

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

CREDITAS investiční společnost a.s.

ZA OBDOBÍ OD 16. ÚNORA 2022 DO 31. PROSINCE 2022

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky ČNB č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365	2
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	6
■	Zpráva o vztazích	11
■	Výrok nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě	21
■	Účetní závěrka Společnosti	24

I. ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Název Společnosti a údaj o zápisu do veřejného rejstříku

CREDITAS investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“). Společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 27088.

IČO

142 58 846

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Předmět podnikání

Obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech.

Rozhodnutím ČNB ze dne 27. prosince 2021 obdržela Společnost povolení k činnosti investiční společnosti podle § 479 ZISIF s oprávněním:

- a) přesáhnout rozhodný limit;
- b) obhospodařovat
 - i) speciální fondy;
 - ii) zahraniční fondy srovnatelné se speciálním fondem;
 - iii) fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání a
 - iv) zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;

Společnost není oprávněna provádět administraci investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu.

Administrátorem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále "Administrátor"). Výkon činností Administrátora je uskutečňován na podkladě Smlouvy o administraci investičních fondů ze dne 1. dubna 2022.

Výběr Administrátora byl do značné míry předurčen kontextem převzetí obhospodařování CREDITAS fond SICAV, a.s. do působnosti Společnosti, neboť Administrátor prováděl výkon činností administrace předmětného fondu již od jeho vzniku. Bylo přirozené zachovat v tomto směru kontinuitu a navázat na již ověřené postupy.

Z důvodu kontinuity a z důvodu efektivity nákladů a procesů Společnosti byly na společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 outsourcovány některé další činnosti, a to na podkladě Smlouvy o pověření výkonem některých činností ze dne 1. dubna 2022. Jedná se zejména o výkon činností řízení rizik, compliance a interního auditu.

Depozitářem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je banka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČO: 407 65 521 (dále jen „Auditor“).

B. ÚDAJE O ZMĚNÁCH SKUTEČNOSTÍ ZAPISOVANÝCH DO OBCHODNÍHO REJSTŘÍKU, ke kterým došlo během rozhodného období

Společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16. února 2022. V rozhodném období došlo k následujícím změnám skutečností zapisovaných do Obchodního rejstříku:

- Ing. Vladimír Hořejší - změna bydliště dne 7. prosince 2022;

C. ÚDAJE O FONDECH, které byly v rozhodném období obhospodařovány Společností

V rozhodném období Společnost obhospodařovala následující investiční fondy:

- CREDITAS fond SICAV, a.s. s podfondem: CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV;
- CREDITAS Stabilita, otevřený podílový fond;

D. ÚDAJE O ČLENECH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI

Údaje o členech představenstva Společnosti

Údaje o členech představenstva, kteří působili ve Společnosti v průběhu rozhodného období (vč. 31.prosince 2022):

Ing. Vladimír Hořejší

je předsedou představenstva Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. Během své profesní dráhy zastával řadu vedoucích pozic, např. v Konsolidační bance Praha, České konsolidační agentuře. Byl také náměstkem ministryně informatiky pro oblast e-government. Od 1. ledna 2017 je předsedou představenstva Banky CREDITAS. Ve funkci člena představenstva Záložny CREDITAS působil od roku 2012, jeho předsedou je od roku 2013.

Jiří Vajner

je členem představenstva Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. Jeho profesní dráha je svázána s realitním trhem. V developmentu působí více než 25 let, z toho 16 let působil např. v developerské společnosti Central Group, kde zastával nejvyšší manažerské pozice. Byl jedním ze zakladatelů společnosti ProBydlení. Od června roku 2019 byl výkonným ředitelem developerské společnosti V Invest. V současnosti je Jiří Vajner generálním ředitelem společnosti CREDITAS Real Estate.

Ing. Petr Hlinomaz CSc.

je členem představenstva Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. S vysokoškolským vzděláním matematicko fyzikálního směru rozvíjel po roce 1992 svou kariéru v oblasti kapitálového trhu, v různých pracovních pozicích, včetně řídicích. Roku 2017 začal působit v Bance CREDITAS, kde se podílel na licenčním procesu obchodníka s cennými papíry, později na založení investičního fondu a investiční společnosti.

Údaje o členech dozorčí rady Společnosti

Údaje o členech dozorčí rady, kteří působili ve Společnosti v průběhu rozhodného období (vč. 31.prosince 2022):

Kamil Rataj

je předsedou dozorčí rady Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. V bankovníctví se pohybuje již od roku 1999, kdy pracoval ve vedoucích pozicích v eBance či Raiffeisenbank. Aktivně se zapojil do úspěšné fúze obou bank, řídil centralizaci významných činností back-office a optimalizaci vybraných pobočkových procesů. Během své profesní dráhy vedl řadu významných projektů v oblasti implementace a rozvoje bankovních systémů. Od 1. ledna 2017 je místopředsedou

představenstva Banky CREDITAS a současně působí na pozici ředitele Úseku provozu a ICT.

Ing. Josef Holub

je členem dozorčí rady Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. V letech 1992 až 1997 pracoval ve společnosti PriceWaterhouse, poté byl až do roku 2010 finančním ředitelem a členem představenstva v pojišťovně Aviva, následně působil jako nezávislý konzultant. Je kvalifikovaným členem asociace certifikovaných účetních ACCA ve Velké Británii.

Od ledna 2017 byl členem představenstva Banky CREDITAS, aktuálně je členem dozorčí rady Banky CREDITAS.

Ing. Tomáš Hubáček

je členem dozorčí rady Společnosti od data jejího vzniku 16. února 2022. Ještě v průběhu studia na Vysoké škole ekonomické se zapojil do rodinného byznysu. Dva roky působil na různých pozicích v Bance CREDITAS, v roce 2018 začal pracovat pro investiční skupinu UNICAPITAL, kde měl na starosti nové akvizice a finanční plánování projektů. Od roku 2020 vedl expanzi skupiny v rámci nově vzniklé divize nájemního bydlení Creditas Real Estate.

Údaje o portfolio manažerech Společnosti

Funkci portfolio manažera vykonává představenstvo Společnosti.

E. ÚDAJE O AKCIONÁŘI SPOLEČNOSTI

Jediným akcionářem Společnosti po celé rozhodné období byla a nadále je Banka CREDITAS a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 634 92 555, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl B, vložka 23903, jejíž podíl na Společnosti činí 100,0 % zapisovaného základního kapitálu a hlasovacích práv.

F. ÚDAJE O SOUDNÍCH SPORECH, VE KTERÝCH BYLA NEBO JE SPOLEČNOST V ROZHODNÉM OBDOBÍ ÚČASTNÍKEM NA SVŮJ ÚČET NEBO NA ÚČET JÍ OBHOSPODAŘOVANÉHO FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Společnosti nebo fondu, jehož se spor týká

Společnost ani jí obhospodařované fondy nejsou ani nebyly účastníkem soudních sporů s hodnotou předmětu sporu převyšující 5% hodnoty majetku Společnosti; nejsou a nebyly účastníkem žádných soudních sporů.

G. ÚDAJE O OSOBÁCH, KTERÉ BYLY V ROZHODNÉM OBDOBÍ SPOLEČNOSTÍ POVĚŘENY VÝKONEM JEDNOTLIVÉ ČINNOSTI, KTEROU ZAHRNÚJE OBHOSPODAŘOVÁNÍ

s uvedením jejich identifikačních údajů a jednotlivé činnosti, kterou byly pověřeny

Společnost v rozhodném období pověřila společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 výkonem činnosti řízení rizik, compliance, interního auditu a některých dalších činností, na základě Smlouvy o pověření výkonem některých činností ze dne 1.4.2022.

