



**SENTINEL IS**

# Výroční zpráva

**společnosti Sentinel investiční společnost, a.s.  
za období od 1.1.2024 do 31.12.2024**

(dle ustanovení § 233 odst. 1 a § 234 odst. 1 a 2 zákona  
č. 240/2013 Sb. a § 42 písm. a) vyhlášky č. 244/2013 Sb.)

**SENTINEL IS**



**OBSAH**

1. Základní údaje o investiční společnosti .....	1
Základní údaje o hospodaření společnosti a obhospodařované fondy .....	1
2. Změny v obchodním rejstříku a ve společnosti.....	2
3. Předpokládaný vývoj a strategické cíle .....	2
4. Další informace týkající se výroční zprávy za rok 2024.....	2
Údaje o investičních službách .....	2
Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech .....	2
Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po 31. prosinci 2024 .....	2

**PŘÍLOHY**

Příloha č. 1	Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti a obhospodařovaných fondů v roce 2024
Příloha č. 2	Účetní závěrka společnosti k 31.12.2024
Příloha č. 3	Zpráva o vztazích
Příloha č. 4	Zpráva auditora o ověření účetní závěrky a o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou

## 1. Základní údaje o investiční společnosti

Obchodní firma:	Sentinel investiční společnost, a.s. ( <b>dále jen „Investiční společnost“</b> )
Právní forma:	akciová společnost
Sídlo:	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČ / DIČ:	268 57 791 / CZ 26857791
Obchodní rejstřík:	spisová značka B 2879 vedená u Krajského soudu v Ostravě
Základní kapitál:	6 000 000,- Kč (byl splacen v plné výši)
Jediný akcionář:	Sentinel Capital, a.s., IČ: 086 24 658 se sídlem Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava Podíl na hlasovacích právech: 100 %
Předmět podnikání:	vykonávaná činnost dle ust. § 14 odst. 1 písmeno a) zákona o kolektivním investování na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č.j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005

## Základní údaje o hospodaření společnosti a obhospodařované fondy

Investiční společnost Sentinel vznikla jako jedna z prvních československých společností v roce 1991 pro účely kupónové privatizace, tehdy ještě pod názvem TRADEINVEST. Po splnění svých původních cílů byla pod názvem PROSPERITA přetransformována na standardní investiční společnost. Společnost vznikla dne 30. března 2005 zapsáním do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě. Ke dni 1. prosince 2024 změnila společnost PROSPERITA investiční společnost, a.s. svůj název na Sentinel investiční společnost, a.s.

V účetním období od 1. 1. do 31. 12. 2024 skončilo hospodaření Investiční společnosti se ziskem 7 806 tis. Kč. Aktiva byla k 31. 12. 2024 evidována ve výši 16 795 tis. Kč. Vlastní kapitál činil 13 806 tis. Kč. Vše je podrobněji uvedeno v auditované účetní závěrce za rok 2024.

### Investiční společnost obhospodařuje celkem tři otevřené podílové fondy:

- Sentinel otevřený podílový fond (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond globální), jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 1 146 585 tis. Kč;
- Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dříve PROSPERITA investiční společnost, a.s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond), jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 111 567 tis. Kč;
- Indexit, otevřený podílový fond, jehož vlastní kapitál k 31. 12. 2024 činil celkem 115 705 tis. Kč.

K 31. 12. 2024 hodnota vlastního kapitálu všech obhospodařovaných fondů činila celkem 1 373 857 tis. Kč. Investiční společnosti byla vyúčtována za obhospodařování majetku fondů během roku 2024 částka ve výši 26 609 tis. Kč. Jedná se o 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu obhospodařovaných fondů (resp. 1 %, u fondu Indexit, otevřený podílový fond), jenž se vypočte jako průměr hodnoty vlastního kapitálu fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce, v souladu se statutem fondu. Bližší údaje o obhospodařovaných fondech jsou uvedeny v samostatné výroční zprávě jednotlivých fondů.

## 2. Změny v obchodním rejstříku a ve společnosti

V roce 2024 bylo zapsáno do obchodního rejstříku několik důležitých změn týkající se názvu Investiční společnosti, představenstva, dozorčí rady a akcionářů. Do obchodního rejstříku byl zapsán nový název Investiční společnosti, jímž je Sentinel investiční společnost, a.s., s touto změnou i souvisí změna názvu některých fondů. U předsedy představenstva došlo ke změně identifikačních údajů. Do členství dozorčí rady byla znovuzvolena jako člen dozorčí rady Lenka Řežábková. Na základě Smlouvy o převodu cenných papírů ze dne 9. dubna 2024 došlo k převodu 50 % podílu na Investiční společnosti ze společnosti Fortress Ventures a.s. (se sídlem Sadová 553/8, 702 00 Ostrava, IČO: 260 24 039) na společnost Sentinel Capital, a.s., a jako jediný akcionář byla zapsána do obchodního rejstříku.

## 3. Předpokládaný vývoj a strategické cíle

Samostatnou přílohu této výroční zprávy tvoří zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku Investiční společnosti a obhospodařovaných fondů v roce 2024 a záměrech pro rok 2025. Tato zpráva je každoročně nedílnou součástí výroční zprávy.

## 4. Další informace týkající se výroční zprávy za rok 2024

V roce 2024 Investiční společnost nevydávala žádné finanční prostředky na výzkum a vývoj a nevyvíjela aktivity v této oblasti. Veškeré aktivity společnosti jsou prováděny v souladu s právními předpisy na ochranu životního prostředí.

Investiční společnost zaměstnává k 31. 12. 2024 celkem 17 pracovníků. Snaží se vytvářet pracovní podmínky, které dávají možnost zaměstnancům plně využívat jejich schopnosti, umožňuje jim profesní a osobní rozvoj, a zároveň dodržuje veškeré předpisy týkající se pracovněprávních vztahů.

Investiční společnost s ohledem na svou právní formu nemůže nabývat vlastní podíly a nemá v současné době žádnou svou organizační složku v zahraničí.

V rámci Investiční společnosti je implementován řídicí a kontrolní systém popsany ve vnitřních předpisech. Rizika jsou řízena v souladu s předpisy řízení rizik. Metody řízení rizik jsou popsány v příloze k účetní závěrce.

### Údaje o investičních službách

Investiční společnost nemá osobu oprávněnou k poskytování investiční služby, která by vykonávala činnost hlavního podpůrce ve vztahu k majetku fondů. Tuto činnost vykonávají vlastní zaměstnanci obhospodařovatele fondů.

### Údaje o soudních nebo rozhodčích sporech

V rozhodném období nebyla Investiční společnost sama ani na účet fondů účastníkem žádných soudních nebo rozhodčích sporů, které se týkají majetku nebo nároku podílníků fondů, jejichž hodnota předmětu sporu převyšuje 5% hodnoty majetku fondů v rozhodném období.

### Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po 31. prosinci 2024

Mezi koncem rozvahového dne a okamžikem sestavení účetní závěrky v Investiční společnosti nedošlo k významným událostem, které by představovaly neobvyklé změny v položkách rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty, jejichž důsledky by měnily významným způsobem pohled na finanční situaci společnosti.

Management Investiční společnosti bude usilovat o to, aby v roce 2025 a v následujících letech bylo hospodaření Investiční společnosti a všech tří obhospodařovaných fondů ziskové.

Veškeré další důležité informace (zejména dle zákona č. 240/2013 Sb.), které uceleně, vyváženě a komplexně informují o hospodářském výsledku Investiční společnosti a stavu jejího majetku, jsou uvedeny v účetní závěrce, která je nedílnou součástí této výroční zprávy za rok 2024.

V Ostravě, dne 24. dubna 2025

Podpis statutárního orgánu:



Bc. Rostislav Šindlář  
člen představenstva

Zpracovaly:



Ing. Martina Rzeszutková  
účetní společnosti



Lenka Řežábková  
finanční manažer

## Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. a obhospodařovaných fondů v roce 2024

### Vážení akcionáři a obchodní přátelé,

rok 2024 byl charakteristický výraznou dynamikou globálního ekonomického prostředí. Světová ekonomika se potýkala s řadou protichůdných sil, které ovlivnily nejen celkové trendy, ale i specifické sektory a jednotlivé společnosti, včetně naší a námi obhospodařovaných fondů:

- **geopolitické napětí** - představovalo významný faktor, který narušoval stabilitu globálních trhů, pokračující konflikty v různých regionech světa vedly k nejistotě v dodavatelských řetězcích, zvýšení cen energií a k omezení mezinárodního obchodu;
- **inflační tlaky** - zůstávaly i v roce 2024 významné, ačkoli v některých oblastech začalo docházet k mírnému zpomalení, reakce centrálních bank formou snižování úrokových sazeb bylo velmi opatrné, což mělo dopad na spotřebitelské výdaje, toto pak dále brzdilo ziskovost společností a celkovou ekonomickou aktivitu;
- **nerovnoměrný růst** - zatímco některé rozvíjející se ekonomiky, zejména v Asii, vykazovaly silný růst, vyspělé ekonomiky se potýkaly s pomalejším tempem nebo dokonce stagnací;
- **prezidentské volby v USA** - přinesly na globální trhy značnou volatilitu a nejistotu, výsledek voleb a následné kroky nové administrativy ovlivnily očekávání investorů ohledně obchodní politiky, regulace a fiskálních opatření, tyto události vedly k fluktuacím na akciových trzích a k změnám v kurzech měn.

V uplynulém roce jsme provedli následující změny:

- **centralizace evidence podílových listů** - po úspěšném zavedení samostatné evidence u fondu Indexit jsme se rozhodli tento model aplikovat i na zbývající fondy, což nám do budoucna výrazně zefektivní administrativní procesy;
- **implementace nového informačního systému** - s cílem modernizace a zlepšení služeb pro klienty jsme zahájili přechod na nový informační systém, který umožní správu klientských účtů;
- **rebranding společnosti** - vzhledem k nabytí 100 % majetkového podílu ze strany společnosti Sentinel Capital, a.s. jsme provedli změnu názvu na Sentinel investiční společnost, a.s., což se dále promítlo i do našich fondů, které se nově nazývají Sentinel otevřený podílový fond globální a Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond.

