

VÝROČNÍ ZPRÁVA

PODFONDU SPOLEČNOSTI
CREDITAS FOND SICAV, A.S. S NÁZVEM:

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022

OBSAH

■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■	Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	12
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	16
■	Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce	18
■	Účetní závěrka	21

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU 2020/852

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu podfondů vedeným Českou národní bankou dne 23.10.2019.

ISIN

CZ0008044666

Sídlo

Praha 8, Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00

Další údaje

Cílem Podfondu je zhodnocování svěřených peněžních prostředků a dosahování dlouhodobě stabilního nárůstu hodnoty pro investory. Zhodnocení je dosahováno zejména formou investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v České republice; investice do nemovitostních aktiv v ostatních zemích Evropy nejsou vyloučeny, mají však doplňkový charakter. Preferovány jsou především průmyslové, výrobní a obchodní objekty. Do Podfondu jsou pořizovány funkční nemovitosti generující požadovaný hotovostní tok; spekulace na pouhý čistý nárůst hodnoty pořízených nemovitostí v čase není hlavním předmětem investiční strategie.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1.10.2019, oddíl B, vložka 24720

IČO

085 33 610

Sídlo

Praha 8, Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00

Podfondy

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále jen „Podfond“)

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Od 1. 4. 2022 je jediným členem představenstva Fondu CREDITAS investiční společnost a.s. Vedoucí osobou je Petr Hlinomaz jako pověřený zmocněnec.

Do 31. 3. 2022 to byla společnost Conseq Funds investiční společnost, a. s. Vedoucí osobou byl Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou byl Petr Nemerád.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2022

Název společnosti

CREDITAS investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“) 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

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 1. dubna 2022.

Smlouva o distribuci uzavřená dne 23. září 2022 mezi Investiční společností, Conseq Funds investiční společnost, a.s. Conseq Investment Management, a.s. a Banka CREDITAS a.s., prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Banka CREDITAS a.s. Dodatek č. 1 ke smlouvě o distribuci uzavřený dne 29. září 2022.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost obdržela licenci k obhospodařování speciálních investičních fondů a fondů kvalifikovaných investorů rozhodnutím ČNB o povolení k činnosti investiční společnosti podle § 479 ZISIF ze dne 27. 12. 2021. Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od 1. 4. 2022, kdy převzala obhospodařování Fondu. Z pohledu praktické účasti současných pracovníků Investiční společnosti na obhospodařování Fondu byla tato činnost vykonávána v rámci investičního výboru (poradní orgán) Fondu od samého počátku existence a činnosti Fondu na podzim roku 2019.

Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích fondu)

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu spravoval do 31.3.2022 portfolio manažer investiční společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.:

Mgr. Vladan Kubovec

Po absolvování Právnické fakulty Masarykovy Univerzity v Brně a oboru oceňování majetku na Bankovním institutu, vysoká škola, a.s. působil jako vedoucí oddělení oceňování nemovitostí a poradenství ve společnosti Real Treuhand Reality a.s. V roce 2011 nastoupil do společnosti QI investiční společnost, a.s., kde je zodpovědný za investice do nemovitostí a ostatních nefinančních aktiv. Od června 2012 v této společnosti působí jako člen představenstva.

a od 1.4.2022 manažeri Investiční společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, CSc.

S přípravou matematického a fyzikálního vysokoškolského vzdělání působil od roku 1993 na různých pozicích v institucích finančního sektoru, od analytických pozic k pozicím manažerským. V Bance CREDITAS působil od roku 2017. Se vznikem a získáním licence Investiční společnosti, na kterém se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera. Od počátku vzniku CREDITAS fond SICAV pracoval v investičním výboru nemovitostního podfondu.

Ing. Petr Škoch

Absolvoval Fakultu stavební Vysokého učení technického v Brně, obor Soudní inženýrství, Realitní inženýrství a Ekonomika a management ve stavebnictví. Od roku 2008 prošel postupně pozicemi od odborného asistenta znalců a odhadců, přes konzultační pozice do KPMG - Senior Consultant, Valuer of Real Estate, Supervizor. Aktuálně působí jako Ředitel odboru oceňování nemovitých věcí Banky CREDITAS, činnosti Investiční společnosti se účastní zejména jako seniorní odborník na posuzování

a valuaci investičních příležitostí, čímž navázal působení v investičním výboru nemovitostního podfondu od vzniku CREDITAS fond SICAV.

Finanční aktiva Podfondu spravovali do 31.3.2022 portfolio manažeři investiční společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.:

Ing. Jan Vedral

Po absolvování Obchodní fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze pracoval v Investiční bance. V roce 1992 nastoupil do Agrobanky Praha (dnes GE Money Bank) a ve funkci hlavního makléře se účastnil prvních transakcí na formující se českém primárním i sekundárním kapitálovém trhu. Koncem roku 1994 inicioval založení společnosti Conseq Finance, a.s., v jejímž čele působil až do roku 2003. Po celou dobu přímo zodpovídal za divizi operací, skupinu obchodování s akciemi a skupinu investičního managementu. V Investiční společnosti pokračuje Jan Vedral jako hlavní investiční manažer, který vede investiční tým a stanovuje hlavní investiční strategie. Spolu s Hanou Blovskou se podílí na rozhodování o obchodní politice firmy a jejím operativním řízení.

Ing. Jan Schiller

Absolvoval Fakultu financí a účetnictví Vysoké školy ekonomické v Praze, obor Finance, se zaměřením na analýzu finančních trhů. Dva roky před úspěšným ukončením oboru nastoupil do společnosti Conseq Investment Management, a.s. na pozici junior analytika. Následně byl plnohodnotně začleněn do týmu na pozici junior portfolio manažera zodpovědného za implementaci investičních rozhodnutí dluhopisových částí portfolií a institucionálních mandátů a podílejšího se na asset alokaci a řízení klientských portfolií, čemuž se věnuje i v Investiční společnosti.

a od 1.4.2022 manažer Investiční společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, Csc.

S průpravou matematického a fyzikálního vysokoškolského vzdělání působil od roku 1993 na různých pozicích v institucích finančního sektoru, od analytických pozic k pozicím manažerským. V Bance CREDITAS působil od roku 2017, se vznikem a získáním licence Investiční společnosti, na kterém se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera. Od počátku vzniku CREDITAS fond SICAV pracoval v investičním výboru nemovitostního podfondu.

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období Investiční společnost ve vztahu k majetku Podfondu vykonávala tyto činnosti:

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odporníků
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití

Výkonnost k 31. 12. 2022	Výkonnost
1 měsíc	-0,03 %
3 měsíce	2,99 %
6 měsíců	5,38 %
1 rok	11,92 %
Celkem	18,01 %

K charakteristice vývoje Podfondu v rozhodném období, jeho portfolia a hodnoty, je vhodné uvést několik významných faktorů působících na fond a událostí, které ovlivnily jeho konečný výsledek v roce 2022:

Podfond zaznamenal v rozhodném období významný nárůst NAV dosahující téměř 12% p.a. Za růstem nestála jediná příčina, ale jednalo se o důsledek kombinace více, pro fond příznivých, faktorů. Šlo zejména o příspěvek výnosů z pronájmu nemovitostí při jinak obvyklé potřebě výdajů na provoz a investice a o realizaci akvizice dvou nemovitostních společností na podzim roku 2022. Pomáhaly pak i finančních nástroje - úspěšné zajištění cizoměnové pozice v majetkových účastech Fondu a vyšší zhodnocení dočasně volných prostředků. Ve výsledku to pak generovalo poměrně hladký rovnoměrný růst NAV během celého roku 2022.

Dominance Business Park Čestlice (BP Čestlice; BPČ)

Po většinu roku 2022 nadále pokračovala dominance nemovitostní investice BPČ v nemovitostním portfoliu Podfondu. Situace nájemců byla ve svém součtu stabilní, zajišťující 100%-ní obsazenost po celý loňský rok. To neznamenal, že pronajaté plochy jednotlivých nájemců zůstaly bez zbytku neměnné, ale k několika přesunům došlo na základě dohod sjednaných mezi samotnými nájemci. V Čestlicích byl v průběhu roku 2022 (na jednom z objektů) realizován první projekt střešní fotovoltaické elektrárny v portfoliu Podfondu.

Stabilita BP Písek (BPP) a konsolidace zádržného

Vývoj podmínek v BPP v roce 2022 lze označit za stabilní, doprovázený konsolidací v podobě postupného dořešení připomínek a závad krytých v kupní smlouvě zadržanou částkou. Splněním podmínek výplaty zádržného mohla být větší část (4/5) zádržného vyplacena v létě loňského roku a lhůta na dořešení zbývajících položek byla prodloužena do konce prosince. V současné době byly zkontrolováno plnění i těchto položek a zádržné bude vyplaceno v plné výši.

Akvizice Starzone a Black Pine, budoucích BP Pardubice I a BP Pardubice II (BPPa_I a BPPa_II)

Ve 4.čtvrtletí roku 2022 proběhla transakce koupě dvou nemovitostních společností STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o. v Pardubicích. Nemovitostní společnosti byly vzápětí přejmenovány a nyní nesou nové názvy BP Pardubice I a BP Pardubice II.

Akvizice zahrnuje celkem tři haly se třemi nájemci, kterými jsou nadnárodní subjekty. Celková pronajímaná plocha nemovitostí v Podfondu se akvizicí zvýšila na více než 61 tisíc m².

Konflikt na Ukrajině a realitní trh

V roce 2022 poklesla rizika spojená s dalším šířením nemoci COVID-19 a na počátku roku se ekonomika nadechovala k růstu. Negativní zásah však nastal již v únoru vstupem ruských jednotek na ukrajinské území. Zahájení vojenského konfliktu, jeho pokračování po celý rok a ekonomické sankce ze strany Západu vedly k rychlé eskalaci cen komodit, prudkému růstu inflace a k výraznému zdražení peněz. Na realitním trhu to vedlo k přehodnocení některých projektů (dražší financování) a jejich pozastavení, nebo odkladu jejich zahájení. Počet transakcí na realitním trhu se v principu snížil a většinou dobíhaly transakce již rozjednané. V kontextu obav z ekonomického zpomalení se změnil charakter realitního trhu a z převisu poptávky po nemovitostech se trh překlopil do převisu nabídky nad poptávkou; na mysli je zejména segment průmyslových a skladových nemovitostí, které jsou předmětem zájmu Podfondu.