H. ÚDAJE O SKUTEČNOSTECH S VÝZNAMNÝM VLIVEM NA VÝKON ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

spolu s uvedením hlavních faktorů, které měly vliv na jeho hospodářský výsledek v rozhodném období

Skutečnostmi v rozhodném období, které lze označit jako skutečnosti s významným vlivem na výkon činnosti Společnosti, byly:

- příplatek mimo základní kapitál od zakladatele a jediného akcionáře Společnosti na podkladě Smlouvy o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál mezi Společností a Bankou CREDITAS a.s. ze dne 25. května 2022; předmětné finanční prostředky byly (ve výši 10,0 mil Kč) připsány na účet Společnosti dne 27. května 2022;

- převzetí CREDITAS fond SICAV, a.s. a jeho podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV do obhospodařování.

II. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle § 21 zákona č. 563/1991 sb., o účetnictví

A. VYBRANÉ ÚDAJE Z ROZVAHY A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY SPOLEČNOSTI

Aktiva

Společnost vykázala v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 18 632 tis. Kč. Ta jsou tvořena především pohledávkami za bankami ve výši 11 954 tis. Kč, pohledávkami za nebankovní subjekty ve výši 223 tis. Kč, dohadnými účty aktivními ve výši 6 336 tis. Kč,

Pasiva

Celková Pasiva Společnosti k 31. prosinci 2022 ve výši 18 632 tis. Kč jsou tvořena zejména základním kapitálem ve výši 4 000 tis. Kč, ostatními kapitálovými fondy ve výši 10 000 tis. Kč, dohadnými účty pasivními ve výši 3 738 Kč. a ostatními pasivy ve výši 862 tis. Kč.

B. ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI

v rozhodném období

Pro podnikání a výsledky hospodaření Společnosti byly v rozhodném období podstatné zejména následující skutečnosti, které lze rozdělit dvou skupin na interní a externí.

Interní faktory

- CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV byl po celé období hlavním zdrojem výnosů společnosti. Předmětný fond byl hlavní vlajkovou lodí ve výkonu obhospodařování a zákonitě dominuje v objemu celkového majetku svěřeného do obhospodařování Společnosti;
- obchodní záměry na převzetí obhospodařování některých dalších investičních fondů se z objektivních důvodů na straně fondů nemohly v rozhodném období naplnit a tento stav se doposud nezměnil;
- v souladu s plánem Společnost zřídila podílový fond CREDITAS Stabilita, otevřený podílový fond. Obhospodařování tohoto fondu nebylo zatím zdrojem výnosů Společnosti vzhledem k prodlevě přípravy distribučního kanálu;
- outsourcing v oblasti obhospodařování i oblasti provozní s cílem řádného zajištění funkcionality vybraných činností a dosažení ekonomické efektivity mladé Společnosti.

Externí faktory

- důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Z pohledu Společnosti se mohly tyto důsledky projevovat nepřímo, prostřednictvím obhospodařovaných investičních fondů. Dopady lze v rozhodném období zatím označit jako omezené.

V kontextu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV:

- nárůst tržních úrokových sazeb pozitivně přispěl ke zhodnocování volných peněžních prostředků ve fondu;
- nárůst tržních úrokových sazeb jen mírně negativně ovlivnil refinancování u některých nemovitostních společností;

- energetická krize a růst inflace ovlivnily chování nájemců, ale neznamenaly žádný propad v obsazenosti nemovitostí, v platební morálce a nejsou indikace o nějakých potížích v podnikání nájemců; důsledky pandemie COVID 19, byly z tohoto pohledu dramatičtější;
- energetická krize, růst inflace a celkové obavy investorů negativně ovlivňovaly prodeje investičních akcií předmětného fondu ještě v druhém čtvrtletí 2022;
- zhoršené ekonomické podmínky se urychlily změnu realitního trhu z trhu prodávajících na trh kupujících, což bylo ve prospěch akvizice realizované v závěru roku;

V kontextu CREDITAS Stabilita, otevřený podílový fond:

- nárůst tržních úrokových sazeb pozitivně přispěl ke zhodnocování volných peněžních prostředků ve fondu;
- energetická krize, ekonomické růst inflace a celkové obavy finančních institucí zpomalily přípravu distribučního kanálu;
- posun obchodní a poplatkové politiky spolupracujících subjektů a dodavatelů služeb, což, pokud ne ještě v tomto rozhodném období, pak v budoucnu bude znamenat vyšší nákladovost fondů a Společnosti

Hospodaření společnosti

Hospodaření Společnosti na konci rozhodného období skončilo mírným ziskem 25 tis. Kč po zdanění. Finanční plán kalkuloval se ztrátou až 3,5 mil Kč. Důvody lepší skutečnosti jsou na straně výnosů i nákladů. V prvním případě sehrál roli CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV a vyšší než plánovaný nárůst objemu jeho majetku (a poplatků za obhospodařování). V druhém případě, šlo zejména o nízké osobní náklady, dané nižším, než plánovaným počtem zaměstnanců a větším využitím externích spolupracovníků.

Objem majetku svěřeného k obhospodařování byl prakticky výlučně dán majetkem nemovitostního podfondu, který ke konci roku 2022 dosáhl objemu 853 444 tis. Kč. Na jeho růstu se podepsaly jak prodeje investičních akcií, tak zhodnocení majetku podfondu 11,92% p.a.

Díky uvedenému vývoji a inkasu vyšších poplatků za obhospodařování disponovala Společnost na konci roku hotovostí bezmála 12 mil Kč a nečerpala zdroje z poskytnutého příplatku mimo základní kapitál; nicméně tento příplatek byl zárukou komfortního dodržení kapitálových požadavků Společnosti během celého rozhodného období.

C. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, KTERÉ NASTALY AŽ PO ROZVAHOVÉM DNI A JSOU VÝZNAMNÉ PRO NAPLNĚNÍ ÚČELU VÝROČNÍ ZPRÁVY

Po rozvahovém dni nastaly následující skutečnosti, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy:

- došlo k následujícím změnám skutečností zapisovaných do Obchodního rejstříku:
 - Ing.Vladimír Hořejší - ukončení činnosti v představenstvu Společnosti dne 10. ledna 2023;
 - Ing.Magda Malenínská - jmenování do představenstva dne 10. ledna 2023;
 - Ing.Petr Hlinomaz - volba za předsedu představenstva dne 23.ledna 2023;
- zřízení investičního CREDITAS Smíšený CZ, otevřený podílový fond;

D. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI SPOLEČNOSTI

Společnost se bude nadále věnovat obhospodařování fondů kolektivního investování. Společnost se věnuje a bude věnovat rozvoji podílových fondů a jejich obhospodařování a rozšíření činnosti v oblasti obhospodařování fondů kvalifikovaných investorů.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv interních a externích faktorů, výsledky hospodaření Společnosti a dopady současné i očekávané ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěry:

- k naplnění podnikatelského smyslu a k rozvoji ekonomiky Společnosti je nutné rozšiřovat portfolio Společností obhospodařovaných investičních fondů;
- k zajištění činností spojených s rostoucím objemem počtu obhospodařovaných investičních fondů a objemu majetku obhospodařovaných investičních fondů je nutné zejména:
 - personální posílení Společnosti;
 - rozvoj a prohloubení procesů obhospodařování fondů a správy Společnosti;
 - zajistit nové technické nástroje k řízení a sledování portfolií investičních fondů;
 - řešit nákladovost a výnosnost obhospodařovaných investičních fondů v prostředí očekávaných přetrvávajících vysokých úrokových sazeb;
 - zahájit přípravu projektů ESG

E. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z POUŽITÍ INVESTIČNÍCH INSTRUMENTŮ A O CÍLECH A METODÁCH JEJICH ŘÍZENÍ

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Společnosti obhospodařovaných fondů, využívá Společnost outsourcingu činnosti řízení rizik pověřené osobě Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202, na podkladě Smlouvy o pověření výkonem některých činností ze dne 1. dubna 2022. Uvedený koncept představuje kontinuitu dosavadní správy investičního fondu CREDITAS fond SICAV, a.s. a vzhledem k možnosti využití procesů, technických nástrojů a know-how Conseq Funds investiční společnost, a.s. a vzhledem k ekonomické efektivnosti hospodaření Společnosti, je tento přístup zatím aplikován i na nově obhospodařované investiční fondy.