Nyní mi dovoluje, abych stručně okomentoval vývoj a výsledky námi obhospodařovaných fondů.

### Sentinel otevřený podílový fond globální

- Fond dosáhl vynikajícího zhodnocení 29,82 %, čímž překonal většinu relevantních indexů.
- Růst vlastního kapitálu fondu o 38,4 mil. Kč.
- Investiční strategie se zaměřuje na americký akciový trh, v portfoliu nebyly v posledním roce provedeny žádné významné změny.
- Mezi největší US investice patří Alphabet Inc, Microsoft, Meta Platforms, Berkshire Hathaway Inc, Amazon Com, Apple Computers, Booking Holdings, Mastercards a VISA.
- Tuzemské investice tvoří Komerční banka a Philip Morris ČR.

### Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond

- Fond dosáhl solidního zhodnocení 10,71 %.
- Vlastní kapitál fondu vzrostl o 10,79 mil. Kč na 111,5 mil. Kč.
- Trh komerčních nemovitostí v regionu CEE zaznamenal mírný pokles investiční aktivity, ale poptávka po moderních distribučních centrech zůstala silná.
- Ukončení nájmu v průmyslovém areálu ve Stochově bylo kompenzováno dohodnutým odstupným.

- Projekt RSJ Logistics Development III se potýká s mírným zpožděním a zvýšením nákladů, ale očekáváme, že vyšší nájem tyto faktory vykompenzují.

#### **Indexit, otevřený podílový fond**

- Vlastní kapitál 115, 7 mil. Kč, což je nárůst o 23,1 mil. Kč oproti loňskému roku.
- Za správu si společnost účtuje poplatek 1 %.
- Zhodnocení fondu za uplynulý rok bylo 17,14 %.
- Pasivní přístup k investování, skladbu portfolia tvoří ETF kopírující výkonnost vybraných akciových indexů.

#### **Výhled na rok 2025**

- Naším hlavním cílem je udržet a zlepšit výkonnost našich fondů a zajistit stabilní ziskovost společnosti.
- Budeme pokračovat v modernizaci našich systémů a zlepšování služeb pro klienty.
- Sledujeme vývoj na trzích a jsme připraveni reagovat na případné změny.

Závěrem chci poděkovat všem našim zaměstnancům, obchodním partnerům a investorům za jejich důvěru a spolupráci.



Bc. Rostislav Šindlář

člen představenstva



**SENTINEL IS**

# Účetní závěrka

**společnosti Sentinel investiční společnost, a.s.  
sestavená k 31.12.2024**

Rozvahový den: 31. prosince 2024

Datum sestavení ÚZ: 24. dubna 2025

## **OBSAH ÚČETNÍ ZÁVĚRKY K 31.12.2024**

Rozvaha

Výkaz zisku a ztráty

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

Příloha v účetní závěrce

SENTINEL IS

## ROZVAHA




ke dni 31.12.2024

(v tis. Kč)

AKTIVA		Běžné období	Minulé období
1	Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank	18	0
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	5 698	1 481
	v tom: a) splatné na požádání	5 698	1 481
4	Pohledávky vůči nebankovním subjektům	6 000	16 000
	v tom: a) splatné na požádání	6 000	6 000
	b) ostatní pohledávky	0	10 000
9	Dlouhodobý nehmotný majetek	802	803
	c) ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	802	803
10	Dlouhodobý hmotný majetek	0	56
	b) ostatní dlouhodobý hmotný majetek	0	56
11	Ostatní aktiva	4 172	6 242
	v tom: a) pohledávky vůči obchodním partnerům	3 938	5 564
	b) pohledávky vůči státu	234	678
13	Náklady a příjmy příštích období	105	74
	<b>Aktiva celkem:</b>	<b>16 795</b>	<b>24 656</b>

PASIVA		Běžné období	Minulé období
4	Ostatní pasiva	1 859	2 130
	v tom: a) závazky vůči obchodním partnerům	179	1 161
	b) závazky vůči státu a soc. zabezpečení	1 168	357
	c) závazky vůči zaměstnancům	512	612
5	Výnosy a výdaje příštích období	17	11
6	Rezervy	1 113	693
	c) ostatní	1 113	693
*	<b>Cizí zdroje celkem</b>	<b>2 989</b>	<b>2 834</b>
8	Základní kapitál	6 000	6 000
	z toho: a) splacený základní kapitál	6 000	6 000
12	Kapitálové fondy	0	10 000
14	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	0	241
15	Zisk nebo ztráta za účetní období	7 806	5 581
*	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>13 806</b>	<b>21 822</b>
	<b>Pasiva celkem:</b>	<b>16 795</b>	<b>24 656</b>

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY		Běžné období	Minulé období
15	Hodnoty převzaté k obhospodařování	1 373 857	1 301 483




Sestaveno:  24.04.2025	Podpis statutárního orgánu   Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:   Ing. Martina Rzesutková	Osoba odpovědná za účetní závěrku   Lenka Řežábková

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

ke dni 31.12.2024

(v tis. Kč)

		Běžné období	Minulé období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy	657	741
5	Náklady na poplatky a provize	19	15
	d) ostatní poplatky a provize	19	15
7	Ostatní provozní výnosy	26 609	23 007
	v tom: a) výnosy z obhospodařování fondu	26 609	23 007
8	Ostatní provozní náklady	74	22
9	Správní náklady	16 593	16 515
	v tom: a) náklady na zaměstnance	11 509	11 873
	z toho: aa) mzdy a platy	8 064	8 286
	ab) sociální a zdravotní pojištění	2 548	2 685
	ac) ostatní sociální náklady	897	902
	b) ostatní správní náklady	5 084	4 642
11	Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku	187	100
	z toho: a) odpisy dlouhodobého hmotného majetku	56	68
	b) odpisy dlouhodobého nehmotného majetku	131	32
17	Tvorba a použití ostatních rezerv	420	159
19	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	9 973	6 937
23	Daň z příjmu	2 167	1 356
	v tom: a) splatná daň	2 267	1 397
	b) odložená daň	-100	-41
24	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění	7 806	5 581

Sestaveno:  24.04.2025	Podpis statutárního orgánu   Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:   Ing. Martina Rzesutková	Osoba odpovědná za účetní závěrku   Lenka Režábková

Sentinel investiční společnost, a.s.  
Sadová 553/8, 702 00 Moravská Ostrava  
Identifikační číslo: 268 57 791



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

ke dni 31.12.2024  
(v tis. Kč)

Název položky	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezervní fondy	Kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (Ztráta)	Celkem
Zůstatek ke dni 01.01.2023	6 000	0	0	0	0	0	5 942	11 942
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	5 581	5 581
Dividendy	0	0	0	0	0	0	-5 700	-5 700
Ostatní změny	0	0	0	0	10 000	0	-1	9 999
Zůstatek ke dni 31.12.2023	6 000	0	0	0	10 000	0	5 822	21 822

Zůstatek ke dni 01.01.2024	6 000	0	0	0	10 000	0	5 822	21 822
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	7 806	7 806
Dividendy	0	0	0	0	0	0	-5 822	-5 822
Ostatní změny	0	0	0	0	-10 000	0	0	-10 000
Zůstatek ke dni 31.12.2024	6 000	0	0	0	0	0	7 806	13 806

Sestaveno:  24.04.2025	Podpis statutárního orgánu  Bc. Rostislav Šindlář
Sestavil:  Ing. Martina Rzeszutková	Osoba odpovědná za účetní závěrku  Lenka Řežábková

## PŘÍLOHA V ÚČETNÍ ZÁVĚRCE K 31.12.2024

### Obsah

1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY .....	1
Založení a charakteristika společnosti .....	1
Identifikační údaje .....	2
Rozhodující předmět činnosti .....	2
Organizační struktura .....	2
Členové představenstva a dozorčí rady společnosti .....	3
Členové představenstva .....	3
Členové dozorčí rady .....	3
Řídící pracovníci, portfolio manažeři fondu a investiční výbor .....	4
Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců .....	4
2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	5
3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY .....	6
Okamžik uskutečnění účetního případu .....	6
Způsoby oceňování majetku a závazků .....	6
Opravné položky .....	6
Rezervy .....	6
Daň z příjmů .....	7
Přepočty cizích měn .....	7
Použití odhadů .....	7
Postupy účtování nákladů a výnosů .....	7
Obchodní model a finanční nástroje .....	8
4. ŘÍZENÍ RIZIK .....	8
5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	9
Pokladní hotovost .....	9
Pohledávky za bankami .....	9
Pohledávky za klienty .....	9
Nehmotný a hmotný majetek .....	10
Ostatní aktiva .....	11
Náklady a příjmy příštích období .....	12
Ostatní pasiva .....	12
Výnosy a výdaje příštích období .....	13
Rezervy .....	13
Vlastní kapitál a rozdělení hospodářského výsledku .....	13
Výnosy z úroků a podobné výnosy .....	13

Ostatní provozní výnosy .....	14
Náklady na poplatky a provize .....	14
Ostatní provozní náklady .....	14
Správní náklady .....	14
Daň z příjmů .....	15
6. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	15
Vztahy s obhospodařovanými Fondy .....	15
Vztahy se spřízněnými osobami .....	16
7. DALŠÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE .....	17
Majetek a závazky v podrozvahové evidenci .....	17
Údaje o odměnách za audit .....	17
Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po 31. prosinci 2024 .....	17
Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce .....	18

# 1. CHARAKTERISTIKA A HLAVNÍ AKTIVITY

## Založení a charakteristika společnosti

Sentinel investiční společnost, a. s. (dále jen „Investiční společnost“) byla dne 30. března 2005 zapsána do obchodního rejstříku vedeného Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2879, IČ 268 57 791.

Aktuální znění stanov je uloženo ve sbírce listin v obchodním rejstříku.

Investiční společnost je zapsána v seznamu investičních společností a poboček zahraničních investičních společností vedeném Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) podle § 596 písm. a) zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

Investiční společnost vznikla jako jedna z prvních československých společností v roce 1991 pro účely kupónové privatizace, tehdy ještě pod názvem TRADEINVEST. Po splnění svých původních cílů byla pod názvem PROSPERITA přetransformována na standartní investiční společnost. Ke dni 1. prosince 2024 změnila Investiční společnost svůj název z PROSPERITA investiční společnost, a.s. na Sentinel investiční společnost, a.s.