Na mikro úrovni, mezi nájemci, u nemovitostních investic v portfoliu Podfondu, tedy v těchto konkrétních lokalitách a s konkrétními nájemci, nebylo zatím pozorováno nějaké zpomalení, či snížení aktivity. Spíše naopak. Je možné tak soudit z vnějšího zájmu o pronájem prostor i z vnitřního zájmu o pronájem - na mysli jsou situace, kdy v jednom objektu / areálu optimalizují pronajaté plochy mezi sebou přímo naši nájemci a není třeba hledat nové nájemce na trhu.

Diverzifikace portfolia se postupně zlepšuje

Diverzifikace nemovitostního portfolia Podfondu se k 31.12.2022 sestávala ze čtyř nemovitostních investic a proti roku 2021 došlo ke zlepšení diverzifikace, byť je stále nevelká. Podfond proto usiluje a bude usilovat o další akvizice a intenzivně zkoumá každou příležitost, kterou získá k posouzení. Vzhledem k poměrně vysokým kupním cenám nemovitostí, viditelným hlavně u prémiových nových nemovitostí, bude Podfond hledat i v širším spektru typů a vlastností nemovitostí, které budou v souladu s jeho strategií.

E. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,

kteřá je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitost za cenu, která je vyšší o více než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a neprodal žádnou nemovitost za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců ebo výboru odborníků.

F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2022 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2022 bylo vydáno 352 094 650 investičních akcií a odkoupeno 108 481 406 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2022 bylo v oběhu 723 224 867 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2022 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,1801 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky za bankami	16,71%	38,86%
Pohledávky za nebankovními subjekty	24,61%	19,08%
Účasti s rozhodujícím vlivem	57,16%	40,67%
Ostatní aktiva	1,52%	1,39%

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Na účet Fondu nebyly v rozhodném období uskutečněny žádné SFT ani swapy veškerých výnosů.

J. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 995 mil. Kč z důvodu vyššího úpisu do Podfondu.

K. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
23. 10. 2019	0,00	0,0000
31. 12. 2020	297 349 896,17	0,9748
31. 12. 2021	505 700 610,64	1,0544
31.12.2022	853 443 975,59	1,1801

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,
které obhospodařovatel používá k obhospodařování Podfondu, ke konci účetního období, s rozlišením, zda se jedná o repo obchody nebo deriváty

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	0,00	0,00

M. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

N. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období v dodatku č. 1 statutu došlo k 1. dubnu 2022 ke změnám souvisejícím s převodem obhospodařování. Podstatná byla zejména změna podílu pro výpočet odměny za obhospodařování Podfondu z 1,5 % p.a. na 1,8 % p.a.

O. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

P. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,

pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

Q. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

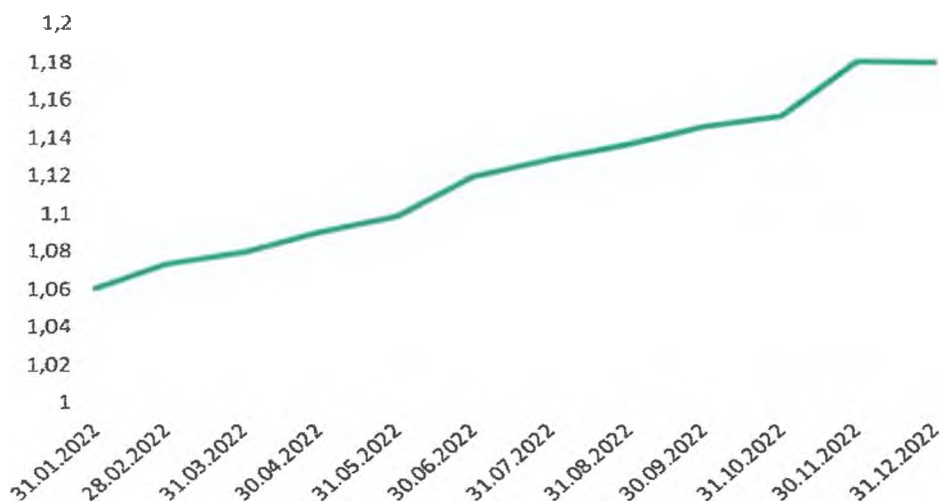
R. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2022, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Požizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2022 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		16,71%	166 338	166 338
Ostatní aktiva		1,52%	15 093	15 093
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Bussiness park Čestlice s.r.o.	2019	23,31%	160 921	232 047
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o	2021	2,17%	755	21 637
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice I s.r.o	2022	25,02%	245 586	249 000
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice II s.r.o	2022	6,66%	59 286	66 288
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	8,27%	173 045	82 291
Úvěr poskytnutý BP Pardubice I s.r.o.	2022	11,95%	112 300	118 973
Úvěr poskytnutý BP Pardubice II s.r.o.	2022	3,33%	31 769	33 171
Výpůjčka kolaterál předaný	2022	1,06%	10 500	10 500

Q. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uvede se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



R. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

Podfond nebyl v rozhodném období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Podfondu.

T. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

U. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU

s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 10 786 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na výkon funkce administrátora 592 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na výkon funkce depozitáře 585 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily náklady na služby auditora 224 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 činily ostatní náklady 704 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2022 – 31. prosince 2022 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 572 tis. Kč.

V. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře, případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. nebo PPF Bank, a.s.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

Zde uvedená kvantitativní omezení jsou podrobněji vymezena ve statutu Podfondu v souladu s nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“).

Metody

zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

Společnost zajišťuje úvěrové riziko u derivátů resp. repo obchodů dle pravidel stanovených statutem Podfondu a Nařízením vlády. Společnost dále sleduje vývoj úvěrových ratingů investičních nástrojů.

W. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB,

kteřé mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem investičního fondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele tohoto fondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2022 činily 3 609 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 110 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2022, kterým byla odměna vyplacena, byl sedm. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

Investiční společnost má upraven systém odměňování osob, jejichž činnost má významný vliv na rizika, kterým může být vystavena Investiční společnost nebo Fond, včetně vedoucích osob Investiční společnosti, v souladu se zásadami stanovenými v příloze II směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, o správcích alternativních investičních fondů (AIFMD) s přihlédnutím k velikosti, vnitřní organizaci a povaze, rozsahu a složitosti činností Investiční společnosti a Fondu. Systém odměňování Investiční společnosti je podle jejího přesvědčení v souladu s řádným a účinným řízením rizik, řízení rizik podporuje a nepovzbuzuje k podstupování rizik, které není slučitelné s rizikovým profilem a statutem Fondu. Informace o rizikovém profilu a řízení rizik Fondu jsou uvedena na jiném místě výroční zprávy. Systém odměňování zahrnuje opatření pro předcházení střetu zájmů. Pravidla pro zamezení a řešení střetů zájmů jsou zapracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

X. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB,

vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu,

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2021 celkem 1 597 tis. Kč, z toho 110 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2022 Aktiva v celkové výši 995 338 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 166 338 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 244 935 tis. Kč, účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 568 972 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 15 093 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2022 ve výši 995 338 tis. Kč jsou tvořena závazky za bankovními subjekty ve výši 8 500 tis. Kč, závazky za nebankovními subjekty ve výši 112 950 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 18 913 tis. Kč, rezervami ve výši 1 531 tis. Kč a vlastním kapitálem fondu ve výši 853 444 tis. Kč, který je tvořen kapitálovými fondy ve výši 761 543 tis. Kč, ziskem z předchozích období ve výši 23 984 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 67 917 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu za období končící 31. prosinci 2022 je zisk ve výši 67 917 tis. Kč

II. OBECNÉ ÚDAJE SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM FONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU NEMOVITOSTÍ podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.

A. ÚDAJE NUTNÉ K IDENTIFIKACI NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTÍ, VE KTERÝCH MÁ FOND ÚČAST

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o.

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o., IČ: 28 219 635 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 8,452,000 Kč a byl splacen v plné výši 20.12.2007, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Čestlice, okres Praha-východ

Součástí nemovitostní společnosti jsou pozemek parc.č.st. 255 jehož součástí je budova č.p. 110, parc.č.st. 313, jehož součástí je budova č.p. 126, parc.č.st. 327 jehož součástí je budova č.p. 127, parc.č. st. 328 jehož součástí je stavba č.p. 134, parc.č.st. 465 jehož součástí je stavba bez. Č.p./če zapsaná v KN (technické vybavení), pozemky parc.č. 371/11, 371/12, 371/27, 371/47, 371/50, 371/51, 371/62, 371/63, 371/64, 371/75, 371/76, 371/77, 371/104, 371/105, 371/106, 371/107, 371/108, 384/1 a 385, vše k.ú. Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ

Čtyři halové objekty jsou určeny převážně pro skladování s přidruženou administrativou a vždy s menší obchodní plochou v západním směru.

Nejstarší budova č.p. 110 se nachází odděleně od zbývajících budov. Dle dostupných podkladů byla postavena v roce 1998. Objekt č.p. 110 je rozdělen na 5 samostatných jednotek. Objekty č.p. 126, 132 a 134 se nacházejí jižněji od původního objektu. Budova č.p. 126 byla dokončena v roce 2002 a je rozdělena na 4 jednotky. Budovy č.p. 132 a 134 byly dokončeny v roce 2004.

Objekt č.p. 132 má 9 jednotek, objekt č.p. 134 má 2 jednotky.

Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Nemovitosti jsou pronajaty většímu množství nájemců. K 31.12.2021 se jednalo celkem o 17 nájemců různého podnikatelského zaměření. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla 3,4 roku.

100% obchodní podíl ve společnosti Business Park Čestlice s.r.o. nabyl Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 04.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou.

Vývoj v Business Park Čestlice

Uplynulý rok lze z pohledu BPC popsat několika hlavními rysy:

- stabilizace obsazenosti, setrvale 100%p.
- optimalizace nájemních ploch dohodou přímo mezi existujícími nájemci;
- průměrná potřeba investičních nákladů, níže oproti roku 2021;
- realizace prvního projektu střešní fotovoltaické elektrárny na objektu č.p. 110
- pokračující optimalizace finančního řízení a nákladovosti nemovitostní společnosti.

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o., IČ: 093 40 254 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1,000 Kč a byl splacen v plné výši 17.7.2007, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Písek, okres Písek

Součástí nemovitostní společnosti byly bezprostředně po koupi pozemek parc.č.st. 4120 jehož součástí je budova č.p. 2134 (průmyslový objekt), pozemky parc. č. 1867/4; 1867/8; 1867/24; 1867/26; 1867/27 a 2216/16 vše evidované na LV č. 5391 a dále pozemek parc. č. 1867/23 evidovaný na LV č. 15579, vše k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek.