Podstatnou postupů řízení rizik ve spolupráci s uvedenou společností pověřenou výkonem činnosti řízení rizik je zejména:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných právními předpisy a statuty fondů,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti fondů.

Vlastní rizika řídí Společnost v souladu s vnitřní předpisovou základnou Společnosti, řídicího a kontrolního systému.

Potenciální rizika a jejich řízení lze charakterizovat následovně; jedná se zejména o rizika:

- a) tržní (úrokové, měnové, akciové)

Hlavní rysy expozice Společnosti vůči těmto rizikům lze v rozhodném období vyjádřit následovně:

- Společnost neměla a nemá žádná významná aktiva nebo závazky, jejichž hodnota by podléhala výkyvu úrokových sazeb;
- změnám úrokových sazeb podléhala a podléhá úroková sazba úročení volných peněžních prostředků na běžném účtu Společnosti vedeném u Banky CREDITAS, což se může projevat ve vyšší úrokových výnosů;
- Společnost neprováděla žádné transakce denominované v cizích měnách, nevlastnila a nevlastní žádná aktiva a závazky denominované v cizích měnách;
- Společnost nevlastnila a nevlastní žádné akcie a jiné investiční nástroje;
- expozice vůči předmětným rizikům se mohla a může ve Společnosti projevat pouze nepřímo a omezenou měrou, jako určitý dopad do výnosů nebo nákladů spojených s obhospodařováním, neboť výnosy a náklady mohou být částečně ovlivněny případnou změnou hodnoty obhospodařovaných fondů v důsledku předmětných rizik, tedy s předmětnými riziky související změnou hodnoty majetku svěřeného Společnosti k obhospodařování;

S ohledem na potenciální dopady předmětných rizik uvedené výše se řízení předmětných rizik Společnosti opírá zejména o spolupráci v rámci outsourcingu řízení rizik na společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s.

- b) úvěrové

Hlavní rysy expozice Společnosti vůči tomuto riziku lze v rozhodném období vyjádřit následovně:

- Společnost nepřijala ani neposkytla žádné úvěry a zápůjčky jí obhospodařovaným investičním fondům, zaměstnancům a jiným subjektům;
- expozice vůči předmětnému rizikům se mohla a může ve Společnosti projevovat pouze nepřímo a omezenou měrou, jako určitý dopad do výnosů nebo nákladů spojených s obhospodařováním, neboť výnosy a náklady mohou být částečně ovlivněny případnou změnou hodnoty obhospodařovaných fondů v důsledku předmětných rizik, tedy s předmětným rizikem související změnou hodnoty majetku svěřeného Společnosti k obhospodařování;

S ohledem na potenciální dopady předmětných rizik uvedené výše se řízení předmětných rizik Společnosti opírá zejména o spolupráci v rámci outsourcingu řízení rizik na společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s.

c) likviditní

Společnost v rozhodném období hradila beze zbytku všechny své závazky.

Hlavní rysy expozice Společnosti vůči tomuto riziku lze v rozhodném období vyjádřit následovně:

- Společnost měla a má dostatečné kapitálové vybavení k výkonu své činnosti;
- příjmy a výdaje Společnosti spojené s obhospodařováním nemají v průběhu účetního období stejný časový charakter a nejsou v čase dostatečně rovnoměrně rozloženy
- expozice vůči předmětnému riziku se mohla a může ve Společnosti projevovat taktéž nepřímo, obecnou závislostí, zejména výnosů, na vývoji hodnoty majetku svěřeného Společnosti k obhospodařování;

S ohledem na potenciální vznik a dopady předmětného rizika uvedené výše se řízení předmětného rizika soustředí do několika oblastí, především na:

- průběžné hodnocení vývoje hospodaření a likviditní pozice Společnosti
- spolupráci v rámci outsourcingu řízení rizik na společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s. s cílem zajištění výnosů
- optimalizaci nákladů Společnosti
- možnosti expanze výnosů vytvářením nebo akvizicí investičních fondů v obhospodařování.

d) operační

Společnost v rozhodném období neznamenal vznik významného operačního rizika.

Hlavní rysy expozice Společnosti vůči tomuto riziku lze v rozhodném období vyjádřit následovně:

- Společnost měla v obhospodařování omezený počet investičních fondů, de facto pouze CREDITAS fond SICAV;
- Společnost outsourcovala na smluvním základě některé vybrané činnosti spojené s výkonem činnosti obhospodařování z důvodu zachování kontinuity správy investičních fondů i ekonomické efektivity;
- Společnost outsourcovala na smluvním základě vybrané provozní činnosti na společnosti UNICAPITAL N.V. a Banky CREDITAS a.s. z důvodu ekonomické efektivity a možnosti využití již vybudovaných postupů a procesů;

S ohledem na potenciální vznik a dopady předmětného rizika uvedeného výše se řízení předmětného rizika soustředí na řídicího a kontrolního systému, rozvoj postupů a procesů, zajištění technických nástrojů snižujících operační riziko

e) střety zájmů

Společnost v rozhodném období neznamenal při výkonu činnosti obhospodařování vznik střetu zájmů plynoucích z příslušnosti Společnosti ke Skupině CREDITAS, viz Zpráva o vztazích.

Potenciální střety zájmů jsou průběžně monitorovány a analyzovány zejména v procesu obhospodařování investičních fondů. Vznik potenciální střetů zájmů je snížen skutečností, že ve vzájemných smluvních vztazích Společnosti nefigurují se Skupinou CREDITAS

obchodní vztahy spojené s obhospodařováním majetku investičních fondů, s výjimkou distribuce investičních akcií a podílových listů.

F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

G. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ

Společnost nenabyla během rozhodného období vlastní akcie.

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

Společnost nevyvinula během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů.

I. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ POBOČKU NEBO JINOU ČÁST OBCHODNÍHO ZÁVODU V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

Podle našeho nejlepšího vědomí podává tato výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci fondu, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření fondu.