Na základě Smlouvy o převodu cenných papírů ze dne 9.4.2024 došlo k převodu 50 % podílu na Investiční společnosti ze společnosti Fortress Ventures a.s. na společnost Sentinel Capital, a.s. která je od 9.4.2024 jediným akcionářem společnosti.

V roce 2024 byly do obchodního rejstříku zapsány změny týkající se názvu Investiční společnosti, identifikačních údajů předsedy představenstva, znovuzvolení člena dozorčí rady a zapsání jediného akcionáře.

Se změnou názvu Investiční společnosti jako obhospodařovatele fondů rozhodla také o změně názvu některých fondů:

- PROSPERITA investiční společnost, a.s., otevřený podílový fond globální se mění na Sentinel otevřený podílový fond globální,
- PROSPERITA investiční společnost, a.s., FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond se mění na Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond.

K 31. 12. 2024 Investiční společnost zajišťovala činnosti obhospodařovatele pro následující podílové fondy:

- Sentinel otevřený podílový fond (dále jen „Sentinel OPF globální)  
ISIN podílového listu: CZ0008471695  
Nominální hodnota: 1,- Kč na jeden podílový list  
Vlastní kapitál k 31.12.2024: 1 146 585 tis. Kč
- Sentinel FKI industriálních nemovitostí, otevřený podílový fond (dále jen „Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí“)  
ISIN podílového listu: CZ0008474061  
Nominální hodnota: 100 000,- Kč na jeden podílový list  
Vlastní kapitál k 31.12.2024: 111 567 tis. Kč
- Indexit, otevřený podílový fond (dále jen „Indexit OPF“)  
ISIN podílového listu: CZ0008477395  
Nominální hodnota: 1,- Kč na jeden podílový list  
Vlastní kapitál k 31.12.2024: 115 705 tis. Kč

(dále společně také jen jako „Fondy“).

Během roku 2024 došlo ke změně ve vedení evidence zaknihovaných podílových listů Sentinel OPF globální k 10.9.2024 a Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí k 2.10.2024. Tyto podílové listy již nejsou vedeny v centrální evidenci vedené Centrálním depozitářem cenných papírů, ale nyní jsou podílové listy všech Fondů vedeny v samostatné evidenci ve smyslu § 93 odst. 1 písm. a) vedené přímo Investiční společností § 93 odst. 2 písm. b) zákona č. č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.

## Identifikační údaje

Sídlo: Sadová 553/8, 702 00, Ostrava, Moravská Ostrava

IČ: 268 57 791

## Rozhodující předmět činnosti

Předmětem podnikání je činnost dle ust. § 14 odst. 1 písm. a) zákona o kolektivním investování vykonávaná na základě rozhodnutí Komise pro cenné papíry č. j. 41/N/65/2005/4 ze dne 17. června 2005.

Povolené činnosti dle ČNB podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“):

- oprávnění přesáhnout rozhodný limit,
- obhospodařování investičních fondů nebo zahraničních investičních fondů (tj. činnost dle §11 odst. 1 písm.a) ZISIF),
- provádění administrace investičních fondů a zahraničních investičních fondů podle § 38 odst. 1 ZISIF (tj. činnost dle § 11 odst. 1 písm. b) ZISIF).

Tyto činnosti může provádět pro:

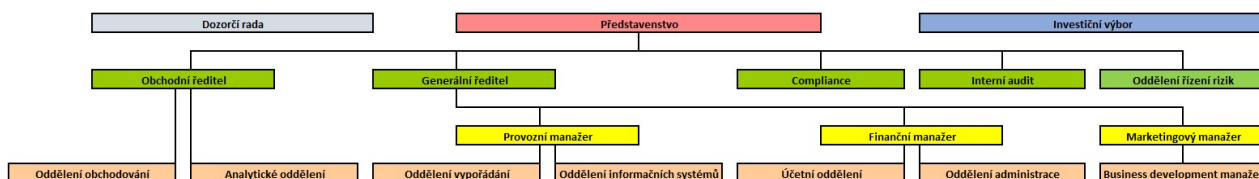
- speciální fondy,
- zahraniční investiční fondy srovnatelné se speciálním fondem,
- fond kvalifikovaných investorů (s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání),
- zahraniční investiční fondy srovnatelné kvalifikovaných investorů (s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s fondy kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu a fondy kvalifikovaných fondů sociálního podnikání).

Na základě oznámení ČNB Investiční společnost rozšířila svou činnost o poskytování dlouhodobého investičního produktu dle § 134g odst. 4 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v rámci fondu Indexit OPF.

## Organizační struktura

Organizační struktura společnosti je vymezena organizačním řádem obsahujícím povinnosti, oprávnění a zodpovědnost jednotlivých oddělení. Zaměstnává celkem 17 pracovníků. Někteří zaměstnanci mají kumulované funkce a pracují ve dvou odděleních.

Organizační schéma k 31. 12. 2024



Společnost si vytvořila tuto organizační strukturu:

**Generální ředitel: Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA**

**Obchodní ředitel: Miroslav Kurka starší**

Oddělení: obchodování, analytické

**Marketingový manažer: Ing. Daniel Číž**

Business development manažer

**Finanční manažer: Lenka Řežábková**

Oddělení: účetní, administrace

**Provozní manažer: Ing. Bedřich Stančík**

Oddělení: vypořádání, informačních systémů

Zvláště je vedeno nezávislé oddělení řízení rizik.

Činnost interního auditora (Jurekon, s.r.o.) a compliance (Greats advokáti, s.r.o.) zajišťují externí společnosti na základě smlouvy.

**Členové představenstva a dozorčí rady společnosti**

Během rozhodného období nedošlo k personálním změnám ve složení členů představenstva a dozorčí rady. Členové představenstva a dozorčí rady byli odměňováni dle rozhodnutí valné hromady (celkem 270 tis. Kč).

**Členové představenstva**

<b>Představenstvo</b>	<b>Jméno, příjmení, rok narození</b>
Předseda představenstva	Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA, nar. 1983
Místopředseda představenstva	Ing. Zdeněk Raška, MBA, nar. 1963
Člen představenstva	Bc. Rostislav Šindlář, nar. 1967

**Předseda představenstva - Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA**

Rok narození: 1983  
Vzdělání: Absolvent VŠ a postgraduálního studia  
Ve členství od: 13. června 2023

**Místopředseda představenstva - Ing. Zdeněk Raška, MBA**

Rok narození: 1963  
Vzdělání: Absolvent VŠ a postgraduálního studia  
Ve členství od: 12. ledna 2016

**Člen představenstva - Bc. Rostislav Šindlář**

Rok narození: 1967  
Vzdělání: Absolvent bakalářského studia VŠ  
Ve členství od: 10. srpna 2015

**Členové dozorčí rady**

<b>Dozorčí rada</b>	<b>Jméno, příjmení, rok narození</b>
Předseda dozorčí rady	Miroslav Kurka, nar. 1931
Místopředseda dozorčí rady	Ing. Bedřich Stančík, nar. 1984
Člen dozorčí rady	Lenka Řežábková, nar. 1969

**Předseda dozorčí rady - Miroslav Kurka**

Rok narození: 1931  
Vzdělání: Absolvent obchodní akademie  
Ve členství od: 7. května 2020

**Místopředseda dozorčí rady - Ing. Bedřich Stančík**

Rok narození: 1984  
Vzdělání: Absolvent VŠ  
Ve členství od: 1. listopadu 2021

**Člen dozorčí rady – Lenka Řežábková**

Rok narození: 1969  
 Vzdělání: Absolvent střední ekonomické školy  
 Ve členství od: 24. června 2024

**Řídící pracovníci, portfolio manažeři fondu a investiční výbor**

Pozice	Jméno, příjmení, rok narození
Generální ředitel	Ing. Michal Kurka LL.M, MBA, nar. 1983
Obchodní ředitel	Miroslav Kurka st., nar. 1931
Marketingový manažer	Ing. Daniel Číž, nar. 1984
Finanční manažer	Lenka Řežábková, nar. 1969
Provozní manažer	Ing. Bedřich Stančík, nar. 1984

**Generální ředitel - Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA** (údaje uvedeny u předsedy představenstva)

Ve funkci od: 1. listopadu 2020

**Obchodní ředitel – Miroslav Kurka starší** (údaje uvedeny u předsedy dozorčí rady)

Ve funkci od: 1. července 2005

**Marketingový manažer – Ing. Daniel Číž**

Rok narození: 1984  
 Vzdělání: Absolvent VŠ  
 Ve funkci od: 1. května 2020

**Finanční manažer – Lenka Řežábková** (údaje uvedeny u funkce člena dozorčí rady)

Ve funkci od: 1. května 2020

**Provozní manažer – Ing. Bedřich Stančík** (údaje uvedeny u funkce místopředsedy dozorčí rady)

Ve funkci od: 1. ledna 2023

Obhospodařováním majetku ve fondech Sentinel OPF globální a Indexit OPF byli pověřeni po celé rozhodné období portfolio manažeři Investiční společnosti **Bc. Rostislav Šindlář a Ing. Zdeněk Raška, MBA**, oba složili zkoušky Makléřské licence Ministerstva financí ČR a v této funkci jsou od vzniku společnosti. Údaje o kvalifikaci jsou uvedeny u funkce místopředsedy představenstva a člena představenstva. Obhospodařováním majetku fondu Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí byl pověřen **Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA**. Údaje o kvalifikaci jsou uvedeny u funkce předsedy představenstva.

Investiční společnost má zřízen **investiční výbor**, který se skládá z 6 členů. Členy jsou členové představenstva společnosti, risk manažer, obchodní ředitel a investiční analytik.

**Informace o osobních nákladech a odměnách zaměstnanců**

V tabulce jsou uvedeny informace o celkových osobních nákladech, nákladech na řídicí pracovníky, odměnách statutárním orgánům a dozorčí radě obhospodařovatele. Finanční údaje jsou uvedeny v tisících Kč.