Pronajatý halový objekt jsou určeny převážně pro skladování, s přidruženou administrativou a s menší obchodní plochou.

Skladová hala byla vystavěna a kolaudována v roce 1999, v roce 2017 byla provedena rekonstrukce střešního pláště, včetně doplnění podpůrných sloupů.

V jižní části haly je napojena dvoupodlažní administrativní přístavba pravidelného čtvercového půdorysu.

Před administrativní částí se nachází 16 parkovacích stání pro osobní automobily. Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Nemovitosti, hala, administrativní část, parkovací místa a přilehlé pozemky jsou pronajaty jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 31.12.2020 v délce 9,5 roku.

Nemovitost byla od prodávajícího koupena na základě kupní smlouvy ze dne 15.6.2021 do společnosti BP Písek s.r.o., 100% obchodní podíl ve společnosti BP Písek vlastní Fond a nabyl jej koupí (a přejmenováním) prázdné společnosti na podkladě smlouvy o převodu podílu ze dne 18.5.2021. Jediným aktivem BP Písek s.r.o. je předmětná nemovitost. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

V závěru roku 2021 byly nezastavěné a nepronajaté pozemky parc. č. 1867/8; 1867/23; 1867/24; 1867/26; 1867/27 prodány novému vlastníkovi.

Vývoj v BP Písek

Uplynulý rok lze z pohledu BPP popsat několika hlavními rysy:

- stabilní situace u nájemce;
- konsolidace a splnění podmínek zádržného;
- jednání se sousedy o dostupnosti sousedních pozemků a případné úpravě hranic pozemků.

Nemovitostní společnost BP Pardubice I s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice I s.r.o. (dříve STARZONE s.r.o.), IČ: 085 33 610 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 2.260.000,- Kč a byl splacen v plné výši 1.7.2018, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně obci Pardubice, okres Pardubice.

Součástí nemovitostní společnosti jsou pozemky parc.č. St. 448 jehož součástí je budova č.p. 226 (průmyslový objekt – výroba), parc.č. St. 450 jehož součástí je budova č.p. 227 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc. č 160/10, 160/15, 160/17, 176/15, 187/99, 187/109, 187/110, 188/6, 188/7, 188/9, 188/10, 188/26, 188/29, 188/30, 188/31, 188/32, 188/33, 188/40, 188/41, 192/3, 192/11, 192/12, 192/15, 192/16 a 196/5 vše evidované na LV č. 973 k.ú. Černá za Bory, obec Pardubice, okres Pardubice

Oba pronajaté halové objekty DC1 a DC2 se sestávají ze skladové části s vestavěnou administrativní částí a se sociálním zařízením. Haly jsou určeny převážně pro skladování, případně s drobnou výrobou / kompletací a disponují řadou zásobovacích doků dostupných z příslušných manipulačních ploch.

Skladové haly byly vystavěny v roce 2009 a kolaudovány v roce 2010.

Každá z hal je jedinému nájemci. Délka nájemních vztahů byla k 31.12.2022 v délce 2 a 3 roky.

Nemovitostní společnost byla od prodávajícího koupena na základě kupní smlouvy ze dne 31.10.2022. 100% obchodní podíl ve společnosti BP Pardubice I s.r.o. vlastní Fond. Jedinými aktivy

BP Pardubice I s.r.o. jsou předmětné nemovitost. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitosti jsou pro účely ocenění Podfondu oceňovány výnosovou metodou.

Nemovitostní společnost BP Pardubice II s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice II s.r.o. (dříve Black Pine s.r.o.), IČ: 058 65 816 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 11.000,- Kč a byl splacen v plné výši 1.7.2018, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně obce Pardubice, okres Pardubice.

Součástí nemovitostní společnosti jsou pozemky parc.č. St. 147 jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc. č. 144/14; 144/41; 144/44; 144/45; 144/46; 144/47; 144/56; 144/64 a 372/4 vše evidované na LV č. 868 k.ú. Drozdice, obec Pardubice, okres Pardubice a dále pozemek parc. č. St. 1717, jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba) a dále pozemek 459/9 evidovaný na LV č. 12160, k.ú. Pardubičky, obec Pardubice, okres Pardubice (Dále též jako „Nemovitost“).

Halový objekt se sestává ze skladové části a vestavěné administrativní části se sociálním zařízením. Hala je určena převážně pro skladování, případně s drobnou výrobou / kompletací a disponují řadou zásobovacích doků.

Skladová hala byla vystavěna a kolaudována v roce 2012.

Hala je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 31.12.2022 v délce 5,5 roku.

Nemovitostní společnost byla od prodávajícího koupena na základě kupní smlouvy ze dne 31.10.2022. 100% obchodní podíl ve společnosti BP Pardubice II s.r.o. vlastní Fond. Jediným aktivem BP Pardubice II s.r.o. je předmětná nemovitost. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určování hodnoty nemovitostí.

Ing. Jiří Hrabec	– funkce od 4. listopadu 2019 do 3. listopadu 2022
Mgr. Martin Kotrbáček, DiS., MRICS	– funkce od 4. listopadu 2019 do 3. listopadu 2022
Mgr. Pavel Krchňák MRICS	– funkce od 4. listopadu 2019 do 3. listopadu 2022

Marek Pohl	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022
Ján Zibura	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022
Lukáš Pejchal	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022

C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

Podfond nemá informace o předpokladu změny peněžních toků spojených s účastmi v nemovitostních společnostech nebo s držením nemovitostí.

D. ÚDAJE O ZAMÝŠLENÉM PRODEJI NEMOVITOSTI NEBO ÚČASTI V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI V DOBĚ DO 2 LET ODE DNE NABYTÍ VLASTNICKÉHO PRÁVA K NEMOVITOSTI NEBO PŘED UPLYNUTÍM PŘEDPOKLÁDANÉ DOBY INVESTICE

Fond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

F. POPIS DŮVODŮ NEDODRŽENÍ INVESTIČNÍCH LIMITŮ, DOŠLO-LI K NĚMU V ROZHODNÉM ÚČETNÍM OBDOBÍ

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

A. FINANČNÍ A NEFINANČNÍ INFORMACE O SKUTEČNOSTECH, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

Výroční zpráva vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti a že u ní nenastává žádná skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala v této činnosti pokračovat i v dohledné budoucnosti.

Kromě informací ve výroční zprávě zmíněných, po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2023 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2023 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií formou investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v České republice; investice do nemovitostních aktiv v ostatních zemích Evropy nejsou vyloučeny, mají však doplňkový charakter. Preferovány jsou především průmyslové, výrobní a obchodní objekty. Do Podfonde jsou pořizovány funkční nemovitosti generující požadovaný hotovostní tok; spekulace na pouhý čistý nárůst hodnoty pořízených nemovitostí v čase není hlavním předmětem investiční strategie.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDU vyplyvajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Podfonde je minimalizace rizik souvisejících s činností Fondu při dodržení investiční strategie Fondu.

Za účelem hodnocení rizik spojených s technikami a nástroji k efektivnímu obhospodařování Fondu byly zvoleny metody identifikující jednotlivá podstatná rizika, kterými jsou:

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfonde je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfonde, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti

mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.

- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

Fond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

G. INFORMACE O TOM, ZDA ÚČETNÍ JEDNOTKA MÁ ORGANIZAČNÍ SLOŽKU PODNIKU V ZAHRANIČÍ

Fond nemá organizační složku podniku 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.

Datum sestavení 28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



.....
CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupena Petrem Hlinomazem, pověřeným zmocněncem

Zpráva nezávislého auditora

akcionářům podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Podfond“) k 31. prosinci 2022 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2022,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 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 Podfondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z kodexu IESBA a ze zákona o auditorech.

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. 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 Podfondu 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 Podfondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost statutárního orgánu společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. 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 statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. povinen posoudit, zda je Podfond schopen nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

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 vznikat 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 CREDITAS investiční společnost a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti CREDITAS investiční společnost a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu 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 Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond 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 statutární orgán společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. 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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV,

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2022**

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2022****Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
3. Pohledávky za bankami	4	166 338	238 808
v tom: a) splatné na požádání		166 338	238 808
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	244 935	117 201
v tom: a) ostatní pohledávky		244 935	117 201
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	568 972	249 913
v tom: b) v ostatních subjektem		568 972	249 913
11. Ostatní aktiva	7	15 093	8 534
v tom: a) kladná hodnota derivátů		15 093	8 534
Aktiva celkem		995 338	614 456

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
1. Závazky vůči bankám	8	8 500	2 600
v tom: b) ostatní závazky		8 500	2 600
2. Závazky vůči nebank. subjektům	9	112 950	102 380
v tom: b) ostatní závazky		112 950	102 380
4. Ostatní pasiva	10	18 913	3 203
v tom: c) zúčtování se st. rozpočtem		4	11
d) ostatní pasiva		18 909	3 192
6. Rezervy	11	1 531	572
v tom: b) na daně		1 531	572
12. Kapitálové fondy	12	761 543	481 717
14. Nerozdělený zisk/ztráta			
z předchozích období	12	23 984	-4 809
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	12	67 917	28 793
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		853 444	505 701
Pasiva celkem		995 338	614 456

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
4. Pohledávky z pevných termínových operací	13	567 453	349 303
v tom: b) s měnovými nástroji		567 453	349 303
8. Hodnoty předané k obhospodařování	14	853 444	505 701
Podrozvahová aktiva celkem		1 420 897	855 004

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2022	31. prosince 2021
4. Závazky z pevných termínových operací	13	552 360	340 769
v tom: b) s měnovými nástroji		552 360	340 769
Podrozvahová pasiva celkem		552 360	340 769

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022**

tis. Kč	Poznámka	2022	2021
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	13 188	6 194
2. Náklady na úroky a podobné náklady	16	-4 411	-2 907
5. Náklady na poplatky a provize	17	-43	-19
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	73 032	32 261
z toho: realizované		24 944	12 963
: nerealizované		48 088	19 298
7. Ostatní provozní výnosy	19	0	189
8. Ostatní provozní náklady	20	0	-78
9. Správní náklady	21	-12 891	-6 275
v tom: a) náklady na zaměstnance		-494	-416
aa) mzdy a platy		-369	-311
ab) sociální a zdravotní pojištění		-125	-105
b) ostatní správní náklady		-12 397	-5 859
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		68 875	29 365
23. Daň z příjmů	22	-958	-572
24. Zisk za účetní období po zdanění		67 917	28 793

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Údaje o Podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, (dále jen „Podfond“) vznikl dne 23. listopadu 2019 zápisem Podfondu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou. Podfond je podfondem investičního fondu s právní osobností CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“).