V Praze dne 28. dubna 2023

CREDITAS Investiční společnost, a.s.,
individuální statutární orgán Společnosti, zastoupený



Ing. Petrem Hlinomazem, předsedou představenstva



Ing. Magdou Malenínskou, členkou představenstva

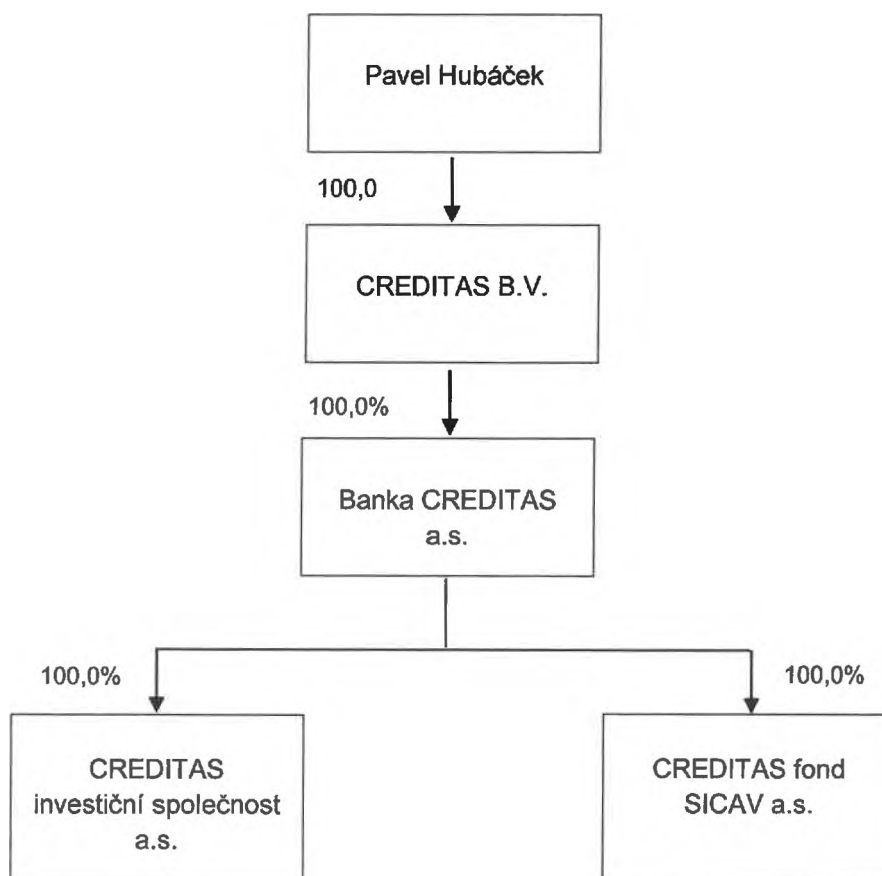
III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Společnost je akciovou společností, která má dualistickou strukturu orgánů. Orgány Společnosti jsou valná hromada, představenstvo, dozorčí rada. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Společnosti. Dozorčí rada je kontrolním orgánem.

A. STRUKTURA VZTAHŮ

mezi osobami ovládajícími a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou osobou

Základní schéma vztahů je následující:



Jediným akcionářem Společnosti je Banka CREDITAS a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555 (dále jen „Banka“). Ve vztahu ke Společnosti je Banka jeho přímo ovládající osobou a Společnost je osobou ovládanou. Ve vlastnictví Společnosti nedošlo v průběhu roku 2022 k žádné změně; Banka ve Společnosti k 31. prosinci 2022 přímo držela 100 % majetkový (obchodní) podíl. Banka na Společnosti obhospodařovaných investičních fondech nenabývá podílové listy nebo tzv. investiční akcie a nemá ani žádné jiné expozice a vazby s výjimkou níže uvedených.

Jediným akcionářem Banky je subjekt CREDITAS B.V., který je ze 100 % přímo vlastněn a ovládán panem Pavlem Hubáčkem. Tento subjekt je také nejvýše postavenou právnickou osobou v rámci skupiny finanční holdingové osoby (dále jen „Skupina CREDITAS“) ve smyslu příslušných ustanovení obezřetnostních právních předpisů, konkrétně zejména nařízení Evropského parlamentu

a Rady (EU) č. 575/2013. (dále jen „CRR“). Skupina CREDITAS je tvořena ovládanými a přidruženými právními osobami. Určité subjekty Skupiny CREDITAS včetně Banky a Společnosti tvoří dle kritérií CRR obezřetnostní konsolidační celek, který podléhá dohledu ČNB na konsolidovaném základě.

Obezřetnostním konsolidačním rámcem přitom není dotčena konsolidovaná báze dle účetního rámce, který je určován zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro banky a jiné finanční instituce. Dle tohoto rámce není Společnost konsolidující ani konsolidovanou účetní jednotkou.

Podrobnější výčet ovládajících a ovládaných osob:

Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem V tišíně 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou:

CREDITAS B.V., sídlo Barbara Strozzi laan 201, 1083HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

Banka CREDITAS a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555

CREDITAS fond SICAV, a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610

CREDITAS Crowdfunding s.r.o. (dříve CREDITAS s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299

Creditas Services s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 72 881

EKORENT, spol. s r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 452 78 288

CREDITAS investiční společnost a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16.2.2022

Max banka a.s.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 148 93 649

*/ akvizice Max banky a.s., dříve Expobank CZ a.s.

CREDITAS Real Estate B.V., sídlo Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480*/

*/Společnost zanikla fúzí sloučením s dceřinou společností Creditas Services s.r.o. a dne 8.11.2022 byla vymazána z nizozemského obchodního rejstříku

UNICAPITAL a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817

LEMANT Finance s.r.o., sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310

GALAP INVESTMENT s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557

Financial Consortium s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242

MORAVAN Mléčná farma a.s., sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice, IČ 476 72 439

Pozemky UNICAPITAL s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 050 69 688

<p>Bankou CREDITAS a.s. proběhla v září 2022</p> <p>EAST Portfolio s.r.o.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254</p> <p>*/ společnost má jediného společníka a tím je Max banka a.s..Nákupem akcií Max banky a.s. přešla do skupiny rovněž společnost EAST Portfolio s.r.o.</p> <p>UNICAPITAL N.V.*, sídlo Barbara Strozilaan 201, 1083HN Amsterdam,, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625</p> <p>*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8</p> <p>UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421</p> <p>UNICAPITAL Finance II s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p> <p>UNICAPITAL Finance III s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.12.2022</p> <p>UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395</p> <p>UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608</p> <p>UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488</p> <p>UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9,</p>	<p>REZIDENCE U PARKU s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542</p> <p>BONUM reality, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732</p> <p>Pereta Estates s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446</p> <p>Reality Property II s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581</p> <p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p> <p>LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104</p> <p>LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p> <p>Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758</p> <p>*/ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyl ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti</p> <p>Corinth Services s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777</p> <p>UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p> <p>AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p> <p>AC Assets s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526</p> <p>*/ Společnost byla předmětem divestice, která</p>
--	---

<p>Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732</p> <p>UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682</p> <p>UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558</p> <p>UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215</p> <p>UNICAPITAL Invest VIII a.s.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p> <p>CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261</p> <p>CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261</p> <p>CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334</p> <p>Nemovitosti nájemního bydlení a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 84 573</p> <p>*/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 067 11 464</p> <p>*/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285</p>	<p>proběhla v červnu 2022</p> <p>AC Plzeň s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821</p> <p>AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061</p> <p>AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363</p> <p>AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398</p> <p>AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283</p> <p>Prch-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p> <p>F-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397</p> <p>J-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p> <p>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003</p> <p>Pr-Qrest z.ú. (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p> <p>Fa-Qrest s.r.o. (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931</p> <p>Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529</p>
--	--