Sledovaný ukazatel	Zaměstnanci celkem		Z toho řídicí orgány	
	2024	2023	2024	2023
Mzdové náklady celkem	7 794	7 656	3 422	3 502
Odměny členům statutárních orgánů spol.	120	480	-	-
Odměny členům dozorčích orgánů spol.	150	150	-	-
Sociální náklady	3 445	3 587	1 450	1 507
<b>Osobní náklady celkem</b>	<b>11 509</b>	<b>11 873</b>	<b>4 872</b>	<b>5 009</b>

Mezi sociální náklady patří náklady na sociální a zdravotní pojištění placené za zaměstnance a ostatní sociální náklady. V roce 2024 společnost hradila svým zaměstnancům penzijní připojištění v celkové částce 149 tis. Kč

(v roce 2023: 276 tis. Kč), životní pojištění v částce 38 tis. Kč (v roce 2023: 82 tis. Kč) a nově příspěvek na dlouhodobý investiční produkt v částce 152 tis. Kč. V rámci stravenkového paušálu Investiční společnost poskytla zaměstnancům příspěvek na stravování ve výši 389 tis. Kč (v roce 2023: 324 tis. Kč). Vyplacené částky splňují podmínky pro daňově uznatelné náklady. Dále je zaměstnancům poskytnuto nepeněžitě plnění ve formě příspěvku na rekreaci, který v roce 2024 činil 160 tis. Kč (v roce 2023: 210 tis. Kč).

Vedoucím a zaměstnancům nebyly v roce 2024 ani 2023 poskytnuty žádné půjčky.

V následující tabulce je uveden přehled peněžitých a nepeněžitých plnění vybraných osob Investiční společnosti v roce 2024 (v tis. Kč).

<b>Přehled peněžitých a nepeněžitých plnění v r. 2024</b>	<b>Peněžitě plnění</b>	<b>Nepeněžitě plnění</b>	<b>Vlastnictví podílových listů (v tis. ks)</b>	<b>Ostatní (služební auto)</b>
Členové představenstva (3 osoby)	120	-	0	Ne (0)
Členové dozorčí rady (3 osoby)	150	-	0	Ne (0)
Řídící orgány (5 osob)	3 699	16	868	Ne (0)
Portfolio manažeři (2 osoby)	1 199	36	265	Ne (0)
<b>Vybrané osoby celkem</b>	<b>5 168</b>	<b>52</b>	<b>1 133</b>	<b>0 vozidel</b>

Jak je uvedeno výše, někteří pracovníci vykonávají zároveň 2 funkce. V řádku řídicí orgány celkem jsou uvedena všechna plnění od Investiční společnosti obdržena řediteli a manažery za jiné činnosti, než je členství v představenstvu, dozorčí radě a výkon činnosti portfolio manažera. V řádku portfolio manažeři celkem jsou uvedeny odměny za výkon činnosti portfolio manažera. Některé osoby, které jsou členové řídicích orgánů a osoby, které jsou portfolio manažeři, jsou zároveň členy představenstva nebo dozorčí rady.

Mezi peněžitě příjmy byla zařazena tato plnění: odměna nebo mzda, penzijní připojištění, životní pojištění a příspěvek na dlouhodobý investiční produkt placené zaměstnavatelem a stravenkový paušál. Mezi nepeněžitě příjmy byl zařazen příspěvek na rekreaci. Ve sloupci vlastnictví podílových listů je uveden počet podílových listů vybraných pracovníků k 31. 12. 2024. Podílové listy nejsou předmětem žádných práv (opce).

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Účetní závěrka byla připravena a zpracována na základě účetnictví vedeného v souladu s ustanovením právních předpisů:

- zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, příslušnými platnými nařízeními,
- vyhláška Ministerstva financí ČR č. 501/2002 Sb., v platném znění,
  - §4a od 1. 1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupuje společnost podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“),
- zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech,
- vyhláška ČNB č. 267/2020 Sb., o oznamování údajů obhospodařovatelem a administrátorem investičního fondu a zahraničního investičního fondu České národní bance a
- Českými účetními standardy pro finanční instituce.

Sestavená účetní závěrka vychází z principu časového rozlišení, kdy transakce a skutečnosti jsou uznány v době jejich vzniku a zaúčtovány v období, k němuž se časově a věcně vztahují.

Účetní jednotka respektuje zásadu opatrnosti a předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby účetní jednotka prováděla odhady, které mají vliv na vykazované hodnoty aktiv a pasiv k datu sestavení a nákladů a výnosů v daném účetním období. Tyto odhady jsou založeny na informacích dostupných k datu sestavení a mohou se od skutečných výsledků lišit.

Údaje ve výkazech a v příloze jsou uvedeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Konsolidovanou účetní závěrku za skupinu Sentinel Capital, jejíž je Investiční společnost součástí, vyhotovuje a zveřejňuje mateřská společnost Sentinel Capital, a. s., se sídlem Sadová 553/8, 702 00, Ostrava, Moravská Ostrava.

### 3. UPLATNĚNÉ ÚČETNÍ METODY

#### Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu se rozumí den provedení nebo přijetí platby, postoupení pohledávky, pohybu majetku uvnitř účetní jednotky, popřípadě den, ve kterém má účetní jednotka k dispozici potřebné doklady, které nastalé skutečnosti dokumentují z hlediska požadavků průkazného účetnictví.

Dále se tímto rozumí den, ve kterém dojde k nabytí nebo zániku vlastnictví, popř. práv k cizím věcem, ke vzniku pohledávky a závazku, jejich změně nebo zániku, ke zjištění škody, manka, schodku, přebytku, k pohybu majetku uvnitř účetní jednotky a k dalším skutečnostem, které jsou předmětem účetnictví a které nastaly, nebo které vyplývají z vnitřních podmínek účetní jednotky nebo zvláštních předpisů.

#### Způsoby oceňování majetku a závazků

Dlouhodobý hmotný majetek se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který má hmotnou podstatu, jeho doba použitelnosti je delší než 1 rok a vstupní cena je vyšší než 40 tis. Kč.

Dlouhodobý nehmotný majetek se rozumí majetek se samostatným technicko-ekonomickým určením, který nemá hmotnou podstatu, jeho doba použitelnosti je delší než 1 rok a vstupní cena je vyšší než 40 tis. Kč.

Majetek je účtován v pořizovací ceně, pokud je jeho pořizovací cena nižší než 40 tis. Kč, je účtován do nákladů za období, ve kterém byl pořízen. Majetek je účetně odepisován od následujícího měsíce po jeho uvedení do užívání lineární metodou po dobu jeho předpokládané životnosti a dle odpisového plánu, ve kterém je respektováno opotřebení zařazovaného majetku odpovídající běžným podmínkám jeho používání. Daňové odpisy jsou uplatňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění.

Doby odpisování pro jednotlivé kategorie majetku

<b>Majetek</b>	<b>Doba odpisování</b>
Software	18-36 měsíců
Ostatní nehmotný majetek	72 měsíců
Samostatné movité věci	24-36 měsíců

#### Opravné položky

Opravné položky se tvoří k účtům majetku a jiných aktiv, který se nepřeceňuje na reálnou hodnotu, v případech, kdy snížení hodnoty majetku v účetnictví je prokázáno na podkladě údajů zjištěných při inventarizaci a není trvalého charakteru. Podléhají dokladové inventarizaci, při níž se posuzuje jejich výše a odůvodněnost.

Investiční společnost nevytvořila k 31. 12. 2024 (a k 31. 12. 2023) opravné položky, protože pro ně nevznikl titul.

#### Rezervy

Rezerva představuje pravděpodobné plnění s nejistým časovým rozvrhem a výší. Tvoří se v případě, že existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, je výsledkem minulých událostí, je pravděpodobné, že nastane a vyžádá si odtok prostředků

představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 % a je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění. Rezervy jsou použity pouze k účelům, k nimž byly vytvořeny. Zůstatky rezerv podléhají každoroční inventarizaci, na jejímž základě jsou rezervy zrušeny nebo převedeny do následujícího roku.

## **Daň z příjmů**

Daňový základ pro daň z příjmů je propočten z výsledku hospodaření běžného období přičtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, a položek upravující daňový základ. Výpočet splatné daňové povinnosti je proveden na konci zdaňovacího období dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů. Sazba pro rok 2024 činí 21 %.

Odložený daňový závazek (pohledávka) je vypočten ze všech přechodných rozdílů mezi vykazovanou účetní hodnotou aktiv a pasiv a jejich oceněním pro daňové účely. Výpočet je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu. Zjišťuje se ze všech přechodných rozdílů mezi daňovou základnou aktiva nebo závazku a jeho účetní hodnotou v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a sazby platné podle zákona pro období, ve kterém bude daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek uhrazen.

O odloženém daňovém závazku je účtováno vždy, o odložené daňové pohledávce je účtováno pouze do výše pravděpodobných budoucích zdanitelných příjmů, vůči nimž lze odloženou daňovou pohledávku uplatnit. V případě že není pravděpodobné, že celá daňová pohledávka bude realizována, je její výše odpovídajícím způsobem snížena.

## **Přepočty cizích měn**

Investiční společnost používá pro přepočet cizích měn pevný měsíční kurz vyhlášený ČNB k prvnímu dni měsíce, pro který je pevný kurz používán. Kurzové rozdíly se účtují na účty nákladů nebo výnosů.

## **Použití odhadů**

Sestavení účetní závěrky vyžaduje používání odhadů a předpokladů, jenž mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Investiční společnost stanovila tyto odhady na základě všech jim dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty se v budoucnu mohou od těchto odhadů lišit.

## **Postupy účtování nákladů a výnosů**

### *Úrokové výnosy a náklady*

Úrokové výnosy z běžného účtu v bance se účtují na základě bankovního výpisu do výnosů proti příslušnému rozvahovému účtu. Úroky vztahující se k aktivům (poskytnutým úvěrům) se účtují do výnosů proti příslušnému rozvahovému účtu.

Úrokové náklady úvěru se účtují na základě bankovního výpisu do nákladů proti příslušnému rozvahovému účtu. Naběhlé úrokové náklady vztahující se k pasivům se účtují v rozvaze společně s těmito pasivy.

### *Poplatky a provize*

Poplatky a provize jsou časově rozlišovány a účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### *Následné události*

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

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

## Obchodní model a finanční nástroje

Obchodní model stanovuje základní pravidla a principy, kterými se Investiční společnost v rámci řízení finančních aktiv dle IFRS 9 řídí, a podle nichž postupuje v rámci klasifikace, zaúčtování a oceňování finančních aktiv a pasiv. Investiční společnost si stanovuje svůj vlastní obchodní model, ale i obchodní model pro každou účetní jednotku, v jejímž majetku jsou finanční aktiva a finanční závazky, tj. pro každý investiční fond.