Podfond je podfondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst.2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

Účelem Podfondu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondu zejména formou investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v České republice. Investice do nemovitostních aktiv v ostatních zemích Evropy nejsou vyloučeny, mají však doplňkový charakter. Preferovány jsou především průmyslové, výrobní a obchodní objekty. Podfond je podfondem nemovitostí ve smyslu § 51 nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, který investuje do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech. Investiční strategii Podfondu upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

Investiční akcie Podfondu jsou zaknihovanými cennými papíry na jméno a nemají jmenovitou hodnotu.

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2021 Společnost eviduje 723 224 867 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2021: 479 611 623 ks).

Údaje o obhospodařovateli Podfondu

Obhospodařovatelem Fondu byl v období od 1.1.2022 do 31.03.2022 Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 a v období 1.4.2022 do 31.12.2022 CREDITAS investiční společnost, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8, IČO: 142 58 846 (dále jen „Společnost“).

Společnost CREDITAS investiční společnost, a.s. je statutárním orgánem CREDITAS fond SICAV, a.s. a jeho podfondu.

Administrátorem Podfondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Společnost“).

Depozitářem Podfondu je UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., se sídlem Želetevská 1525/1, 140 92 Praha 4, IČO: 649 48 242 (dále jen „Depozitář“).

Auditorem Podfondu je PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČO: 407 65 521 (dále jen „Auditor“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY

a) Základní zásady vedení účetnictví

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

Tato účetní závěrka byla připravena v souladu s vyhláškou MF ČR č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce. Zároveň tato vyhláška v §4a, odst. 1 stanovuje, aby účetní jednotka pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze v účetní závěrce postupovala podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie o uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen "mezinárodní účetní standard" nebo „IFRS“).

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021.

Účetní závěrka je sestavena v českých korunách, které jsou funkční měnou Podfondu. Funkční měna je měna primárního ekonomického prostředí, ve kterém Podfond působí.

Částky v účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Účetní závěrka Podfondu byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Podfondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, devizami, opcemi popř. jinými deriváty.

Finanční aktiva a závazky se zachytí v reálné hodnotě v okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace. Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou v účetnictví zachyceny podle metody dne vypořádání. Deriváty jsou při prvotním zachycení vykázány v reálné hodnotě k datu uzavření obchodu.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

Finanční aktivum nebo jeho část Podfond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Podfond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá. Finanční aktiva oceňovaná reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů jsou v případě jejich prodeje odúčtována ke dni vypořádání obchodního případu.

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, když je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a účetní jednotka již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v rozvaze. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho části, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou se zúčtuje do nákladů nebo výnosů.

Spotové nákupy a prodeje finančních aktiv jsou zachyceny v rozvaze ode dne sjednání obchodu.

c) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů jsou vykazovány na akruálním principu za použití metody efektivní úrokové míry (EIR) odvozené od reálné hodnoty při prvotním zaúčtování, která může zahrnovat i související poplatky (pro dluhové nástroje klasifikované jako finanční aktiva v naběhlé hodnotě nebo finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření).

Výnosové úroky zahrnují zejména úroky z reverzních repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont a ážio ze všech nástrojů s pevným výnosem a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z úroku a podobné výnosy“.

Nákladové úroky zahrnují zejména úroky z repo operací, z vydaných směnek a krátkodobých úvěrů z peněžního trhu a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“.

d) Výnosové a nákladové poplatky

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

e) Finanční nástroje

Od 1. ledna 2021 Podfond aplikuje standard IFRS 9 Finanční nástroje v oblasti klasifikace, oceňování a ztrát ze znehodnocení finančních aktiv a finančních závazků.

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

- principech obchodního modelu, na základě kterého jsou finanční aktiva řízena,
- charakteru smluvních peněžních toků, které plynou z finančního aktiva (SPPI; z anglického solely payments of principal and interest on the principal outstanding, dále „SPPI test“)

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Obchodní modely posuzují záměr účetní jednotky ohledně nakládání s finančním aktivem, tzn. zda se jedná o inkaso smluvních peněžních toků, prodej finančních aktiv nebo obojího, popř. jiného obchodního modelu. Jednotlivé obchodní modely Podfondu mohou být:

- „Držet a inkasovat“ – finanční aktiva v naběhlé hodnotě (AC; z anglického „amortized cost“),
- „Držet, inkasovat a prodat“ – finanční aktiva v reálné hodnotě přeceňovaná do ostatního úplného výsledku hospodaření (FVOCI; z anglického „fair value through other comprehensive income“);
- „Řízení na bázi reálné hodnoty“ – finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty (FVTPL; z anglického fair value through profit or loss, jde o model, který spadá do kategorie „Jiné obchodní modely“);

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

Strategie „Držet a inkasovat“ má za cíl držet finanční majetek za účelem inkasa smluvních peněžních toků. Příklady takového finančního majetku jsou úvěry, cenné papíry držené do splatnosti nebo pohledávky z obchodního styku. K porušení podmínek tohoto modelu nedochází v případě, že v průběhu držby finančního aktiva dojde k výraznému zhoršení úvěrového rizika protistrany a Společnost se v reakci rozhodne takové aktivum prodat.

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snižená o splátky jistiny, snižená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

Do této kategorie jsou zařazena finanční aktiva, která splňují SPPI test a jedná se o dluhové nástroje.

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

Strategie „Držet, inkasovat a prodat“ má za cíl inkaso smluvních peněžních toků z jistiny a úroků, a také prodej finančních aktiv; model představuje tzv. „smíšený“ obchodní model. Tento model rozlišuje dva různé druhy účetního zacházení pro kapitálové nástroje a dluhové nástroje.

Dluhové nástroje, které splňují SPPI test v obchodním modelu "držet, inkasovat a prodat" se oceňují reálnou hodnotou prostřednictvím ostatního úplného výsledku hospodaření. Při odúčtování finančního aktiva dojde k přeúčtování kumulativního zisku/ztráty do toho okamžiku vykázaného v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ z vlastního kapitálu do výkazu zisku a ztráty. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výkazu zisku a ztráty stejně jako kurzové rozdíly z přecenění cizoměnových finančních aktiv. Úrokové výnosy se počítají použitím efektivní úrokové míry a jsou vykázány v položce "Výnosy z úroků a podobné výnosy".

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Kapitálové nástroje, které nejsou drženy za účelem obchodování a účetní jednotka k datu jejich pořízení rozhodne o zařazení do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření, jsou přeceňovány přes ostatní úplný výsledek hospodaření včetně kurzových rozdílů z přecenění. Při jejich odúčtování nedojde k přeúčtování zisku/ztráty z přecenění vykázaného ve vlastním kapitálu do výkazu zisku a ztráty.

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

Strategie "Řízení na bázi reálné hodnoty" se vztahuje na finanční aktiva, která jsou součástí portfolia, které je spravované a jehož výkonnost je posuzována na bázi reálné hodnoty. Do této kategorie jsou zařazena také finanční aktiva, které nesplňují SPPI test, finanční nástroje pořízené za účelem obchodování, kapitálové nástroje, u kterých se účetní jednotka rozhodla nezařadit je do kategorie finančních aktiv v reálné hodnotě přeceňovaných do ostatního úplného výsledku hospodaření a jsou zde zařazeny rovněž všechny deriváty (typickými finančními aktivy jsou dluhové cenné papíry, kapitálové nástroje a podílové listy, deriváty, úvěry a pohledávky). Změny reálné hodnoty včetně kurzových rozdílů se v případě těchto aktiv vykazují ve výkazu zisku a ztráty. Finanční aktiva v tomto modelu nejsou předmětem výpočtu znehodnocení z očekávaných úvěrových ztrát. Obchodní model „Řízení na bázi reálné hodnoty“ nesplní podmínky pro zařazení finančních aktiv do kategorií AC; (z anglického „amortized cost“) a FVOCI; (z anglického „fair value through other comprehensive income“) a finanční aktiva řízená tímto modelem se musí přeceňovat na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty.

Vyhodnocení obchodního modelu

Obchodní model účetní jednotky je stanoven na úrovni, která odráží způsob společného řízení skupin finančních aktiv za účelem dosažení určitého obchodního cíle. V důsledku toho jsou finanční nástroje klasifikovány na vyšší úrovni agregace, na úrovni portfolií. Pro posouzení obchodního modelu bere účetní jednotka do úvahy všechny relevantní informace a důkazy, které jsou k tomuto datu k dispozici. Tyto relevantní informace a důkazy zahrnují mimo jiné následující:

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držných v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodeji nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosaženo cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)

Pro účely tohoto vyhodnocení „jistina“ je definována jako reálná hodnota finančního aktiva při prvotním zaúčtování. „Úroky“ jsou definovány jako odměna na časovou hodnotu peněz a za úvěrové riziko spojené s nesplacenou částkou jistiny za konkrétní časové období a další základní rizika a náklady spojené s poskytováním úvěrů (např. riziko likvidity a administrativní náklady), ale i ziskovou marží.

Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Podfond hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků. V rámci vyhodnocení Podfond vyhodnocuje:

- podmíněné události, které mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků
- pákový efekt
- předčasné splacení a prodloužení splatnosti
- podmínky, které omezují účetní jednotku při inkasu peněžních toků z konkrétních aktiv
- podmínky, které modifikují úplatu za časovou hodnotu peněz (např. způsoby pravidelného stanovení výše úrokové sazby).

Vzhledem k povaze činnosti Podfondu a druhům finančních nástrojů, které drží, se všechna finanční aktiva a pasiva oceňují reálnou hodnotou (FVTPL) vykázanou do zisku a ztráty v souladu s obchodním modelem „Řízení na bázi reálné hodnoty“.

Prvotní zaúčtování

O finančních aktivech oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty se účtuje ke dni vypořádání, s výjimkou derivátů. Ode dne, kdy se Podfond zaváže ke koupi těchto aktiv, se účtuje ve výkazu zisku a ztráty o všech nákladech a výnosech plynoucích ze změn reálných hodnot těchto aktiv.

Oceňování

Následně po prvotním zaúčtování se všechny nástroje oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty přeceňují na reálnou hodnotu.

Zisky a ztráty z následného přecenění

Zisky a ztráty z následného přecenění finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty na řádku „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

f) Finanční nástroje (pokračování)

Ztráta ze znehodnocení finančních aktiv v důsledku očekávaných úvěrových ztrát (impairment)

Vzhledem k tomu, že všechna finanční aktiva Podfondu jsou vykázána v reálné hodnotě, tak Podfond nevykazuje ztrátu ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát.