<p>Osová PD II, s.r.o.*/**, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 277 42 997</p> <p>*/ společnost byla předmětem akvizice v lednu 2022</p> <p>**/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností Osová PD s.r.o. a dne 1.6.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
<p>Pobřežní PD, s.r.o. *, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 803</p> <p>*/ společnost byla předmětem divestice mimo skupinu, která poběhla začátkem třetího čtvrtletí 2022</p>	<p>AC Supervisor I s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 256</p> <p>*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v březnu 2022</p>
<p>CREDITAS Invest I a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363</p>	<p>AC Supervisor II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 032 99 244</p> <p>*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v dubnu 2022</p>
<p>GHPCZ INVEST LIMITED*, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425</p> <p>*/ k nabytí podílu do 100% došlo v dubnu 2022</p>	<p>AC Supervisor III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 12 461</p> <p>*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v květnu 2022</p>
<p>PHCZ OPERATIONS s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p>	<p>Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527</p> <p>O-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,</p>
<p>HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p>	<p>PI-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361</p>
<p>GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004</p>	<p>ZI-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891</p>
<p>GRAND HOTEL PUPP s.r.o.*, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.6.2022</p>	<p>Z-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357</p>
<p>INU.COM a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.2.2022, v průběhu své existence změnila</p>	<p>Ce-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015</p> <p>L-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa</p>

<p>obchodní firmu dříve INU.APP a.s. a také AHAMO a.s.</p> <p>UNICAPITAL ENERGY s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468</p> <p>UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047</p> <p>UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944</p> <p>UCED Energy III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>LUDS, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133</p> <p>UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981</p> <p>UCED Servis s.r.o. (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552</p> <p>UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312</p> <p>UCED Distribuce II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714</p> <p>UCED Hranice s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535</p> <p>UCED Agregace s.r.o. (dříve UCED Energy III s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274</p> <p>UCED Agregace II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292</p>	<p>z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,</p> <p>Pa-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,</p> <p>Bu-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351</p> <p>AC Admin s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078</p> <p>Alzheimercentrum Zlosyň a.s.**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916</p> <p>*/ Společnost změnila právní formu na společnost s ručením omezeným</p> <p>**/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Estate Ostrava, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225</p> <p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378</p> <p>AC Estate Vodňany, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 982</p> <p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Estate Písek, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 966</p> <p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
---	---

<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p>	<p>AC Estate Pardubice s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 096 30 023</p>
<p>UCED Agregace III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969</p>	<p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p>	<p>Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 063 03 391</p>
<p>UCED Agregace IV s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540</p>	<p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p>	<p>Alzheimercentrum Slovakia a.s., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406</p>
<p>UCED Volt s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710</p>	<p>Alzheimercentrum Piešťany n.o., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p>	<p>DIFESA a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882</p>
<p>UCED Commodities s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273</p>	<p>Valcha Property Development a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 26.8.2022</p>	<p>Blue Future Second s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262</p>
<p>UCED Solar s.r.o. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858</p>	<p>Blue Future Third s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 30.6.2022</p>	<p>Blue Future Fourth s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011</p>
<p>UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906</p>	<p>NIFOR s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 077 21 102</p>
<p>*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022</p>	<p>*/ společnost zanikla fúzí sloučením se společností Ořechovka Property Development s.r.o. (Kobyličky PD s.r.o.) a dne 30.11.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku</p>
<p>VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494</p>	
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14.12.2022</p>	
<p>LEDRICA TRADING a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799</p>	
<p>V Invest Development s.r.o., sídlo Walterovo nám.</p>	

<p>329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,</p> <p>PARDITI House s.r.o. *, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 081 51 652</p> <p>*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022</p> <p>AMONIL Invest s.r.o.*, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650</p> <p>*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p> <p>GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642</p> <p>DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971</p> <p>Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172</p> <p>V Invest CZ a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655</p> <p>DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308</p> <p>BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377</p> <p>EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275</p> <p>Kobylisy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469</p> <p>Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p>	<p>Litoměřická Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010</p> <p>Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914</p> <p>Kačerov Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819</p> <p>Prosluněná Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355</p> <p>Prague Outdoor Parking s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839</p> <p>Valcha PD 9 s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 7 a 8 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970,</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 10 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11A s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11B s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku</p>
--	---

<p>UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p> <p>UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085</p> <p>*/ společnost vznikla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p>	<p>dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11C s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334</p> <p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p>
---	--

B. ÚLOHA SPOLEČNOSTI

Společnost je investiční společností podle § 7 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Společnosti ve skupině CREDITAS je v rozsahu svého povolení obhospodařovat investiční fondy, jak jsou tyto definovány v § 92 a násl. Zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

C. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

Banka uplatňuje rozhodující vliv tak, že vykonává práva akcionáře Společnosti prostřednictvím svého podílu na hlasovacích právech ve výši 100 % všech hlasů ve Společnosti, zejména rozhoduje v otázkách vyhrazených valné hromadě Společnosti jako jediný akcionář při výkonu působnosti valné hromady Společnosti.

D. PŘEHLED JEDNÁNÍ

učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti zjištěného podle poslední účetní závěrky

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 byla učiněna na popud či ve prospěch Banky nebo dalších jí ovládaných osob tato právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10% vlastního kapitálu Společnosti: Banka poskytla Společnosti dobrovolný příspěvek mimo základní kapitál ve výši 10 000 000 Kč dle Smlouvy o poskytnutí dobrovolného příspěvku mimo základní kapitál ze dne 25. května 2022.

E. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

V účetním období končícím dne 31. prosince 2022 byly platnými tyto smlouvy mezi Společností a osobou ovládající nebo mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

- Smlouva o poskytnutí dobrovolného příspěvku mimo základní kapitál s Bankou, ovládající společností Společnosti
- Smlouva o poskytování sídla a služeb sídla se společností Pereta Estates s.r.o., přičemž tato společnost je také osobou ovládanou v rámci Skupiny
- Rámcová smlouva o poskytnutí finančních služeb s Bankou, vedení běžných účtů a platebních služeb v obvyklém rozsahu) uzavřená s Bankou
- Smlouva s Bankou za účelem distribuce podílových listů podfondů Společnosti třetím stranám

- Smlouva o výkonu funkce s CREDITAS fond SICAV, a.s., společností s ovládající osobou shodnou jako má Společnost;
- Smlouva o pronájmu nebytových prostor s Bankou, ovládající společností Společnosti
- Smlouva o vedení účetnictví s UNICAPITAL N.V. odštěpný závod“, společností ovládanou CREDITAS B.V.
- Smlouva o vedení mzdové agendy s UNICAPITAL N.V. odštěpný závod“, společností ovládanou CREDITAS B.V.
- Smlouva o poskytování marketingových a PR služeb s UNICAPITAL N.V. odštěpný závod“, společností ovládanou CREDITAS B.V.

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2022 nevznikla Fondu žádná újma.

F. POSOUZENÍ, zda vznikla Společnosti újma, a posouzení jejího vyrovnání

Společnosti nevznikla v důsledku jednání a smluv uvedených shora v bodech D a E této zprávy o vztazích žádná újma. Ceny použité v transakcích mezi spojenými osobami odpovídají cenám, které by byly sjednány mezi nezávislými subjekty za stejných či obdobných podmínek. U služeb u nichž není možné zjistit obvyklé tržní podmínky, stanovily společnosti cenu transakce metodou relevantních nákladů a přiměřené ziskové přírážky.

G. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

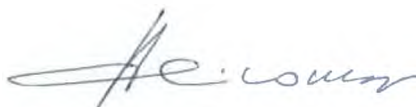
ze vztahů mezi ovládající osobou a Společností a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Začlenění Společnosti do podnikatelského uskupení, jehož struktura je uvedena výše v této zprávě o vztazích, nepřináší Společnosti žádné významné výhody ani nevýhody.