Investiční společnost neprovozuje jinou činnost, kromě obhospodařování a administrace Fondů. Hlavní finanční nástroje jsou peněžní prostředky na bankovních účtech, jenž jsou drženy dlouhodobě s ohledem na řízení likvidity, a pohledávky z poskytnutých úvěrů a zápůjček, které drží dlouhodobě za účelem získání smluvních peněžních toků. Investiční společnost zvažuje rizika, které jsou s držbou spojena (zejména riziko nedostatečné likvidity, protistrany, koncentrace). Tyto finanční aktiva nabývá za účelem získání smluvních peněžních toků a jejich dlouhodobého držení (obchodní model Držet a inkasovat). V případě tohoto modulu předpokládá oceňování naběhlou hodnotou (AC – Amortised cost).

## 4. ŘÍZENÍ RIZIK

Majetek klientů svěřený Investiční společnosti do obhospodařování je vystaven jisté míře rizik, a proto je zřízena funkce, která se zabývá sledováním a řízením rizik. Tento pracovník zpracovává každý měsíc zprávu o řízení rizika a zprávu o kontrole fundamentů, ve které jsou uvedena jednotlivá sledovaná rizika.

Vzhledem ke struktuře aktiv, jenž Fondy do svých portfolií nakupují (akcie obchodovatelné zejména na zahraničních trzích, tuzemské akcie a nemovitosti), se jedná převážně o riziko plynoucí ze změny fundamentů emitentů cenných papírů (fundamentální riziko), riziko změny tržních cen akcií či nemovitosti (tržní riziko), riziko změny hodnoty investice vycházející z měny směnného kurzu (měnové riziko), riziko nedostatku zdrojů ke splnění svých závazků (riziko likvidity) a riziko ztráty vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů (operační riziko).

Investiční společnost se řídí omezením a rozložením rizika uvedených v příslušných ustanoveních těchto předpisů:

- Nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a technikách k jejich obhospodařování,
- Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

### *Fundamentální riziko*

Toto riziko řídí prostřednictvím fundamentální akciové analýzy založené na modelu ROAM. Prostřednictvím tohoto modelu vybírá Investiční společnost investice do akcií firem, které disponují vyšší kvalitou managementu, lepším růstovým potenciálem a vyšším nárůstem zisků, než činí průměr nejvýznamnějších společností na trhu. Data k analýze jsou přebírána z důvěryhodných zdrojů a zpracovávána ihned po zveřejnění, nejpozději však do 1 měsíce.

### *Tržní riziko*

Je měřeno metodou Value at Risk (VaR), založené na historické simulaci vyjádřené modelem relativní a absolutní rizikové hodnoty. Riziková hodnota portfolií fondů je počítána jednou měsíčně z historických dat zahrnujícího období 1 roku a aktuálnosti 1 měsíc. Pro výpočet je používán konfidenční interval na hladině spolehlivosti 99 %. Model zohledňuje případné specifické riziko, které obsahuje zpětné a stresové testování.

### *Měnové riziko*

Riziko je zajišťované pomocí finančních derivátů (měnové forwardy a swapy), které slouží výhradně k účelům s cílem snížit nebo vyloučit měnové riziko. Toto zajišťování se uskutečňuje pouze s kredibilní protistranou.

#### *Riziko likvidity*

Likvidní pozice Fondů jsou monitorovány a řízeny podle očekávaných peněžních toků a podle výsledků je případně upravována struktura portfolií Fondů.

#### *Operační riziko*

Případné zjištění rizikové události je zaznamenáno, vyhodnoceno a Investiční společnost podnikne kroky k tomu, aby ke stejnému nedostatku nebo selhání v budoucnu nedocházelo.

#### *Riziko týkající se udržitelnosti*

Investiční společnost sleduje rizika týkající se udržitelnosti pro jednotlivé investice. Sledování a vyhodnocování probíhá na základě dat z nejrozsáhlejších ESG ratingů. Rizika týkající se udržitelnosti nejsou začleněna do procesu posuzování rizik investice.

Bližší informace týkající se rizik pro jednotlivé obhospodařované Fondy jsou uvedeny v individuálních účetních závěrkách těchto Fondů.

## 5. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### **Pokladní hotovost**

<b>Pokladní hotovost</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Pokladna	18	0
<b>Celkem</b>	<b>18</b>	<b>0</b>

### **Pohledávky za bankami**

<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Běžné účty	5 698	1 481
<b>Celkem</b>	<b>5 698</b>	<b>1 481</b>

Běžný účet je splatný na požádání a je veden u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

### **Pohledávky za klienty**

<b>Pohledávky za klienty</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Pohledávky za klienty	6 000	16 000
<b>Celkem</b>	<b>6 000</b>	<b>16 000</b>

Investiční společnost má pohledávku ve formě úvěru vůči jedinému akcionáři.

## Nehmotný a hmotný majetek

### Dlouhodobý nehmotný majetek

<b>Pořizovací cena</b>	<b>Software a dlouhodobý nehmotný majetek</b>
Zůstatek k 1. 1. 2023	<b>473</b>
Přírůstky	749
Úbytky	182
Zůstatek k 31. 12. 2023	<b>1 040</b>
Přírůstky	130
Úbytky	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>1 170</b>
<b>Oprávký</b>	
<b>Software a dlouhodobý nehmotný majetek</b>	
Zůstatek k 1. 1. 2023	<b>388</b>
Odpisy	31
Oprávký k úbytkům	182
Zůstatek k 31. 12. 2023	<b>237</b>
Odpisy	131
Oprávký k úbytkům	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>368</b>
Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023	803
<b>Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024</b>	<b>802</b>

Investiční společnost uzavřela v roce 2023 rámcovou smlouvu o IT službách na základě, které byl vyvíjen nový software k elektronickému zasmluvnění klientů, který v březnu 2024 byl zařazen do užívání. Jeho konečná pořizovací cena činila 879 tis. Kč.

*Dlouhodobý hmotný majetek*

Pořizovací cena	Samostatné movité věci a soubory	Drobný dlouhodobý majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	375	248	623
Přírůstky	0	0	0
Úbytky	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	375	248	623
Přírůstky	0	0	0
Úbytky	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>375</b>	<b>248</b>	<b>623</b>

Oprávký	Samostatné movité věci a soubory	Drobný dlouhodobý majetek	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	264	236	500
Odpisy	55	12	67
Oprávký k úbytkům	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	319	248	567
Odpisy	56	0	56
Oprávký k úbytkům	0	0	0
<b>Zůstatek k 31. 12. 2024</b>	<b>375</b>	<b>248</b>	<b>623</b>

Zůstatková hodnota k 31. 12. 2023 56

**Zůstatková hodnota k 31. 12. 2024 0**

V roce 2024 ani v roce 2023 nebyl pořizován žádný majetek formou finančního pronájmu.

**Ostatní aktiva**
*Pohledávky vůči obchodním partnerům*

Pohledávky z obchodního styku	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Pohledávky za spřízněnými osobami	3 690	5 477
Ostatní pohledávky z obchodního styku	248	87
<b>Celkem</b>	<b>3 938</b>	<b>5 564</b>

Investiční společnost nemá pohledávky po lhůtě splatnosti. Mezi ostatní pohledávky patří např. zaplacené provozní zálohy, vratná kauce za nájem, zálohy na energie a záloha za provedení implementačních činností informačního systému.

#### Pohledávky za spřízněnými osobami

Největší část těchto pohledávek tvoří pohledávky za obhospodařovanými fondy. Během roku 2024 fondy platily nižší měsíční poplatky za jejich obhospodařování, které byly k 31.12.2024 doúčtovány. Dále má Investiční společnost pohledávky ve formě neuhrazených úroků z poskytnutých úvěrů.

<b>Pohledávky za spřízněnými osobami</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Sentinel OPF globální	3 086	4 801
Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí	307	221
Indexit OPF	226	187
Fortress Ventures a.s.	0	176
Sentinel Capital, a.s.	71	92
<b>Celkem</b>	<b>3 690</b>	<b>5 477</b>

#### Pohledávky vůči státu

Daňové pohledávky vůči státu jsou blíže popsány níže v části Daň z příjmů.

#### Náklady a příjmy příštích období

<b>Náklady a příjmy příštích období</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Náklady příštích období	105	74
Příjmy příštích období	0	0
<b>Celkem</b>	<b>105</b>	<b>74</b>

Náklady příštích období zahrnují nájmy, služby, licence placené dopředu a předplatné tisku na rok 2025.

#### Ostatní pasiva

##### Závazky vůči obchodním partnerům

<b>Závazky vůči obchodním partnerům</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Závazky vůči spřízněným osobám	0	0
Ostatní závazky vůči třetím stranám	179	1 161
<b>Celkem</b>	<b>179</b>	<b>1 161</b>

Závazky vůči třetím stranám jsou tvořeny zejména závazky za služby, které jsou nezbytné pro fungování a provoz Investiční společnosti.

##### Závazky vůči státu a sociálnímu zabezpečení

<b>Závazky vůči sociálnímu zabezpečení</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Závazky vůči OSSZ	176	206
Závazky vůči zdravotním pojišťovnám	77	90
<b>Celkem</b>	<b>253</b>	<b>296</b>

Závazky z titulu nezaplaceného sociální zabezpečení a zdravotního pojištění za prosinec 2024 byly zaplacený v lednu 2025.

Daňové závazky vůči státu jsou blíže popsány v části Daň z příjmů.

#### Závazky vůči zaměstnancům

Závazky vůči zaměstnancům činí 512 tis. Kč (v roce 2023: 612 tis. Kč). Zde patří mzdy, placené penzijní pojištění a ostatní závazky vůči zaměstnancům.

#### Dohadné účty pasivní

K 31. 12. 2024 společnost neeviduje žádné položky na dohadném účtu pasivním (k 31. 12. 2023: 0 tis. Kč).