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Podfond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek.

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

Za peníze a peněžní ekvivalenty se v rámci Podfondu považuje pokladní hotovost a vklady u bank splatné na požádání, pokladniční poukázky a státní dluhopisy se zbytkovou splatností do 3 měsíců. Pokladní hotovost a vklady na požádání jsou oceňovány nominální hodnotou, což zároveň představuje reálnou hodnotu. Pokladniční poukázky a státní dluhopisy jsou oceňovány reálnou hodnotou proti nákladům a výnosům.

ii. Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupí (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami“, „Pohledávky za klienty“, „Závazky vůči bankám“ a „Závazky vůči klientům“.

Cenné papíry přijaté na základě reverzní repo smlouvy a prodané třetím stranám jsou zachyceny v reálné hodnotě jako závazky k obchodování. Závazky z obchodování s dluhovými cennými papíry jsou v případě Krátkých prodejů (Short sell) vykázány jako „Závazky z dluhových cenných papírů“ a v ostatních případech jako „Ostatní pasiva“, „Závazky k obchodování s akciemi“ jsou vykázány jako „Ostatní Pasiva“.

iii. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu vypořádání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

iv. Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v rozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně oceňovány reálnou hodnotou. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Podfond v rámci své činnosti vstupuje do kontraktů s finančními deriváty. Mezi finanční deriváty užívané fondem patří měnové swapy a měnové forwardy.

Měnové forwardové i swapové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze ve smluvní hodnotě a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů, u kterých není aplikováno zajišťovací účetnictví, jsou vykázány v položce „Zisk nebo ztráta z finančních operací“. Podfond neaplikuje zajišťovací účetnictví.

v. Emitované investiční akcie vydávané Podfondem

Investiční akcie emitované Podfondem vzhledem k povinnosti odkupu Podfondem nesplňují základní podmínku dle IAS 32 pro klasifikaci jako kapitálový nástroj, podmínky uvedené v § 16A-16B, resp. 16C-16D nicméně umožňují i některé finanční závazky klasifikovat jako kapitálový nástroj.

Podfond vykazuje v souladu s IAS 32 (na základě posouzení dodatečných podmínek uvedenými v § 16A-16B, resp. 16C-16D) emitované investiční akcie jako kapitálový nástroj.

vi. Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

vii. Finanční závazky

Podfond klasifikuje své finanční závazky jako oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) do zisku nebo ztráty, pokud jsou podmíněnou protihodnotou zaúčtovanou nabyvatelem v podnikové kombinaci, nebo jsou určeny k obchodování a nebo jsou označeny jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

- byly pořízeny v zásadě za účelem zpětné koupě v blízké budoucnosti, nebo
- jsou při prvotním vykázání součástí portfolia identifikovaných finančních nástrojů, které jsou společně řízeny Podfondem a u kterých je v poslední době doloženo obchodování realizované pro krátkodobý zisk, nebo
- jsou derivátem (kromě derivátu, který je smlouvou o finanční záruce nebo plní funkci efektivního zajišťovacího nástroje)

Finanční závazky je možné při prvotním vykázání označit jako finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL) pokud:

- takové označení vylučuje nebo významně omezuje oceňovací nebo účetní nesoulad, který by jinak mohl vzniknout, nebo
- je finanční závazek součástí skupiny finančních aktiv nebo finančních závazků nebo obou, které jsou řízeny a jejichž výkonost je hodnocena na základě reálné hodnoty a v souladu se zdokumentovanou strategií Podfondu v oblasti řízení rizik nebo investiční strategií a informace o této skupině závazků jsou interně vykazovány, nebo
- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Finanční závazky, které nejsou oceňované reálnou hodnotou (FVTPL) jsou následně oceněny v naběhlé hodnotě pomocí efektivní úrokové míry.

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním vykázání je způsob stanovení reálné hodnoty stanoven Administrátorem Podfondu.

f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří, pokud jsou splněna následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné nebo jisté, že plnění nastane a vyžádá si odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

g) Přepočet cizí měny

Transakce vyčíslené v cizí měně jsou účtovány v tuzemské měně přepočtené devizovým kurzem platným v den transakce. Aktiva a pasiva vyčíslená v cizí měně společně s devizovými spotovými transakcemi před dnem splatnosti jsou přepočítávána do tuzemské měny v kurzu vyhlášeném ČNB platném k datu rozvahy. Výsledný zisk nebo ztráta z přepočtu aktiv a pasiv vyčíslených v cizí měně, kromě majetkových účastí a jiných kapitálových nástrojů v cizí měně, případně položek zajišťujících měnové riziko plynoucí ze smluv, které ještě nejsou vykázány v rozvaze Podfondu, nebo očekávaných budoucích transakcí, je vykázán ve výkazu zisku a ztráty jako „Zisk nebo ztráta z finančních operací“.

h) Dlouhodobý hmotný majetek

V souladu s českými účetními předpisy Podfond klasifikuje investice nad 40 tis. Kč do dlouhodobého hmotného majetku jako dlouhodobý hmotný neprovozní majetek. Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek je nejprve oceňován pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně je oceňován reálnou hodnotou. Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty dlouhodobého hmotného neprovozního majetku se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve fondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji nebo snížení hodnoty. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve fondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů. Způsob sestavení odpisových plánů a použité odpisové metody jsou uvedeny v následující tabulce:

i) Daň z příjmů a odložená daň

Daňový náklad zahrnuje splatnou a odloženou daň. Srážková daň ve výši, kterou nelze odečíst od splatné daně, tvoří součást daňového nákladu.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Rezervu na daň z příjmů vytváří společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případná výsledná pohledávka je vykázána v položce Ostatní aktiva.

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou 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 Podfond očekává její realizaci.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

j) Daň z přidané hodnoty

Vzhledem k tomu, že Podfond je zastoupen Společností, není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“) a DPH na výstupu a DPH na vstupu, které se vztahují ke zdanitelným plněním, jsou součástí daňového přiznání Společnosti. Veškerá ostatní DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

k) Spřízněné strany

Spřízněné strany Podfondu jsou v souladu s IAS 24 Zveřejnění spřízněných stran definovány následovně:

- a) strana ovládá účetní jednotku;
- b) strana má podíl v účetní jednotce, který jí poskytuje významný vliv nad touto účetní jednotkou;
- c) strana je členem klíčového managementu Společnosti;
- d) strana je blízkým členem rodiny jednotlivce, který patří pod písmeno c).

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

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 23 přílohy.

l) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam věcně a časově patří, jsou účtovány jako výnosy nebo náklady ve výkazu zisku a ztráty v běžném účetním období s výjimkou oprav zásadních chyb účtování výnosů a nákladů minulých období a změn účetních metod, které jsou zachyceny prostřednictvím položky „Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období“ v rozvaze Podfondu.

m) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Podfond v roce 2022 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

Podfond od 1.1.2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informací o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(n) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabyly účinnosti

Fond zvážil využití nových standardů a interpretací, které dosud nejsou pro aktuální účetní období účinné, ale povolují dřívější použití. Nové standardy a interpretace při sestavování těchto výkazů nebyly použity.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021

(Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

Novelizace objasňuje, že při posuzování, zda ke směně dluhových nástrojů mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem došlo za podmínek, které jsou podstatně rozdílné, mohou poplatky zahrnuté v diskontované současné hodnotě peněžních toků podle nových podmínek zahrnovat pouze poplatky uhrazené či obdržené mezi dlužníkem a věřitelem, a to včetně poplatků uhrazených či obdržených dlužníkem či věřitelem jménem druhého z nich.

ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

Novelizace z ilustrativního příkladu č. 13, který je přílohou IFRS 16, odstraňuje zmínku o náhradě nájemci ze strany pronajímatele za zdokonalení předmětu nájmu i vysvětlení způsobu, jakým nájemce o této náhradě účtuje.

Nové a novelizované standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií: (Účinné pro roční období začínající 1. ledna 2023 nebo později; dřívější použití je povoleno.)

i. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

(Datum účinnosti odloženo od 1.1.2024, v souvislosti s účinností úprav IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenenaty od 1.1.2024.)

Novelizace upřesňuje, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práva účetní jednotky odložit vypořádání ke konci účetního období. Právo účetní jednotky odložit vypořádání o minimálně 12 měsíců od data účetní závěrky nemusí být nepodmíněné, avšak musí mít věcný důvod. Klasifikace není ovlivněna záměry nebo očekáváními vedení, zda a kdy hodlá účetní jednotka toto právo uplatnit. Novelizace rovněž zavádí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

ii. Novelizace IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Stanoviska k aplikaci IFRS č. 2 – Úsudky o významnosti – Zveřejňování účetních pravidel

Novelizace nahrazuje termín „podstatná účetní pravidla“ pojmem „významná (materiální) informace o účetních pravidlech“ a požaduje, aby účetní jednotky zveřejňovaly významné (materiální) informace namísto významných (podstatných) účetních pravidel.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(o) Změny účetních metod vyvolané zavedením nových IFRS a změnami IAS – Dopad vydaných standardů a Interpretací, které nabyly účinnosti (pokračování)

iii. Novelizace IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – Definice účetních odhadů

Novelizace zavádí definici „účetních odhadů“ a obsahuje další úpravy IAS 8, které objasňují, jak odlišit změny v účetních pravidlech od změn v odhadech. Tento rozdíl je důležitý proto, že změny účetních pravidel se obecně uplatňují zpětně, zatímco změny odhadů se účtují v období, kdy změna nastala.

iv. Novelizace IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň související s aktiva a závazky vyplývajícími z jediné transakce

Novelizace zužuje rozsah výjimky při prvotním vykázání tak, že se neuplatní na transakce, které vedou ke vzniku shodných přechodných rozdílů (zdanitelných a odečitatelných), které jsou předmětem započtení. Účetní jednoty tak nebudou muset účtovat o odložené daňové pohledávce a odloženém daňovém závazku z přechodných rozdílů vznikajících při prvotním vykázání leasingu a rezervy na ukončení provozu.

v. Novelizace IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem

(Datum účinnosti odloženo na neurčito, nicméně dřívější aplikace je možná).