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Společností a osobami s úzkým propojením na Společnost a mezi Společností a osobami s nepřímým propojením na Společnost dle § 82 a násl. Zákona o obchodních korporacích pro účetní období od 16. ledna 2022 do 31. prosince 2022.

V Praze dne 31. března 2023

CREDITAS Investiční společnost, a.s.,
individuální statutární orgán Společnosti, zastoupený



Ing. Petrem Hlinomazem, předsedou představenstva



Ing. Magdou Malenínskou, členkou představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti CREDITAS investiční společnost a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti CREDITAS investiční společnost a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2022 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022,
- přehledu o peněžních tocích za období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu s Mezinárodním etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (včetně Mezinárodních standardů nezávislosti) vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních („kodex IESBA“) a přijatým Komorou auditorů České republiky a se zákonem o auditorech jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

Na základě provedených postupů v průběhu našeho auditu, do míry, již dokážeme posoudit, jsou dle našeho názoru:

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo 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 předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem 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, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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.

28. dubna 2023

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

V. ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SPOLEČNOSTI

CREDITAS investiční společnost a.s.

Za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

CREDITAS investiční společnost a.s.

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

IČO: 142 58 846

Předmět podnikání: obhospodařování investičních fondů

Rozvahový den: 31. prosince 2022

Datum sestavení účetní závěrky: 28. dubna 2023

Rozvaha
k 31. prosinci 2022

(tis. Kč)	Poznámky	31. prosince 2022	16. února 2022
AKTIVA			
3. Pohledávky za bankami		11 954	4 000
v tom: splatné na požádání		11 954	4 000
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	5	223	0
11. Ostatní aktiva	6	6 426	0
v tom: dohadné účty aktivní		6 336	0
13. Náklady a příjmy příštích období	7	29	0
Aktiva celkem		18 632	4 000
PASIVA			
4. Ostatní pasiva	8	4 600	0
6. Rezervy	13	7	0
6c) na daně		7	0
8. Základní kapitál splacený		4 000	4 000
12. Kapitálové fondy		10 000	0
15. Zisk za účetní období		25	0
Vlastní kapitál celkem	4	14 025	4 000
Pasiva celkem		18 632	4 000

Podrozvaha
k 31. prosinci 2022

(tis. Kč)	31. prosince 2022
Podrozvahová aktiva	
Hodnoty převzaté k obhospodařování	883 485
z toho CREDITAS Nemovitostní, podfond SIVCAV	853 444
z toho CREDITAS Stabilita, otevřený podílový fond	30 041
Podrozvahová aktiva celkem	883 485

Výkaz zisku a ztráty
za období končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	Poznámky	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	9	267
z toho: úroky z pohledávek za bankami		267
4. Výnosy z poplatků a provizí	10	8 926
5. Náklady na poplatky a provize	11	3 381
9. Správní náklady	12	5 780
v tom: a) náklady na zaměstnance		3 609
z toho: aa) mzdy a platy		2 796
ab) sociální a zdravotní pojištění		813
b) ostatní správní náklady		2 171
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		32
23. Daň z příjmů	13	7
24. Zisk za účetní období		25

Přehled o změnách vlastního kapitálu za období končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
Ke vzniku společnosti (16. února 2022)	4 000	0	0	4 000
Změna	0	10 000	0	10 000
Zisk za účetní období	0	0	25	25
Zůstatek k 31. prosinci 2022	4 000	10 000	25	14 025

Přehled o peněžních tocích za období končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	2022
Zisk z běžné činnosti před zdaněním	32
Pohledávky za klienty	-223
Ostatní aktiva a náklady příštích období	-6 455
Ostatní závazky	4 600
Peněžní toky z provozních činností	-2 046
Ostatní různé	
Čisté zvýšení/(snížení) hotovosti a jiných vysoce likvidních prostředků	14 000
Stav hotovosti	11 954

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

1. Všeobecné informace

CREDITAS investiční společnost a.s. (dále také jen „CIS“ nebo „společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 16. února 2022, spisová značka: B 27088 vedená u Městského soudu v Praze.

IČO je 142 58 846, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.

Předmětem podnikání je obhospodařování investičních fondů v rozsahu povolení uděleném Českou národní bankou ve smyslu zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech. Rozhodnutím ČNB ze dne 27. prosince 2021 obdržela Společnost povolení k činnosti investiční společnosti podle § 479 ZISIF s oprávněním:

- 12 přesáhnout rozhodný limit;
- 13 obhospodařovat
 - v) speciální fondy;
 - vi) zahraniční fondy srovnatelné se speciálním fondem;
 - vii) fondy kvalifikovaných investorů, s výjimkou kvalifikovaných fondů rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a kvalifikovaných fondů sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání a
 - viii) zahraniční investiční fondy srovnatelné s fondem kvalifikovaných investorů, s výjimkou zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem rizikového kapitálu podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy rizikového kapitálu a zahraničních investičních fondů srovnatelných s kvalifikovaným fondem sociálního podnikání podle článku 3 písm. b) přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího evropské fondy sociálního podnikání;

Společnost není oprávněna provádět administraci investičního fondu nebo zahraničního investičního fondu.

Administrátorem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále "Administrátor"). Výkon činností Administrátora je uskutečňován na podkladě Smlouvy o administraci investičních fondů ze dne 1. dubna 2022.

Výběr Administrátora byl do značné míry předurčen kontextem převzetí obhospodařování CREDITAS fond SICAV, a.s. do působnosti Společnosti, neboť Administrátor prováděl výkon činností administrace předmětného fondu již od jeho vzniku, Bylo přirozené zachovat v tomto směru kontinuitu a navázat na již ověřené postupy.

Z důvodu kontinuity a z důvodu efektivity nákladů a procesů Společnosti byly na společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 outsourcovány některé další činnosti, a to na podkladě Smlouvy o pověření výkonem některých činností ze dne 1. dubna 2022. Jedná se zejména o výkon činností řízení rizik, compliance a interního auditu.

Depozitářem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je banka UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem investičních fondů obhospodařovaných Společností v rozhodném období byla a je společnost PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČO: 407 65 521 (dále jen „Auditor“).

Společnost je součástí skupiny finanční holdingové osoby (dále jen „Skupina CREDITAS“) ve smyslu příslušných ustanovení obezřetnostních předpisů a pravidel, konkrétně zejména nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 575/2013. Skupina CREDITAS je tvořena ovládanými a přidruženými právníckými osobami. Nejvýše postavenou právníckou osobou je v rámci Skupiny CREDITAS subjekt CREDITAS B.V. Jediným akcionářem společnosti je Banka CREDITAS a.s. IČO 634 92 555.

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

Od vzniku společnosti do 31.12.2022 bylo statutární orgánem představenstvo ve složení:

Ing. Vladimír Hořejší – předseda představenstva

Ing. Jiří Vajner – člen představenstva

Ing. Petr Hlinomaz – člen představenstva

Dne 6. února 2023 nastala změna v obchodním rejstříku, složení představenstva je od té doby následující:

Ing. Petr Hlinomaz – předseda představenstva

Ing. Jiří Vajner – člen představenstva

Ing. Magda Malenínská – člen představenstva

Kontrolním orgánem byla ve sledovaném období dozorčí rada ve složení:

Kamil Rataj – předseda dozorčí rady

Ing. Josef Holub – člen dozorčí rady

Ing. Tomáš Hubáček – člen dozorčí rady

2. Účetní postupy

2.1 Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující jako nedílné součásti rozvahu, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu, přehled o peněžních tocích a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro banky a jiné finanční instituce.