### Výnosy a výdaje příštích období

Výnosy a výdaje příštích období	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výnosy příštích období	0	0
Výdaje příštích období	17	11
<b>Celkem</b>	<b>17</b>	<b>11</b>

### Rezervy

Účetní jednotka ke konci roku 2024 vytvořila rezervy v celkové výši 1 113 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 693 tis. Kč), a to rezervy na zvláštní roční odměnu za rok 2024 ve výši 595 tis. Kč a na nevyčerpanou dovolenou v roce 2024 ve výši 518 tis. Kč.

### Vlastní kapitál a rozdělení hospodářského výsledku

Vlastní kapitál	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Základní kapitál	6 000	6 000
Kapitálové fondy	0	10 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta z minulých let	0	241
Zisk / ztráta za účetní období	7 806	5 581
<b>Celkem</b>	<b>13 806</b>	<b>21 822</b>

Na základě Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady Investiční společnosti, která se konala dne 23. dubna 2024, byla částka ve výši 5 581 tis. Kč převedena na účet nerozděleného zisku minulých let a následně částka 4 600 tis. Kč vyplacena formou dividendy. Následně na základě dalšího Rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti Valné hromady ze dne 15. července 2024 došlo ke schválení rozdělení nerozděleného zisku minulých let Investiční společnosti ve výši 1 222 tis. Kč, a to formou výplaty dividendy jedinému akcionáři.

Zisk za rok 2024 ve výši 7 806 tis. Kč bude pravděpodobně převeden na účet nerozděleného zisku z minulých let.

### Výnosy z úroků a podobné výnosy

Úrokové a podobné výnosy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Úroky z banky	150	195
Úroky z obchodních vztahů	507	546
<b>Celkem</b>	<b>657</b>	<b>741</b>

### Ostatní provozní výnosy

Ostatní provozní výnosy	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Výnosy z obhospodařování fondů	26 609	23 007
<b>Celkem</b>	<b>26 609</b>	<b>23 007</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny z obhospodařovatelských poplatků jednotlivých Fondů.

Výnosy z obhospodařování Fondů	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Sentinel OPF globální	23 392	20 322
Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí	2 144	1 882
Indexit OPF	1 073	803
<b>Celkem</b>	<b>26 609</b>	<b>23 007</b>

### Náklady na poplatky a provize

Náklady na poplatky a provize jsou v částce 19 tis. Kč (v roce 2023: 15 tis. Kč).

### Ostatní provozní náklady

Do ostatních provozních nákladů řadíme např. zákonné pojištění zaměstnanců, celkově byly ve výši 74 tis. Kč (v roce 2023: 22 tis. Kč).

### Správní náklady

Správní náklady	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Náklady na zaměstnance	11 509	11 873
Mzdy a platy	8 064	8 286
Sociální a zdravotní pojištění	2 548	2 685
Ostatní sociální náklady	897	902
Ostatní správní náklady	5 084	4 642
<b>Celkem</b>	<b>16 593</b>	<b>16 515</b>

Mezi ostatní správní náklady patří spotřeba materiálu a energie, nájemné, provoz a reklama.

## Daň z příjmů

Daň z příjmů právnických osob

	31. 12. 2024	31. 12. 2023
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>9 973</b>	<b>6 937</b>
Daňově neuznatelné náklady	+1 174	+687
Výnosy nepodléhající dani	-361	-222
Rozdíl daňových a účetních odpisů	+ 57	-11
<b>Základ daně</b>	<b>10 843</b>	<b>7 391</b>
Dary snižující základ daně	-50	-40
<b>Upravený základ daně</b>	<b>10 793</b>	<b>7 351</b>
Sazba daně	21 %	19 %
<b>Splatná daň</b>	<b>2 267</b>	<b>1 397</b>

Daň z příjmů právnických osob za zdaňovací období byla vypočítána ve výši 2 267 tis. Kč.

*Stát – daňová pohledávka a závazek*

K 31. 12. 2024 Investiční společnost eviduje z titulu odložené daně daňovou pohledávku ve výši 234 tis. Kč (v roce 2023: 134 tis. Kč). Dále k rozvahovému dni eviduje daňovou závazek ve výši 862 tis. Kč za doplatek na dani z příjmů právnických osob a částku ve výši 53 tis. Kč za odvody daně z příjmů z mezd zaměstnanců, srážkovou daň ze mzdy a DPH.

*Odložená daňová pohledávka / závazek*

<b>Odložené daňové pohledávky / závazky</b>	<b>31. 12. 2024</b>	<b>31. 12. 2023</b>
Rozdíl mezi daň. a účet. hodnotou dlouhodob. majetku	0	-55
Rezerva na zvláštní roční odměny	595	361
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	518	332
Celkem	1 113	638
Sazba daně	21 %	21 %
<b>Odložené daňové pohledávky celkem</b>	<b>234</b>	<b>134</b>

Oproti roku 2023 se odložená daňová pohledávka zvýšila o 100 tis. Kč.

## 6. VZTAHY SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

### Vztahy s obhospodařovanými Fondy

Investiční společnosti náleží jako obhospodařovateli fondu Sentinel OPF globální a Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí roční poplatek ve výši maximálně 2 % průměrné roční hodnoty vlastního kapitálu fondu, a maximálně 1% u Indexit OPF. Vypočte se jako průměr hodnoty vlastního kapitálu fondu k poslednímu dni každého kalendářního měsíce. Tato úplata byla hrazena zálohově každý měsíc ve výši 1/12 z 2 % (resp. 1 %) hodnoty vlastního kapitálu k 31. prosinci předchozího roku.

Výpočet poplatku za obhospodařování majetku Sentinel OPF globální (v tis. Kč):

Výpočet poplatku za obhospodařování	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	1 169 585	1 016 105
2 % průměrné hodnoty vlastního kapitálu	23 392	20 322
<b>Poplatek celkem</b>	<b>23 392</b>	<b>20 322</b>

Výpočet poplatku za obhospodařování majetku Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí:

Výpočet poplatku za obhospodařování	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	107 217	94 092
2 % průměrné hodnoty vlastního kapitálu	2 144	1 882
<b>Poplatek celkem</b>	<b>2 144</b>	<b>1 882</b>

Výpočet poplatku za obhospodařování majetku Indexit OPF:

Výpočet poplatku za obhospodařování	31. 12. 2024	31. 12. 2023
Průměrná hodnota vlastního kapitálu	107 293	80 258
1 % průměrné hodnoty vlastního kapitálu	1 073	803
<b>Poplatek celkem</b>	<b>1 073</b>	<b>803</b>

## Vztahy se spřízněnými osobami

Investiční společnost je dceřinou společností. Na základě Smlouvy o převodu cenných papírů ze dne 9. dubna 2024 došlo k převodu 50 % podílu na Investiční společnosti ze společnosti Fortress Ventures a.s. na společnost Sentinel Capital, a.s. která je od 9. dubna 2024 jediným akcionářem společnosti.

Ovládající osobou je Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA.

Mezi společnostmi, které jsou propojené s Investiční společností v rámci skupiny Sentinel Capital, patří následující právnické osoby (stav k 31. 12. 2024):

Obchodní firma	IČO	Sídlo
Sentinel Capital, a. s.	086 24 658	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00
Sentinel Credit, a. s.	087 48 624	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00
VYRTYCH a. s.	278 62 470	č.p. 116, Židněves, 294 06
VYRTYCH SK s. r. o.	459 89 842	Cabajská 3858/23A, Nitra, 949 01, Slovenská rep.
Centrum vývojových a zkušebních laboratoří, s.r.o.	178 75 617	č.p. 317, 294 06 Březno
Nativel Real Estate s.r.o.	087 93 875	J. Dundra 408, 273 03 Stochov
Nativel Development s.r.o.	194 07 084	J. Dundra 408, 273 03 Stochov
Mikroelektronika spol. s r. o.	150 29 221	Dráby 849, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto

Další propojené osoby ovládané stejnou ovládající osobou (stav k 31. 12. 2024):

Obchodní firma	IČO	Sídlo
Reality Way, s.r.o.	259 45 441	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00
LAYPNUS HOLDINGS LIMITED	264274	Stasinou&Boumpoulinas 3, 1060 Nicosia, Kyperská rep.

#### *Informace o transakcích se spřízněnými osobami*

K 31. 12. 2024 společnost eviduje pohledávky za obhospodařování fondů Indexit OPF ve výši 226 tis. Kč, Sentinel OPF globální v částce 3 086 tis. Kč a Sentinel OPFKI industriálních nemovitostí v částce 307 tis. Kč. V roce 2024 činily výnosy z obhospodařování Fondů 26 609 tis. Kč.

Na základě valné hromady byly akcionáři vyplaceny během roku 2024 dividendy v celkové výši 5 822 tis. Kč.

Na základě dohody o započtení vzájemných pohledávek se Investiční společnost a původní akcionář Fortress Ventures a.s. dohodly na vzájemném započtu pohledávky Fortress Ventures a.s. z titulu vrácení peněžitého příplatku mimo základní kapitál ve výši 10 000 tis. Kč a pohledávky Investiční společnosti z titulu nesplacené jisty dle smlouvy o úvěru ve výši 10 000 tis. Kč. Výnosy z úroků z úvěru činily 163 tis. Kč.

V roce 2022 byl poskytnut úvěr společnosti Sentinel Capital, a.s. ve výši 6 000 tis. Kč a celkové výnosy z úroků činily 344 tis. Kč.

V roce 2024 fakturovala společnost Reality Way s.r.o. částku 241 tis. Kč za poskytnuté služby.

Společnost nemá žádné další transakce vůči společnostem ve skupině Sentinel Capital. Společnost neměla v rozhodném období kvalifikovanou účast na podnikání jiných právnických osob.

Další údaje týkající se vztahů se společnostmi, ve kterých uplatňuje mateřská společnost rozhodující vliv, jsou uvedeny v samostatné „Zprávě o vztazích podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb.“ za účetní období roku 2024, která je součástí „Výroční zprávy za rok 2024“.

## 7. DALŠÍ INFORMACE K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

### **Majetek a závazky v podrozvahové evidenci**

V podrozvahové evidenci je evidován k rozvahovému dni obhospodařovaný majetek Fondů v celkové hodnotě 1 373 857 tis. Kč (v roce 2023: 1 301 483 tis. Kč). Společnost nemá další majetek a závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze nebo podrozvaze.