Novelizace objasňuje, že v případě transakce týkající se přidruženého či společného podniku závisí rozsah vykázání zisku nebo ztráty na tom, zda prodaná či vložená aktiva představují podnik, přičemž:

- zisk nebo ztráta se vykážou v plném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká převodu aktiva nebo aktiv, která představují podnik (bez ohledu na to, zda je obsažen v dceřiné společnosti), kdežto
- zisk nebo ztráta se vykážou v částečném rozsahu, pokud se transakce mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem týká aktiv, která nepředstavují podnik (i v případě, že daná aktiva jsou obsažena v dceřiné společnosti).

Fond neočekává, že by přijetí výše uvedených standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Podfondu v budoucích účetních obdobích.

p) Prostředky investované do Podfondu

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Podfondu. Společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfondu za částku, která se rovná její aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

q) 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.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

Některé částky v této účetní závěrce byly stanoveny na základě účetních úsudků a s použitím odhadů a předpokladů. Tyto odhady a předpoklady vycházejí z předchozích zkušeností a dalších podkladů, například z plánů a prognóz budoucího vývoje, které jsou v současnosti považovány za realistické. Vzhledem k tomu, že s těmito předpoklady a odhady je spojena určitá míra nejistoty, může dojít v budoucnu na základě skutečných výsledků k úpravě účetní hodnoty souvisejících aktiv a závazků.

Účetní úsudky, odhady a předpoklady jsou pravidelně přehodnocovány a jejich změny jsou promítány do hodnot zobrazených v účetnictví.

Při sestavení účetní závěrky byly použity následující nejvýznamnější účetní úsudky, odhady a předpoklady:

i. Oceňování majetkových účastí

Společnost zřizuje jako svůj orgán Výbor odborníků. Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů Výboru Společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

Výbor odborníků rozhoduje usnesením. Výbor odborníků je usnášeníschopný, jsou-li přítomni všichni členové. Usnesení je přijato, jestliže pro jeho přijetí hlasovala většina členů.

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31.12. a 30.6. každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu:

- a) určit hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast,
- b) zabezpečit určení hodnoty účasti Podfondu v nemovitostní společnosti.

Takto stanovená hodnota se pro účely oceňování výše uvedených majetkových hodnot a pro účely stanovování aktuální hodnoty investiční akcie považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

Pro sledování a určení hodnoty nemovitostí v majetku Fondu nebo v majetku nemovitostní společnosti vychází Výbor odborníků z pořizovací ceny nebo posledního posudku znalce nebo člena Výboru odborníků.

Na základě tohoto posouzení jsou majetkové účasti v majetku Podfondu oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Konkrétní metody a vstupy využitě k oceňování majetkových účastí jsou popsány v kapitole Reálná hodnota aktiv a závazků.

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

ii. *Posouzení obchodních modelů*

Klasifikace a ocenění finančních aktiv závisí na výsledcích testu charakteristik smluvních peněžních toků (zda jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků), tzv. „SPPI test“) a vyhodnocení obchodního modelu (viz bod 2 písm. e) Finanční nástroje), který definuje způsob, jakým Podfond řídí finanční aktiva s cílem generování peněžních toků. Podfond určuje obchodní model na úrovni, která odráží, jak jsou portfolia finančních aktiv řízena za účelem dosažení stanovených cílů, zejména na základě strategie Podfondu, finančních nástrojů v portfoliu, hodnocení výkonnosti, sledování rizik a hodnocení/odměňování správců portfolia. Při vyhodnocení, zda peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků, Společnost hodnotí smluvní podmínky daného instrumentu. Toto zahrnuje vyhodnocení, zda finanční aktivum zahrnuje smluvní ujednání, která mohou změnit načasování a výši smluvních peněžních toků.

Podfond sleduje finanční aktiva, která jsou odúčtována před datem splatnosti, aby porozuměl důvodu jejich prodeje a zda jsou tyto důvody konsistentní s cílem, pro nějž je aktivum drženo. Sledování je součástí průběžného hodnocení Podfondu, zda je obchodní model, v jehož rámci jsou zbývající aktiva držena, nadále vhodný, a pokud ne, zda došlo ke změně obchodního modelu, a tedy i potenciální změně klasifikace těchto aktiv. Žádné takové změny nebyly během vykazovaného období třeba.

iii. *Reálná hodnota finančních nástrojů*

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 26.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Běžné účty u bank	166 338	238 808
Celkem	166 338	238 808

K 31.12.2022 i 31.12.2021 byly peněžní prostředky uložené u banky Banka CREDITAS a.s. bez přiděleného kreditního ratingu a u banky UniCredit Bank a.s. s kreditním ratingem A3 dle Moody's Long-Term Foreign Bank Deposit Rating.

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	244 935	117 201
Celkem	244 935	117 201

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 23 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty v rámci běžné podnikatelské činnosti za stejných podmínek a úrokových sazeb, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným klientům a podle názoru vedení Společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2021 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč				Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál				
K 31. prosinci 2021							
Business Park Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	20 011	100%	100%	207 580
BP Písek s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	29 338	100%	100%	42 333
Celkem			8 453	49 349			249 913

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

Fond k 31. prosinci 2022 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč				Ostatní		Podíl na	
Obchodní		Předmět	Základní	složky	Podíl	hlas.	Reálná
firma	Sídlo	podnikání	kapitál	VK	na VK	právech	hodnota
K 31. prosinci 2022							
Business Park Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	41 971	100%	100%	232 047
BP Písek s.r.o.	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	21 006	100%	100%	21 637
BP Pardubice I s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	50 216	100%	100%	249 000
BP Pardubice II s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	11	22 993	100%	100%	66 288
Celkem			10 724	136 186			568 972

* Účetní závěrky společností (s výjimkou společnosti BP Písek s.r.o.) byly auditované v roce 2021 a 2022.

Reálná hodnota byla stanovena na základě ocenění vypracovaného členy výboru odborníků.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Business Park Čestlice s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 553 728 000 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 529 268 000 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 580 432 000 Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 577 662 000 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 529 793 000 Kč.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Písek s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 45 485 199 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 44 001 409 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 47 103 555 Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 46 690 676 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 44 279 721 Kč.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Pardubice I s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 555 590 000 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 529 912 000 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 583 745 000 Kč.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 581 838 000 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 529 290 000 Kč.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Pardubice II s.r.o. k 31.12.2022 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2022 oceněna na 158 710 000 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 151 097 000 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 167 161 000 Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 165 405 000 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 152 068 000 Kč.

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	15 093	8 534
Celkem	15 093	8 534

8 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Maržový převod	8 500	2 600
Celkem	8 500	2 600

Maržový převod vznikl z titulu měnových forwardů. Fond drží maržový účet, který k úhradě ztrát z derivátových operací.

9 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Přijaté úvěry	112 950	102 380
Celkem	112 950	102 380

Přijaté úvěry k 31.12.2022 jsou tvořeny zejména zápůjčkami od fyzických osob v nominální hodnotě 110 771 tis. Kč (2021: 101 200 tis. Kč) a naběhlých úroků ve výši 2 179 tis. Kč (2021: 1 180 tis. Kč).

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dodavatelé	210	0
Závazek za KC akvizice Pardubice I a II	9 885	0
Dohadné účty pasivní	8 780	3 105
Ostatní závazky	38	98
Celkem	18 913	3 203

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2022 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 156 tis. Kč (2021: 156 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 6 310 tis. Kč (2021: 2 908 tis. Kč), odměnu za administraci Podfondu ve výši 592 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 70 tis. Kč (2021: 41 tis. Kč) a doplatek KC akvizice Pardubice I a II ve výši 1 652 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2022 představují závazky z titulu dosud neuhrazených mezd a příslušných odvodů ve výši 38 tis. Kč (2021: 98 tis. Kč).

11 REZERVY

Fond k 31. prosinci 2022 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 1 531 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2022 ve výši 1 531 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 0 tis. Kč.

Fond k 31. prosinci 2021 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 572 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2022 ve výši 572 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 0 tis. Kč.

12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	853 444	505 701
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	723 224 867	479 611 623
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,1801	1,0544

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (fondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Fondovým kapitálem Podfondu se rozumí hodnota majetku Podfondu snížená o hodnotu dluhů Podfondu.

Investiční akcie jsou nabízeny za cenu rovnající se výši podílu na aktuální hodnotě fondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2021	305 051 765	302 159
Prodané Investiční akcie	216 198 645	220 404
Odkoupené Investiční akcie	41 638 787	40 846
Zůstatek k 31. prosinci 2021	479 611 623	481 717

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2022	479 611 623	481 717
Prodané Investiční akcie	352 094 650	396 041
Odkoupené Investiční akcie	108 481 406	116 215
Zůstatek k 31. prosinci 2022	723 224 867	761 543

Rozdělení zisku/ztráty

Zisk za rok 2022 ve výši 67 917 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku.

Zisk za rok 2021 ve výši 28 793 tis. Kč byl převeden do nerozděleného zisku.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2022

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2022	0	481 717	-4 809	28 793	505 701
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	0	0	28 793	-28 793	0
Prodej investičních akcií	0	396 041	0	0	396 041
Odkup investičních akcií	0	-116 215	0	0	-116 215
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	67 917	67 917
Zůstatek k 31. prosinci 2022	0	761 543	23 984	67 917	853 444

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Reklasifikace k 1. lednu 2021	-6 733	0	6 733	0	0
Zůstatek k 1. lednu 2021	0	302 159	6 733	-11 542	297 350
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	0	0	-11 542	11 542	0
Prodej investičních akcií	0	220 404	0	0	220 404
Odkup investičních akcií	0	-40 846	0	0	-40 846
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	28 793	28 793
Zůstatek k 31. prosinci 2021	0	481 717	-4 809	28 793	505 701

13 POHLEDÁVKY A ZÁVAZKY Z PEVNÝCH TERMÍNOVÝCH OPERACÍ S MĚNOVÝMI NÁSTROJI A Z PŘIJATÝCH ZÁSTAV A ZAJIŠTĚNÍ

	31. prosince 2022			31. prosince 2021		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	567 453	552 360	15 093	349 303	340 769	8 534
Celkem	567 453	552 360	15 093	349 303	340 769	8 534

Fond uzavřel v období od 18. května 2022 do 15. listopadu 2022 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodů v období od 19. května 2023 do 27. října 2023. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 853 444 tis. Kč k 31. prosinci 2022 (2021: 505 701 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 21.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Úroky bankovní	7 079	540
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	6 108	5 654
Úroky z termínových vkladů	1	0
Celkem	13 188	6 194

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Úroky bankovní	20	57
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	4 281	2 850
Úroky Margin call	110	0
Celkem	4 411	2 907

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2022	2021
Bankovní poplatky	17	18
Poplatek – správa CP	26	1
Celkem	43	19

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2022	2021
Měnové operace a kurzové rozdíly	3 132	-8 096
Operace s cennými papíry	38 265	17 943
Forwardové operace	31 635	22 414
Celkem	73 032	32 261

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	0	189
Celkem	0	189

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Ostatní provozní výnosy	0	78
Celkem	0	78

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2022	2021
Náklady na zaměstnance	494	416
Náklady na obhospodařování Podfondu	10 786	5 290
Náklady na služby Depozitáře	585	348
Náklady na odměnu auditorské společnosti	224	123
Právní a poradenské služby	0	65
Náklady na služby Administrátora	592	0
Ostatní správní náklady	210	33
Celkem	12 891	6 275

Podfond je obhospodařován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu 1,50 % z hodnoty fondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Podfondu 0,07 % hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

Ostatní správní náklady zahrnují zejména náklady na služby spojené s činností Podfondu.

