBER INVEST, s.r.o.	268 15 401	2 000	100	2 000
<b>Celkem</b>		<b>2 000</b>	<b>100</b>	<b>2 000</b>





## 7. VÝNOSY Z ÚROKŮ

	30. 9. 2020	30. 6. 2019
Výnosové úroky ze zápůjčky	27	27
<b>Celkem</b>	<b>27</b>	<b>27</b>

## 8. PŘIZNANÉ DIVIDENDY

V předmětném období Fond nevyplatil ani nedeklaroval žádné dividendy.

## 9. ODMĚNY KLÍČOVÉMU VEDENÍ

Fond nemá žádné zaměstnance. Ve sledovaném období nebyly vyplaceny žádné odměny či jiné výhody členům orgánů Fondu.

## 10. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY

Fond 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.

## 11. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO DATU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

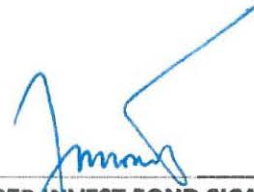
V říjnu a listopadu 2020 došlo v reakci na stále se zhoršující situaci šíření viru COVID-19 ke zpřísnění opatření a uzavření škol, restaurací, omezení shromažďování a k zákazu nočního vycházení a omezení počtu lidí v obchodech. Tato opatření se ukázala jako účinná a na konci listopadu 2020 je evidováno zlepšení epidemiologické situace. V návaznosti na tento vývoj je očekáváno postupné uvolňování jednotlivých restriktivních opatření.

Jako potenciaální riziko dalšího zhoršení situace se jeví vývoj na konci roku 2020, kdy je očekávána třetí vlna pandemie v důsledku kombinace vánočních svátků spojených s rozvolněním epidemiologických opatření.

Obhospodařovatel Fondu zvážil aktuální vývoj šíření viru COVID-19 včetně potenciálních dopadů na Fond a dospěl k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Mezitímní účetní závěrka k 30. září 2020 byla zpracována za předpokladu, že účetní jednotka bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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

V Praze dne 18. 12. 2020



---

**COLBER INVEST FOND SICAV a.s.**  
**AMISTA investiční společnost, a.s.**  
statutární ředitel  
**Ing. Petr Janoušek**  
pověřený zmocněnec