### **Údaje o odměnách za audit**

Celková odměna statutárnímu auditorovi za audit roku 2024 činí 140 tis. Kč bez DPH. Jedná se o částku dle uzavřené smlouvy.

### **Údaje o důležitých skutečnostech, které nastaly po 31. prosinci 2024**

Mezi koncem rozvahového dne a okamžikem sestavení účetní závěrky v Investiční společnosti nedošlo k významným událostem, které by představovaly neobvyklé změny v položkách rozvahy nebo výkazu zisku a ztráty, jejichž důsledky by měnily významným způsobem pohled na finanční situaci společnosti.

Management Investiční společnosti bude usilovat o to, aby v roce 2025 a v následujících letech bylo hospodaření Investiční společnosti a všech Fondů ziskové.

### Informace o zpracování Přílohy v účetní závěrce

Příloha v účetní závěrce byla zpracována podle příslušných ustanovení vyhlášky č. 244/2013 Sb. o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech a v souladu s Vyhláškou č. 501 Ministerstva financí ze dne 6. listopadu 2002 (hlava IV až V), v platném znění, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi.

V Ostravě, dne 24. dubna 2025

Podpis statutárního orgánu:



Bc. Rostislav Šindlář  
člen představenstva

Zpracovaly:



Ing. Martina Rzeszutková  
účetní společnosti



Lenka Řežábková  
finanční manažer

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb.

Obchodní firma: Sentinel investiční společnost, a. s.  
Sídlo: Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava



# SENTINEL IS

**Rozhodné období: rok 2024**

Představenstvo společnosti Sentinel investiční společnost, a.s., se sídlem Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava, IČO: 26857791, jako statutární orgán ovládané osoby, vypracovalo podle § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), (dále také „ZOK“), následující zprávu o vztazích mezi ovládající osobou a společností Sentinel investiční společnost, a.s. jako ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále jen „Propojené osoby“), a to za účetní období roku 2024, tedy za období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 (dále jen „Rozhodné období“).

## 1. OVLÁDANÁ OSOBA

Společnost s obchodní firmou	<b>Sentinel investiční společnost, a.s.</b>
se sídlem:	Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava
IČO:	268 57 791
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 2879	<b>(dále jen „Ovládaná osoba“).</b>

## 2. OVLÁDAJÍCÍ OSOBA

Od 1. 1. 2024 do 9. 4. 2024

**Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA**, nar. 19.2.1983, bytem č.p. 253, 739 04 Pražmo

a

**Ing. Eva Janečková, MBA**, nar. 23.7.1976, bytem Studentská 1556/3, 736 01 Havířov

jednající ve shodě dle § 78 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.

Od 9. 4. 2024 do 31. 12. 2024

**Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA**, nar. 19.2.1983, bytem č.p. 253, 739 04 Pražmo

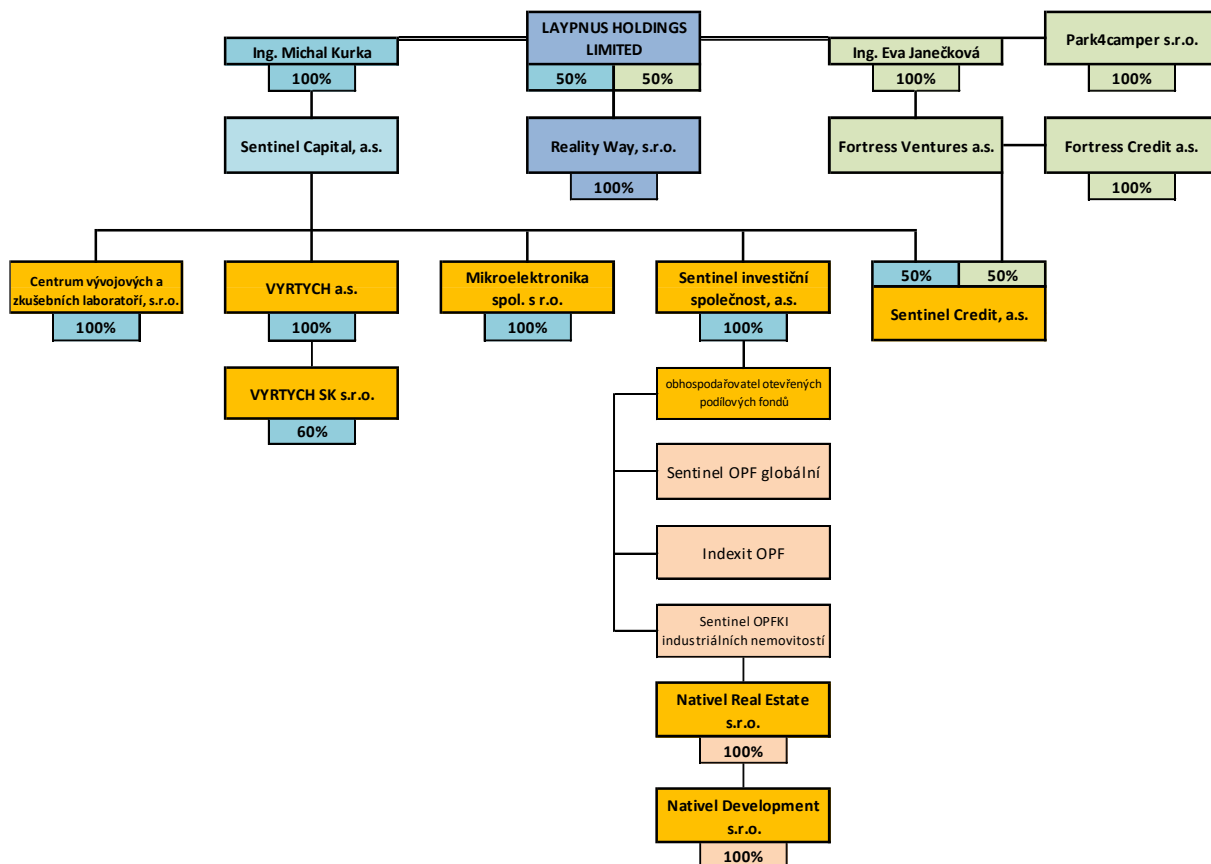
**(dále jen „Ovládající osoba“).**

## 3. OSOBY OVLÁDANÉ STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU – „PROPOJENÉ OSOBY“

- |   |  |
|---|--|
| 3.1. Společnost s obchodní firmou   | <b>Sentinel Capital, a.s.</b>                        |
| se sídlem:  | Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava       |
| IČO:  | 086 24 658   |
| zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11156      | <b>(dále jen „Propojená osoba č. 3.1.“)</b>          |
| 3.2. Společnost s obchodní firmou   | <b>Fortress Ventures a.s.</b>                        |
| se sídlem:  | Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava       |
| IČO:  | 260 24 039   |
| zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 4080       | 9. 4. 2024   |
| společnost ovládána do:   | <b>(dále jen „Propojená osoba č. 3.2.“)</b>          |
| 3.3. Společnost s obchodní firmou   | <b>Mikroelektronika spol. s r.o.</b>                 |
| se sídlem:  | Dráby 849, Litomyšlské Předměstí, 566 01 Vysoké Mýto |
| IČO:  | 150 29 221   |
| zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové, oddíl C, vložka 576 | <b>(dále jen „Propojená osoba č. 3.3.“)</b>          |
| 3.4. Společnost s obchodní firmou   | <b>VYRTYCH a.s.</b>                                  |
| se sídlem:  | č.p. 116, 294 06 Židněves                            |
| IČO:  | 278 62 470   |
| zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 11596        | <b>(dále jen „Propojená osoba č. 3.4.“)</b>          |

- 3.5. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Okresním soudem v Nitře, oddíl Sro, vložka 28159/N  
**VYRTYCH SK s.r.o.**  
Cabajská 3858/23A, 949 01 Nitra, Slovenská republika  
459 89 842  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.5.“)**
- 3.6. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 378200  
**Centrum vývojových a zkušebních laboratoří, s.r.o.**  
č.p. 317, 294 06 Březno  
178 75 617  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.6.“)**
- 3.7. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11177  
**Sentinel Credit, a.s.**  
Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
087 48 624  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.7.“)**
- 3.8. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 325412  
**Nativel Real Estate s.r.o.**  
J. Dundera 408, 273 03 Stochov  
087 93 875  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.8.“)**
- 3.9. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 386105  
společnost ovládána od:  
**Nativel Development s.r.o.**  
J. Dundera 408, 273 03 Stochov  
194 07 084  
2.6.2023  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.9.“)**
- 3.10. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
Registrační číslo:  
**LAYPNUS HOLDINGS LIMITED**  
Stasinou & Boumpoulinas 3, 1060 Nicosia, Kyperská republika  
264274  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.10.“)**
- 3.11. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 32273  
**Reality Way, s.r.o.**  
Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
259 45 441  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.11.“)**
- 3.12. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 11356  
**Fortress Credit a.s.**  
Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
117 11 701  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.12.“)**
- 3.13. Společnost s obchodní firmou se sídlem:  
IČO:  
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 59868  
**Park4camper s.r.o.**  
Sadová 553/8, Moravská Ostrava, 702 00 Ostrava  
276 23 017  
**(dále jen „Propojená osoba č. 3.13.“)**

#### 4. SCHÉMA UVÁDĚNÝCH OSOB



#### 5. STRUKTURA VZTAHŮ, ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY, ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

##### 5.1. STRUKTURA VZTAHŮ

Od 1. 1. 2024 do 9. 4. 2024

Ovládající osoba Ing. Michal Kurka LL.M., MBA drží 100 % přímého podílu na Propojené osobě č. 3.1. – společnosti Sentinel Capital, a.s., která měla na Ovládané osobě 50 % přímý podíl.

Ovládající osoba Ing. Eva Janečková, MBA drží 100 % přímého podílu na Propojené osobě č. 3.2. – Fortress Ventures a.s., která měla na Ovládané osobě 50% přímý podíl.