Společnost pro svou nevýznamnost není zahrnuta do konsolidované účetní závěrky Banky CREDITAS a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 634 92 555. Zmíněná konsolidovaná účetní závěrka je v příslušných zákonných lhůtách dostupná v sídle a na provozovnách Banky a její webové adrese www.creditas.cz.

Protože Zákon o účetnictví, vyhlášky vydané Ministerstvem financí České republiky ani české účetní standardy pro finanční instituce, povinnost sestavovat výkaz peněžních toků, ani jeho případný formát, zásady sestavení a obsahové náležitosti, nestanoví, společnost pro jeho sestavení přiměřeně použila zásady stanovené pro výkaz peněžních toků dle vyhlášky Ministerstva financí č. 500/2002 Sb., který se vztahuje na účetní jednotky, které nejsou bankami a jinými finančními institucemi.

Účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen, nevyužívá přecenění na reálnou hodnotu.

Srovnatelnost období: Uvedené srovnávací údaje jsou k datu 16.2.2022, kdy společnost zahájila svou činnost.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Všechny závazky jsou uvedeny v rozvaze.

Účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti a její řídicí orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že společnost má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti.

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

2.2 Okamžik uskutečnění účetního případu

Pro účetní zachycení finančních aktiv a závazků platí následující pravidla:

Okamžikem uskutečnění účetního případu je zejména den vystavení faktury (vzhledem k podmínkám splnění smlouvy), den přijetí faktury, den výplaty nebo příjmu hotovosti, den provedení finanční operace, den nákupu nebo prodeje cenný papírů, den vyhotovení účetního dokladu ve specifických případech.

2.3 Cizí měny

Transakce denominované v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kurzem platným v okamžiku uskutečnění transakce.

Finanční aktiva a pasiva uváděná v cizích měnách jsou přepočtena na české koruny devizovým kurzem zveřejněným ČNB k rozvahovému dni.

Za období do 31.12.2022 společnost neúčtovala o cizích měnách.

2.4 Pohledávky za bankami

Položka zahrnuje pouze zůstatky na běžném účtu.

2.5 Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Za sledované období nevytvořila společnost žádné opravné položky.

2.6. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Společnost neeviduje žádný dlouhodobý majetek ani majetek zatížený zástavním právem.

2.7 Daň z přidané hodnoty

V období do 31.12.2022 nebyla společnost plátcem daně ani osobou identifikovanou pro účely DPH.

Společnost byla k 1.1.2023 zaregistrována jako plátcem daně z přidané hodnoty (DPH). S ohledem na dominantní podíl činností (uskutečňovaných plnění), které jsou osvobozeny od DPH bez nároku na její odpočet, je DPH i nadále součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku a nákladů přijímaných služeb nebo jiných plnění z tuzemska.

2.8 Odložená daň

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti. Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Společnost očekává její realizaci.

Společnost nemá za období do 31.12.2022 titul pro účtování odložené daně.

2.9 Účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž časově i věcně souvisejí. Společnost účtuje na vrub nákladů tvorbu rezerv a opravných položek na krytí všech rizik, ztrát a znehodnocení, která jsou ke dni sestavení účetní závěrky známa.

2.10. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami společnosti se rozumí:

strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídících orgánů společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Zůstatky a transakce se spřízněnými stranami jsou popsány v bodě 3.

2.11. Následné události

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

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

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

3. Zůstatky a transakce se spřízněnými stranami

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Rozvahová aktiva		
Pohledávky za bankami – vklady u členů Skupiny CREDITAS	11 954	4 000
Pohledávky za nebankovními subjekty – pohl. z obchodních vztahů za členy skupiny CREDITAS	223	0
Ostatní aktiva – výdaje k přefakturaci členům skupiny CREDITAS	91	0
Ostatní aktiva – dohadné účty aktivní (dodávky členům skupiny CREDITAS)	6 336	0
Rozvahová aktiva celkem	18 604	4 000
Rozvahová pasiva		
Ostatní pasiva – závazky z obchodních vztahů za členy skupiny CREDITAS	106	0
Ostatní pasiva – dohadné účty pasivní (dodávky členů skupiny CREDITAS)	2 353	0
Rozvahová pasiva celkem	2 459	0

(tis. Kč)	2022
Náklady	
Úroky a poplatky z vkladů členům Skupiny CREDITAS	1
**Náklady z přijatých plnění CIS od členů Skupiny CREDITAS obchodní a provozní povahy	3 399
Náklady celkem	3 400
Výnosy	
Úroky z vkladů členům Skupiny CREDITAS	267
Výnosy z uskutečněných plnění členům skupina CREDITAS	8 926
Výnosy celkem	9 193

Náklady z přijatých plnění CIS od členů Skupiny CREDITAS obchodní povahy **2022

(tis. Kč)	2022
Distribuce akcií	2 353
Celkem	2 353

Obchodní úroveň transakcí tvoří odměny a poplatky za obhospodařování investičních fondů.

**Náklady z přijatých plnění CIS od členů Skupiny CREDITAS provozní povahy (tis. Kč)	2022
Nájemné	101
Úklid	7
Zřizovací výdaje	636
Služby účetnictví	235
Marketing a HR	67
Celkem	1 046

Provozní úroveň transakcí tvoří služby související s účetnictvím, pronájmy prostor, úklidem, službami v oblasti lidských zdrojů a marketingu.

Veškeré transakce společnosti se spřízněnými stranami byly uskutečněny v rámci běžné činnosti a za obdobných podmínek a ve srovnatelných transakcích jako se třetími stranami.

4. Vlastní kapitál a rozdělení zisku

4.1. Vlastní kapitál

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Základní akciový kapitál	4 000	4 000
Ostatní kapitálové fondy	10 000	0
Nerozdělený hospodářský výsledek minulých období	0	0
Hospodářský výsledek běžného období	25	0
Vlastní kapitál celkem	14 025	4 000

Veškerý základní kapitál byl plně splacen.

K 31. prosinci 2022 byl základní kapitál představován celkem 40 ks akcií na jméno v listinné podobě, každá ve jmenovité hodnotě 100 000 Kč.

Společnost nenabyla v období do 31.12.2022 vlastní podíly.

Představenstvo společnosti navrhne valné hromadě nerozdělený zisk ponechat ve společnosti.

4.2. Odměny vázané na vlastní kapitál

Zaměstnanci ani členové volených orgánů nemají nárok na odměny vázané na vlastní kapitál ani na odměny z něho poskytované.

5. Pohledávky za nebankovními subjekty

Společnost neeviduje pohledávky po lhůtě splatnosti. Zbytková doba splatnosti je do tří měsíců.

Členění pohledávek dle zbytkové doby splatnosti

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Do 3 měsíců	223	0
Od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Celkem	223	0

6. Ostatní aktiva

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Jiné pohledávky	90	0
Dohadné účty aktivní	6 336	0
Ostatní aktiva celkem	6 426	0

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

Dohadné účty aktivní jsou tvořeny dodávkami, které nebyly vyfakturovány do konce účetního období, ale jejichž výši lze kvalifikovaně odhadnout, a do účetního období od 16. února do 31. prosince 2022 věcně i časově náleží a je známa jejich náplň. Dohadné položky představují nevyfakturované odměny a poplatky za obhospodařování investičních fondů.

7. Náklady příštích období

Položka představuje dodávky fakturované do 31.12.2022, které se vztahují na rok příští a jejich přiměřená část vstoupí do nákladů dalšího roku.