22 DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2022	2021
Daň splatná za účetní období	958	572
Celkem	958	572

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2022	2021
Zisk před zdaněním	68 875	29 365
Daňově neuznatelné výnosy	-38 265	-17 943
Daňově neuznatelné náklady	0	18
Daňový základ	30 610	11 440
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	1 531	572

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Pohledávky		
Bankovní účty v Bance Creditas	91 215	197 694
Úvěr poskytnutý společnosti Business Park Čestlice s.r.o.	82 291	90 107
Úvěr poskytnutý společnosti BP Písek s.r.o.	0	27 094
Úvěr poskytnutý společnosti BP Pardubice I s.r.o.	118 973	0
Úvěr poskytnutý společnosti BP Pardubice II s.r.o.	33 171	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	6 902	2 908

tis. Kč	2022	2021
Výnosy		
Úrokové výnosy Podfondu	6 108	5 654
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	10 786	5 290
Poplatky za administraci	592	0

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2019 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Business Park Čestlice s.r.o. provozní úvěr ve výši 6 775 tis. €, tj. 173 045 tis. Kč. V průběhu roku 2020 došlo k splacení části jistiny ve výši 3 391 tis. €, tj. 84 220 tis. Kč, v průběhu roku 2021 došlo k splacení jistiny ve výši 588 tis. €, tj. 14 982 tis. Kč a v průběhu roku 2022 došlo k splacení jistiny ve výši 368 tis. €, tj. 9 093 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 činí jistina 2 429 tis. €, tj. 58 573 tis. Kč (2021: 2 796 tis. €, tj. 69 525 tis. Kč). K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 984 tis. €, tj. 23 718 tis. Kč (2021: 828 tis. €, tj. 20 581 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2023.

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Písek s.r.o. provozní úvěr ve výši 1 050 tis. €, tj. 26 103 tis. Kč. V průběhu roku 2022 došlo k splacení jistiny ve výši 1 050 tis. €, tj. 25 987 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Pardubice I s.r.o. provozní úvěr ve výši 107 080 tis. Kč. Na konci roku 2022 došlo ke kapitalizaci úroků ve výši 6 443 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 113 523 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2024.

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Pardubice I s.r.o. provozní úvěr ve výši 213 tis. €, tj. 5 220 tis. Kč. Na konci roku 2022 došlo ke kapitalizaci úroků ve výši 13 tis. €, tj. 309 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 226 tis. €, tj. 5 450 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2024.

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Pardubice II s.r.o. provozní úvěr ve výši 1 298 tis. €, tj. 31 769 tis. Kč. Na konci roku 2022 došlo ke kapitalizaci úroků ve výši 78 tis. €, tj. 1 882 tis. Kč. K 31. prosinci 2022 činí jistina 1 376 tis. €, tj. 33 171 tis. Kč.

K 31. prosinci 2022 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2024.

V roce 2022 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 6 310 tis. Kč (2021: 5 290 tis. Kč) a náklady na administraci ve výši 592 tis. Kč (2021: 0 tis. Kč) hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s.

24 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Výnosy z úroků a podobné výnosy	13 188	6 194	0	0	13 188	6 194
Náklady na úroky	-4 411	-2 907	0	0	-4 411	-2 907
Náklady na poplatky a provize	-43	-19	0	0	-43	-19
Zisk nebo ztráta z finančních operací	73 032	32 261	0	0	73 032	32 261
Ostatní provozní výnosy	0	189	0	0	0	189
Ostatní provozní náklady	0	-78	0	0	0	-78
Správní náklady	-12 891	-6 275	0	0	-12 891	-6 275

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

25 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

Následující tabulka poskytuje sesouhlasení mezi položkami rozvahy a oceňovacími kategoriemi finančních aktiv a finančních závazků:

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2022			
Pohledávky za bankami	166 338	0	166 338
Pohledávky za nebank. subjekty	244 935	0	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	568 972	0	568 972
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	15 093	0	15 093
Závazky vůči bankám	0	-8 500	-8 500
Závazky za nebank. subjekty	0	-112 950	-112 950
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-18 913	-18 913
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	0	0
Celkem	995 338	-140 363	854 975

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
K 31. prosinci 2021			
Pohledávky za bankami	238 808	0	238 808
Pohledávky za nebank. subjekty	117 201	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	249 913	0	249 913
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	8 534	0	8 534
Závazky vůči bankám	0	-2 600	-2 600
Závazky za nebank. subjekty	0	-102 380	-102 380
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-3 203	-3 203
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	0	0
Celkem	614 456	-108 183	506 273

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (**úroveň 1** hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do **úrovně 2**.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištělé tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištělé, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovni 2** obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjištělý vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 26 (i).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

Účetní hodnota se rovná jejich reálné hodnotě. Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2.

(b) Akcie

Pro stanovení reálné hodnoty českých a zahraničních akcií obchodovaných na tuzemském regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na tuzemském regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg.

Pro stanovení reálné hodnoty zahraničních akcií obchodovaných pouze na zahraničním regulovaném trhu se použije závěrečný kurz vyhlášený pro Den ocenění na rozhodujícím zahraničním regulovaném trhu uveřejněný v systému Bloomberg. Za rozhodující zahraniční regulovaný trh bude považován trh nákupu.

Pokud nelze reálnou hodnotu akcie stanovit podle výše uvedených bodů písm. a), zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře Podfondu.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(c) Dluhopisy

Pro stanovení reálné hodnoty dluhopisů se provede ocenění závěrečnou kotací ke Dni ocenění vypočtenou v systému Bloomberg z relevantních kontribuovaných kotací ke Dni ocenění (kurz mid).

Pokud nelze reálnou hodnotu dluhopisu stanovit podle výše uvedených bodů, zvolí Investiční manažer jiný kvalifikovaný způsob ocenění, a to se souhlasem Depozitáře.

Pro stanovení alikvotního úrokového výnosu (AUV) se použije způsob výpočtu uvedený v prospektu daného dluhopisu, popř. způsob výpočtu standardně používaný na trhu, na kterém se dluhopis obchoduje. Výpočet se provádí s použitím systému Bloomberg.

(d) Nástroje peněžního trhu

Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smluveného úroku naběhlého ke Dni ocenění.

(e) Cenné papíry vydávané investičními fondy

Jako reálná hodnota cenného papíru držného Podfondem vydávaného jinými investičními fondy se použije vyhlášená hodnota tohoto cenného papíru ke Dni ocenění.

Pokud došlo k pozastavení odkupu cenného papíru vydávaného investičním fondem, Investiční manažer stanoví reálnou hodnotu tohoto cenného papíru odhadem s vynaložením odborné péče a se souhlasem Depozitáře Podfondu.

(f) Deriváty

Měnové forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří např. modely diskontovaných peněžních toků.

Úrokové swapy jsou oceňovány reálnou hodnotou prostřednictvím oceňovacích nástrojů přístupných prostřednictvím informační služby Bloomberg a to dle aktuálně platné metodiky této společnosti a dle tržně uznávaných postupů.

(g) Ostatní aktiva a závazky

Krátkodobá aktiva a závazky se splatností do jednoho roku jsou oceňovány v jejich nominální hodnotě, u které je předpoklad, že je srovnatelná s reálnou hodnotou. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

(h) Přijaté půjčky

Krátkodobé přijaté půjčky jsou zpravidla oceňovány naběhlou hodnotou za použití metody EIR, která je vzhledem k datu poskytnutí považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků. Toto ocenění tak spadá do úrovně 3.

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)**(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3**

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Odpovědnost za oceňování pozice na reálnou hodnotu je na Administrátoru Podfondu.

Majetkové účasti, nemovitosti a pohledávky oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení Administrátora oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud Administrátor dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji, než hodnota stanovená znaleckým posudkem. V případě nově založených společností, může Administrátor zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

Investice do majetkových účastí a nemovitostí jsou znalcem oceňovány zejména s využitím vícefázových modelů (zpravidla dvoufázových a třífázových) diskontovaných peněžních toků.

K ocenění nemovitostí a majetkových účastí nezávislým znalcem dochází zpravidla jedenkrát ročně. Ocenění pohledávek probíhá při sestavování mezitímních závěrek.

Ostatní investice jsou oceňovány naběhlou hodnotou, která je považována za srovnatelnou s reálnou hodnotou stanovenou na bázi diskontování očekávaných peněžních toků s tím, že je periodicky porovnávána použitá EIR s vývojem na trhu.

Hierarchie reálné hodnoty

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	166 338	0	166 338
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	244 935	244 935
Majetkové účasti	0	0	568 972	568 972
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	15 093	0	15 093
Celkem	0	181 431	813 907	995 338
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	8 500	0	8 500
Závazky za nebank. subjekty	0	0	112 950	112 950
Celkem	0	8 500	112 950	121 450

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	238 808	0	238 808
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	117 201	117 201
Majetkové účasti	0	0	249 913	249 913
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	8 534	0	8 534
Celkem	0	247 342	367 114	614 456
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	2 600	0	2 600
Závazky za nebank. subjekty	0	0	102 380	102 380
Celkem	0	2 600	102 380	104 980

V průběhu roku 2021 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

Hodnota nemovitostí vložených v majetkových účastech fondu byla stanovena posudkem člena výboru odborníků výnosovou metodou, mezi jejíž významné nepozorovatelné vstupy patří především uvažovaná kapitalizační míra a neobsazenost. Hodnota majetkových účastí byla následně stanovena substanční metodou.

V průběhu roku končícím 31. prosince 2022 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Citlivost oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla pro Podfond vyhodnocena jako nevýznamná.

Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě - Úroveň 3

Následující tabulka zobrazuje rekonciliaci počátečních a konečných stavů finančních aktiv, která jsou vykázána v reálné hodnotě na základě oceňovacích technik, které jsou založeny na netržních vstupech:

tis. Kč	Pohledávky za nebank. subjekty	Majetkové účasti
1. ledna 2022 celkem	117 201	249 913
Nákupy, vznik, pořízení	176 122	280 886
Prodeje, splacení	-45 529	X
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Náklady na úroky a podobné náklady	0	0
Oceňovací rozdíly k majetkovým účastem	0	38 265
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-2 859	-92
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	X	X
31. prosince 2022 celkem	244 935	568 972

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

tis. Kč	Pohledávky za nebank. subjekty	Majetkové účasti
1. ledna 2021 celkem	105 809	202 654
Nákupy, vznik, pořízení	26 785	29 539
Prodeje, splacení	-14 982	X
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Náklady na úroky a podobné náklady	5 654	0
Oceňovací rozdíly k majetkovým účastem	0	17 943
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-6 065	-223
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	X	X
31. prosince 2021 celkem	117 201	249 913

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu do výkazu zisku a ztráty, jsou krátkodobá aktiva nebo závazky, dohadné položky, účty časového rozlišení a rezervy.

Následující tabulka uvádí reálnou hodnotu a analyzuje je dle úrovně ocenění.

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2022						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	1 531	1 531	0	0	1 531	1 531
Ostatní pasiva a závazky	18 913	18 913	0	0	18 913	18 913

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
K 31. prosinci 2021						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	572	572	0	0	572	572
Ostatní pasiva a závazky	3 203	3 203	0	0	3 203	3 203

V průběhu roku 2022 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

Podfond se vystavuje vlivu tržního a úvěrového rizika v důsledku své všeobecné investiční strategie v souladu se svým statutem Podfond získává prostředky od nabyvatelů investičních akcií Podfondu a investuje je do kvalitních aktiv s cílem dosahovat v krátkodobém až střednědobém horizontu stabilního zhodnocení svěřených prostředků měřeného v českých korunách.

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

V důsledku investic Podfondu do nemovitostních společností (viz tabulka níže) je Podfond zároveň vystaven riziku, které vyplývá ze změn podmínek na realitním trhu a následnou změnou reálné hodnoty nemovitostí držených v portfoliu. V souladu se statutem Podfondu je ustanoven Výbor odborníků, který je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. červnu každého kalendářního roku, stanovit reálnou hodnotu nemovitosti v portfoliu.

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2022	2021
Podíly v nemovit. společnostech			
Business Park Čestlice s.r.o.	2019	23,31 %	33,78 %
BP Písek s.r.o.	2021	2,17 %	6,89 %
BP Pardubice I s.r.o.	2022	25,02 %	0 %
BP Pardubice II s.r.o.	2022	6,66 %	0 %

Společnost dále sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Podfondu, a to zejména na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk a zátěžovými a zpětným testováním tržních rizik, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů.

Jedním z nejvýznamnějších rizik, jímž je Podfond vystaven, je riziko neplnění zákonných a statutárních limitů fondů. Tyto limity jsou též nástrojem omezení rizik, jímž je fond vystaven.

Společnost pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech, nařízením vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, a statutem Podfondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Podfondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, měnové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Úvěrové riziko je riziko ztráty ze selhání Protistrany tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy, přičemž podskupinou úvěrového rizika je vypořádací riziko.

Podfond je vystaven úvěrovému riziku zejména z repo operací a reverzních repo operací, riziku selhání Protistrany z obchodů a z dalších operací, kde vzniká expozice vůči Protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku, apod.).

Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře, apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Podfond investuje pouze do finančních aktiv (CP),

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko (pokračování)

pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. Podfond nedrží žádné cenné papíry, které by byly úvěrově znehodnocené, ratingy se tedy pohybují od AAA do CC.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2021

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	238 808	0	0	238 808
Pohl. za nebank. subjekty	117 201	0	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	249 913	0	0	249 913
Ostatní aktiva	8 534	0	0	8 534
Celkem	614 456	0	0	614 456

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	166 338	0	0	166 338
Pohl. za nebank. subjekty	244 935	0	0	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	568 972	0	0	568 972
Ostatní aktiva	15 093	0	0	15 093
Celkem	995 338	0	0	995 338

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2021					
Úvěry a pohledávky za bankami	238 808	0	238 808	0	xxx
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	117 201	0	117 201	0	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	8 534	0	8 534	0	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
31. prosince 2022					
Úvěry a pohledávky za bankami	166 338	0	166 338	0	xxx
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	244 935	0	244 935	0	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	15 093	0	15 093	0	xxx
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko

Podfond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv. Společnost řídí tržní rizika Podfondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku

31. prosince 2021

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	17 537	221 271	238 808
Pohl. za nebank. subjekty	117 201	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	249 913	249 913
Ostatní aktiva	0	8 534	8 534
Celkem aktiva	134 738	479 718	614 456
Záv. za bank. subjekty	0	2 600	2 600
Záv. za nebank. subjekty	0	102 380	102 380
Ostatní pasiva	0	3 203	3 203
Rezervy	0	572	572
Vlastní kapitál	0	505 701	505 701
Celkem pasiva	0	614 456	614 456
Podrozvahová aktiva	0	855 004	855 004
Podrozvahová pasiva	0	340 769	340 769
Čistá devizová pozice	134 738	379 497	514 235

31. prosince 2022

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	15 452	150 886	166 338
Pohl. za nebank. subjekty	120 912	124 023	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	568 972	568 972
Ostatní aktiva	0	15 093	15 093
Celkem aktiva	136 364	858 974	995 338

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko (pokračování)

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Záv. za bank. subjekty	0	8 500	8 500
Záv. za nebank. subjekty	25 566	87 384	112 950
Ostatní pasiva	0	18 913	18 913
Rezervy	0	1 531	1 531
Vlastní kapitál	0	853 444	853 444
Celkem pasiva	25 566	969 772	995 338
Podrozvahová aktiva	0	1 420 897	1 420 897
Podrozvahová pasiva	0	552 361	552 361
Čistá devizová pozice	110 798	757 738	868 536

(c) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb.

Společnost řídí tržní rizika fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů,
- soustavou investičních limitů fondů a postupů k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje finanční aktiva a pasiva Podfondu v účetních hodnotách uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění, změny kupónové sazby nebo splatnosti.

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	238 808	238 808
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 201	0	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	249 913	249 913
Ostatní aktiva	0	0	0	0	8 534	8 534
Celkem aktiva	0	0	117 201	0	497 255	614 456

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Záv. za bank. subjekty	2 600	0	0	0	0	2 600
Záv. za nebank. subjekty	0	102 380	0	0	0	102 380
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 203	3 203
Rezervy	0	0	0	0	572	572
Fondový kapitál	0	0	0	0	505 701	505 701
Celkem pasiva	2 600	102 380	0	0	509 476	614 456
Gap	-2 600	-102 380	117 201	0	-12 221	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	166 338	166 338
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	244 935	0	0	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	568 972	568 972
Ostatní aktiva	0	0	0	0	15 093	15 093
Celkem aktiva	0	0	244 935	0	750 403	995 338
Záv. za bank. subjekty	8 500	0	0	0	0	8 500
Záv. za nebank. subjekty	0	112 950	0	0	0	112 950
Ostatní pasiva	0	0	0	0	18 913	18 913
Rezervy	0	0	0	0	1 531	1 531
Fondový kapitál	0	0	0	0	853 444	853 444
Celkem pasiva	8 500	112 950	0	0	873 888	995 338
Gap	-8 500	-112 950	244 935	0	-123 485	0

(d) Riziko likvidity

Riziko likvidity zahrnuje jak riziko schopnosti financovat aktiva Podfondu nástroji s vhodnou splatností, tak i schopnost Podfondu likvidovat/prodat aktiva za přijatelnou cenu v přijatelném časovém horizontu.

Podfond je vystaven měsíčnímu čerpání disponibilních peněžních prostředků povinným odkupováním investičních akcií svých akcionářů.

Společnost řídí riziko likvidity Podfondu aplikací těchto nástrojů:

- limity;
- evidencí významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- zátěžovým a zpětným testováním likvidity fondů v souladu s platnou legislativou;

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Podfondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	238 808	0	0	0	0	238 808
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 201	0	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	249 913	249 913
Ostatní aktiva	8 534	0	0	0	0	8 534
Celkem aktiva	247 342	0	117 201	0	249 913	614 456
Záv. za bank. Subjekty	2 600	0	0	0	0	2 600
Záv. za nebank. subjekty	0	0	102 380	0	0	102 380
Ostatní pasiva	3 203	0	0	0	0	3 203
Rezervy	0	0	0	0	572	572
Fondový kapitál	0	0	0	0	505 701	505 701
Celkem pasiva	5 803	0	102 380	0	506 273	614 456
Gap	241 539	0	14 821	0	-256 360	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	166 338	0	0	0	0	166 338
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	244 935	0	0	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	568 972	568 972
Ostatní aktiva	15 093	0	0	0	0	15 093
Celkem aktiva	181 431	0	244 935	0	568 972	995 338
Záv. za bank. Subjekty	8 500	0	0	0	0	8 500
Záv. za nebank. subjekty	0	0	112 950	0	0	112 950
Ostatní pasiva	18 913	0	0	0	0	18 913
Rezervy	0	0	0	0	1 531	1 531
Fondový kapitál	0	0	0	0	853 444	853 444
Celkem pasiva	27 413	0	112 950	0	854 975	995 338
Gap	154 018	0	131 985	0	-286 003	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2022

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Podfondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů) na uvedené změny v hodnotě externích faktorů tržních rizik.

tis. Kč	31. prosince 2022		31. prosince 2021	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	29,13%/ 14,18%	0	51,75%/ 33,12%	0
Změna úrokových sazeb	0,51%	0	0,51%	0
Apreciace/depreciace EUR	25,13%	136 137	4,13%	14 017
Změna cen na trhu s nemovitostmi	5,96%	0	4,66%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	73 509	30%	35 160
Riziko refinancování v důsledku růstu úrokových sazeb	1%	0	0,51%	268
Ztráta v důsledku chybné investice do majetkových účastí	50%	286 935	50%	125 161

28 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

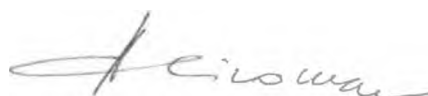
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly, kromě událostí v účetní závěrce zmíněných, žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2022.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

28. dubna 2023

Podpis statutárního zástupce



Petr Hlinomaz