Ovládající osoby Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA a Ing. Eva Janečková, MBA jednali ve shodě dle § 78 ZOK, přičemž společně drželi 100% nepřímý podíl na Ovládané osobě a mohli v Ovládané osobě uplatňovat nepřímý rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

Ovládající osoby prostřednictvím Ovládané osoby drželi 100 % nepřímého podílu na propojené osobě č. 3.8. a prostřednictvím propojené osoby č. 3.8. dále drželi 100 % nepřímého podílu na propojené osobě č. 3.9.

Od 9. 4. 2024 do 31. 12. 2024

Ovládající osoba Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA drží 100 % přímého podílu na Propojené osobě č. 3.1. – společnosti Sentinel Capital, a.s., která má na Ovládané osobě 100% přímý podíl a může tak v Ovládané osobě uplatňovat rozhodující vliv ve smyslu § 74 a § 75 ZOK.

Ovládající osoba prostřednictvím Ovládané osoby dále drží 100 % nepřímého podílu na propojené osobě č. 3.8. a prostřednictvím propojené osoby č. 3.8. dále drží 100 % nepřímého podílu na propojené osobě č. 3.9.

##### 5.2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Ovládaná osoba je prostředníkem ovládnání pro korporace zavěšené pod ni a sama je objektem nepřímého ovládnání.

### 5.3. **ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ**

Od 1. 1. 2024 do 9. 4. 2024

Ovládání je realizováno prostřednictvím Propojené osoby č. 3.1. – Sentinel Capital, a.s. a Propojené osoby č. 3.2. – Fortress Ventures a.s., a to zejména přímým výkonem hlasovacích práv na valné hromadě Ovládané osoby.

Od 9. 4. 2024 do 31. 12. 2024

Ovládání je realizováno prostřednictvím Propojené osoby č. 3.1., a to zejména přímým výkonem hlasovacích práv na valné hromadě Ovládané osoby.

## 6. **PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO PROPOJENÝCH OSOB**

Na základě rozhodnutí jediného akcionáře, kterým je Propojená osoba č. 3.1., při výkonu působnosti valné hromady byla během Rozhodného období vyplacena Propojené osobě 3.1. dividenda ve schválené výši.

Na základě dohody o započtení vzájemných pohledávek došlo k započtení pohledávky Propojené osoby č.3.2. (vrácení peněžitého příplatku mimo základní kapitál na základě Smlouvy o poskytnutí peněžitého příplatku ze dne 13. 9. 2023) za Ovládanou osobou a pohledávky Ovládané osoby (nesplacená jistina na základě Smlouvy o úvěru ze dne 13. 9. 2023 a dodatku č. 1 ze dne 4. 4. 2024) za Propojenou osobou č. 3.2.

Kromě výše uvedených jednání, nebylo v Rozhodném období na popud nebo v zájmu ovládajících osob ani Propojených osob učiněno žádné další jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby.

## 7. **PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV UZAVŘENÝCH S OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU NEBO PROPOJENÝMI OSOBAMI**

### 7.1. **SMLOUVY MEZI OVLÁDANOU A OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU**

7.1.1. Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání ze dne 30. 10. 2020 mezi Ovládanou osobou jako podnajímcem a Ovládající osobou Ing. Evou Janečkovou, MBA, jako nájemcem. Plnění – podnájem kanceláře, protiplnění – úhrada nájemného. Smlouva byla ukončena na základě Dohody o ukončení podnájmu ze dne 31. 5. 2024.

7.1.2. Dohoda o investiční postupu ze dne 9. 4. 2024 mezi Ovládanou osobou, Propojenou osobou č. 3.2., společností Fortress Credit a.s. a Ovládající osobou Ing. Evou Janečkovou, MBA. Předmětem dohody jsou práva a povinnosti jednotlivých stran při investičním postupu.

### 7.2. **SMLOUVY MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A PROPOJENÝMI OSOBAMI**

#### 7.2.1. **Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.1.**

7.2.1.1. Smlouva o úvěru ze dne 25. 7. 2022, Dohoda o dodatku č. 1 ze dne 31. 10. 2023, Dohoda o dodatku č. 2 ze dne 10. 6. 2024 a Dohoda o dodatku č. 3 ze dne 14. 10. 2024 mezi Ovládanou osobou jako úvěrujícím a Propojenou osobou č. 3.1. jako úvěrovaným. Plnění – poskytnutí peněžních prostředků, protiplnění – úroky ve výši 3-měsíční PRIBOR + 0,75 % p. a.

#### 7.2.2. **Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.2.**

7.2.2.1. Smlouva o poskytnutí peněžitého příplatku ze dne 13. 9. 2023 mezi Ovládanou osobou jako společností a Propojenou osobou č. 3.2. jako akcionářem. Plnění – poskytnutí peněžitého příplatku, protiplnění – přijetí peněžitého příplatku. Příplatek byl v Rozhodném období započten.

7.2.2.2. Smlouva o úvěru ze dne 13. 9. 2023 a Dohoda o dodatku č. 1 ze dne 4. 4. 2024 mezi Ovládanou osobou jako úvěrujícím a Propojenou osobou č. 3.1. jako úvěrovaným. Plnění – poskytnutí peněžních prostředků, protiplnění - úroky ve výši 6,00 % p. a. Úvěr by v Rozhodném období započten.

7.2.2.3. Smlouva o vypořádání vzájemného plnění ze dne 6. 10. 2023 a Dodatek č. 1 ze dne 9. 2. 2024 mezi Ovládanou osobou, Propojenou osobou č. 3.2. a společností Nomiverse s.r.o. Předmětem je započtení plnění jednotlivých smluvních stran a jejich následné vypořádání.

7.2.2.4. Dohoda o investiční postupu ze dne 9. 4. 2024 mezi Ovládanou osobou, Propojenou osobou č. 3.2., společností Fortress Credit a.s. a Ovládající osobou Ing. Evou Janečkovou, MBA. Předmětem dohody jsou práva a povinnosti jednotlivých stran při investičním postupu.

7.2.2.5. Dohoda o započtení vzájemných pohledávek ze dne 9. 4. 2024 mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.2. Předmětem je započtení pohledávek jednotlivých smluvních stran.



**7.2.3. Smlouvy mezi Ovládanou osobou a Propojenou osobou č. 3.11.**

- 7.2.3.1. Smlouva o nájmu vybavení kanceláří ze dne 19. 12. 2020 mezi Ovládanou osobou jako nájemcem a Propojenou osobou č. 3.11. jako pronajímatelem. Plnění – pronájem vybavení, protiplnění - úhrada nájemného.
- 7.2.3.2. Smlouva o nájmu vozidla ze dne 19. 12. 2020 mezi Ovládanou osobou jako nájemcem a Propojenou osobou č. 3.11. jako pronajímatelem. Plnění – pronájem vozidla, protiplnění - úhrada nájemného. Smlouva byla v Rozhodném období ukončena na základě Dohody o ukončení smlouvy ze dne 25. 6. 2024.
- 7.2.3.3. Smlouva o nájmu vozidla ze dne 4. 8. 2021 mezi Ovládanou osobou jako nájemcem a Propojenou osobou č. 3.11. jako pronajímatelem. Plnění – pronájem vozidla, protiplnění - úhrada nájemného. Smlouva byla v Rozhodném období ukončena na základě Dohody o ukončení smlouvy ze dne 26. 7. 2024.

Veškeré smluvní vztahy, plnění i protiplnění odpovídaly podmínkám obvyklého obchodního styku.

**8. POSOUZENÍ VZNIKU ÚJMY OVLÁDANÉ OSOBY A JEJÍ VYROVNÁNÍ**

Z jednání na popud nebo v zájmu Ovládajících osob či Propojených osob, ani z uzavřených smluvních vztahů, nevznikla Ovládané osobě žádná újma.

**9. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD VZTAHŮ S OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A S PROPOJENÝMI OSOBAMI, VČETNĚ PŘÍPADNÝCH RIZIK**

Ze vztahů s Ovládajícími osobami i Propojenými osobami plynou zejména výhody, a to vzhledem k silnému ekonomickému zázemí. Z těchto vztahů neplynou pro Ovládanou osobu žádná rizika.

**10. DŮVĚRNOST INFORMACÍ**

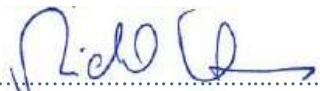
Za důvěrné informace, které nelze veřejně zpřístupnit, jsou považovány informace a skutečnosti, které jsou součástí obchodního tajemství Ovládajících osob, Ovládané osoby a Propojených osob a také ty informace, které byly za důvěrné jakoukoliv z těchto osob označeny. Dále jsou to veškeré informace z obchodního styku, které by mohly být samy o sobě nebo v souvislosti s jinými informacemi nebo skutečnostmi k újmě kterékoliv z uvedených osob.

**11. ZÁVĚR**

11.1. Tato zpráva o vztazích byla zpracována statutárním orgánem Ovládané osoby dne 17.3.2025.

11.2. Tato zpráva o vztazích byla schválena na zasedání představenstva Ovládané osoby dne 17.3.2025.

Podpisy všech členů statutárního orgánu Ovládané osoby:

  
.....  
Ing. Michal Kurka, LL.M., MBA  
předseda představenstva

  
.....  
Ing. Zdeněk Raška, MBA  
místopředseda představenstva

  
.....  
Bc. Rostislav Šindlář  
člen představenstva



# AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

určená akcionářům společnosti  
Sentinel investiční společnost, a.s.

### **Výrok auditora**

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **Sentinel investiční společnost, a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2024, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2024, výkazu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2024 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti Sentinel investiční společnost, a.s. k 31.12.2024 a její finanční výkonnosti za rok končící k tomuto datu v souladu s českými účetními předpisy.

### **Základ pro výrok**

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

### **Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě**

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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

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

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



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

### ***Odpořvednost ředstavenstva Společnosti a dozorčí rady za účetní závěrku***

Ředstavenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními ředpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti provádí dozorčí rada.

### ***Odpořvednost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, řiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatele uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití ředpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky ředstavenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná



# AUDIT PROFESIONAL

AUDIT | TAX | ACCOUNTING | ADVISORY

(materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

V Ostravě dne 24. dubna 2025

**AUDIT PROFESIONAL s. r. o.**

Zámecká 488/20

Moravská Ostrava, Ostrava 702 00

oprávnění KA ČR č. 579

**Ing. Marie Dohňalová**, auditor

oprávnění KA ČR č. 2505

jednatel společnosti