8. Ostatní pasiva

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Závazky z obchodních vztahů	321	0
Zúčtování se zaměstnanci	318	0
Zúčtování se státními institucemi z titulu odvodů z mezd	223	0
Dohadné účty pasivní	3 738	0
Ostatní pasiva celkem	4 600	0

Společnost neeviduje závazky se splatností delší než 5 let.

Členění ostatních pasiv dle zbytkové doby splatnosti

(tis. Kč)	31. prosince 2022	16. února 2022
Do 3 měsíců	862	0
Od 3 měsíců do 1 roku	0	0
Od 1 roku do 5 let	0	0
Nad 5 let	0	0
Celkem	862	0

Dohadné účty pasivní jsou tvořeny položkami, které nebyly dodavatelem vyfakturovány do konce účetního období, ale jejichž výši lze kvalifikovaně odhadnout a do účetního období od 16. února do 31. prosince 2022 věcně i časově náleží a je známa jejich náplň. Jedná se o náklady placené distributorovi k zajištění prodeje a odkupu investičních akcií nebo podílových listů investičních fondů investorům, dále se jedná o vybrané činnosti outsourcované pověřené osobě, a to zejména výkon činnosti řízení rizik, compliance a interního auditu.

9. Výnosové úroky

(tis. Kč)	2022
Výnosy z vkladů	267
Výnosy z úroků celkem	267

Výnosové úroky z finančních nástrojů jsou vykazovány v období, s nimž věcně a časově souvisejí. Veškeré výnosy realizuje společnost na území České republiky.

10. Výnosy z poplatků a provizí

	2022
(tis. Kč)	
Výnosy z obhospodařování fondu	8 926
Výnosy z poplatků a provizí celkem	8 926

Veškeré výnosy realizuje společnost na území České republiky.

11. Náklady na poplatky a provize

	2022
(tis. Kč)	
Náklady na poplatky a provize	3 381
Náklady na poplatky a provize celkem	3 381

Položka obsahuje náklady na distribuci akcií pro zajištění prodeje a odkupu investičních akcií nebo podílových listů investičních fondů investorům, dále se jedná o vybrané činnosti outsourcované pověřené osobě, a to zejména výkon činnosti řízení rizik, compliance a interního auditu.

12. Správní náklady

Správní náklady jsou představovány následujícími položkami:

	2022
(tis. Kč)	
Personální náklady	3 610
Náklady na IT	357
Zřizovací náklady	649
Nájem, úklid, materiál	199
Audit, poradenství, právní služby	602
Služby účetní, marketingové, HR	302
Náklady na ostatní provoz	61
Správní náklady celkem	5 780

Náklady za ověřování výroční zprávy vyplývající z povinného auditu činí 357 tis. Kč. Jiné auditorské ani neauditorské služby nebyly ze strany dodavatele povinného auditu poskytnuty.

Náklady na poradenství neauditního typu od společnosti Conseq Finance činily 42 tis. Kč.

CREDITAS investiční společnost a.s.

Účetní závěrka

za účetní období od 16. února 2022 do 31. prosince 2022

Náklady na zaměstnance a členy představenstva a dozorčí rady orgánů jsou analyzovány následovně:

(tis. Kč)	2022
Mzdy a odměny	2 796
Sociální náklady a zdravotní pojištění	813
Ostatní náklady	1
Celkem	3 610

Z toho:

Řídící orgány	
(tis. Kč)	2022
Mzdy a odměny	1 350
Sociální náklady a zdravotní pojištění	456
Celkem	1 806

Odměny členů představenstva a dozorčí rady orgánů zahrnují veškeré odměny za období, po které byla vykonávána funkce člena voleného orgánu.

Statistika zaměstnanců a členů volených orgánů:

	31. prosince 2022
Počet zaměstnanců k datu	1,07
Členové orgánů:	
Řídící orgány (představenstvo)	3
Kontrolní orgány (dozorčí rada)	3

Počet zaměstnanců představuje přepočtený stav.

13. Daň z příjmů

Položka Daň z příjmů obsahuje náklady na splatnou daň včetně nákladů na tvorbu rezervy na daň z příjmů a náklady na odloženou daň.

Společnosti účtovala v období do 31.12.2022 o rezervě na daň z příjmů právnických osob. V následujícím období, kdy bude zaúčtována skutečná daňová povinnost předchozího období, bude rezerva zúčtována ve prospěch nákladů.

Kalkulace splatné daně (tis. Kč)	2022
Výsledek hospodaření před zdaněním (ř. 10 DPPO)	32
Položky zvyšující základ daně (ř. 40 DPPO)	5
V tom: náklady na reprezentaci	5
Základ daně	37
Daň 19 %	7

14. Oblast rizik, zejména válka na Ukrajině a ostatní externí události

Koncem února 2022 pokračující politické napětí mezi Ruskem a Ukrajinou eskalovalo v konflikt s vojenskou invazí Ruska na Ukrajinu. Celosvětovou reakcí na ruské porušení mezinárodního práva a agrese vůči Ukrajině bylo uvalení rozsáhlých sankcí a omezení podnikatelské činnosti. Dosavadní dopad tohoto vývoje se projevil zvýšenou volatilitou na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku. Společnost posoudila přímá podnikatelská rizika zahrnující nepříznivé dopady ekonomických sankcí uvalených na Rusko, přerušování podnikání (včetně dodavatelských řetězců), zvýšený výskyt kybernetických útoků, riziko porušení právních a regulačních pravidel a mnoho dalších, a vyhodnotila, že jejich přímý vliv je v současnosti nevýznamný.

Externí prostředí je volatilnější než dříve a stávající neurčitost ohledně dalšího vývoje může zvyšovat rizika, kterým je společnost vystavena.

Vlastní rizika řídí Společnost v souladu s vnitřní předpisovou základnou Společnosti, řídicího a kontrolního systému. Jedná se zejména o rizika:

- a) tržní (úroková, měnová, akciová): Společnost neměla a nemá žádná významná aktiva nebo závazky, jejichž hodnota by podléhala výkyvu úrokových sazeb;
- b) úvěrová: Společnost nepřijala ani neposkytla žádné úvěry a zápůjčky;
- c) likviditní: Společnost hradila beze zbytku všechny své závazky;
- d) operační: Společnost nezaznamenala vznik významného rizika tohoto typu;
- e) střetu zájmů: Společnost nezaznamenala při výkonu své činnosti vznik tohoto rizika vyplývajícího z příslušnosti ke Skupině CREDITAS.

15. Následné události

Dne 10. února 2023 byla do představenstva jmenována Ing. Magda Malenínská, činnost v představenstvu ukončil Ing. Vladimír Hořejší. Ing. Petr Hlinomaz, dosavadní člen představenstva, se dne 7. prosince stal předsedou představenstva, zapsáno do obchodního rejstříku bylo dne 6. února 2023.

Společnost byla k 1.1.2023 zaregistrována jako plátce daně z přidané hodnoty (DPH). S ohledem na dominantní podíl činností (uskutečňovaných plnění), které jsou osvobozeny od DPH bez nároku na její odpočet, je DPH i nadále součástí pořizovací ceny dlouhodobého majetku a nákladů přijímaných služeb nebo jiných plnění z tuzemska.

Po rozvahovém dni byl zřízen investiční fond CREDITAS Smíšený CZ, otevřený podílový fond.

Schválení

Účetní závěrka byla schválena představenstvem a byla z jeho pověření podepsána.

28. dubna 2023



Ing. Petr Hlinomaz
předseda představenstva



Ing. Magda Malenínská
člen představenstva