

POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

CREDITAS fond SICAV, a.s.

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2023

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2023 až 30. 6. 2023

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1. října 2019, oddíl B, vložka 24720.

IČO

085 33 610

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Podfond

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, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány Fondem pouze k Podfonde. 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

Členem představenstva Fondu je společnost CREDITAS investiční společnost a.s. Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Petr Škoch, Ing. Magda Malenínská a Ing. Petr Hlinomaz. Osobou zmocněnou Investiční společností k jejímu zastupování ve funkci člena představenstva Fondu je Ing. Petr Škoch.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

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, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu 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., vč. Dodatku č. 1 ke smlouvě o distribuci uzavřeného dne 29. září 2022 a Dodatku č. 2 ke smlouvě o distribuci uzavřeného dne 6. dubna 2023.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Administrátor“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126.

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005

Uzavřené smlouvy

Smlouva o administraci, prostřednictvím které byla Administrátorovi svěřena činnost administrace, uzavřená dne 1. dubna 2022, vč. Dodatku č. 1 ze dne 17. srpna 2022 a Dodatku č. 2 ze dne 9. ledna 2023.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, prostřednictvím které byl Administrátor pověřen dalšími činnostmi, uzavřená dne 1. dubna 2022, vč. Dodatku č. 1 ze dne 17. srpna 2022 a Dodatku č. 2 ze dne 9. ledna 2023.

D. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu. Před vyhotovením pololetní zprávy, k 14.7.2023, došlo ke změnám statutu reflektujícím aktuální situaci, zejména změny ve vedoucích osobách Investiční společnosti, změny v seznamu fondů obhospodařovaných Investiční společností a změnu TER.

E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

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“).

F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář.

G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

H. IDENTIFIKACE MAJETKU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku fondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využité pro účely této zprávy, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Majetek:	Reálná hodnota v tis. Kč k 30.06.2023:
Zůstatky na běžných účtech	5 101
Ostatní aktiva	196

I. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

kteří se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných fondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku fondu v rozhodném období

Fond nebyl během rozhodného období účastníkem žádného soudního nebo rozhodčího sporu, jehož hodnota by převyšovala 5 % hodnoty majetku Fondu.

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

K. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

Úplata za obhospodařování Fondu je hrazena z majetku Podfondu, neboť činnosti, které obhospodařovatel vykonává, jsou prováděny vůči Podfondu. Fond existuje pouze za účelem existence Podfondu a nemá žádné příjmy ze své činnosti, neboť se jedná o nesamosprávný fond. Z tohoto důvodu není z majetku Fondu hrazena obhospodařovateli žádná odměna. Informace o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli z majetku Podfondu jsou uvedeny v pololetní zprávě Podfondu.

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2022	30. června 2023
Pohledávky za bankami	69,63 %	96,30 %
Ostatní aktiva	30,37 %	3,70 %

M. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2023

Aktiva

tis. Kč	30. června 2022	30. června 2023
Pohledávky za bankami	4 270	5 101
v tom: a) splatné na požádání	4 270	5 101
Ostatní aktiva	1 862	196
Aktiva celkem	6 132	5 297

Pasiva

tis. Kč	30. června 2022	30. června 2023
Ostatní pasiva	774	24
V tom: d) ostatní pasiva	774	24
Rezervy	135	0
Základní kapitál	20	20
z toho splacený základní kapitál	20	20
Kapitálové fondy	1 980	1 980
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	2 293	3 185
Zisk/ztráta za účetní období	930	88
Pasiva celkem	4 960	5 297

V Praze dne 31. srpna 2023



CREDITAS investiční společnost a.s.
člen představenstva, jehož ve výkonu funkce zastupuje
Ing. Petr Škoch
pověřený zmocněnec

POLOLETNÍ ZPRÁVA

**ZA PODFOND SPOLEČNOSTI
CREDITAS FOND SICAV, A.S. S NÁZVEM:**

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

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2023

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2023 až 30. 6. 2023

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu podfondů vedeným Českou národní bankou dne 23. října 2019

ISIN

CZ0008044666

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

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 pořízovány 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 01. října 2019, oddíl B, vložka 24720.

IČO

085 33 610

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

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, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány Fondem pouze k Podfondu. 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

Členem představenstva Fondu je CREDITAS investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“). Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Petr Škoch, Ing. Magda Malenínská a Ing. Petr Hlinomaz. Osobou zmocněnou Investiční společností k jejímu zastupování ve funkci člena představenstva Fondu je Ing. Petr Škoch.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

CREDITAS investiční společnost a.s. zapsaná v obchodním rejstřík 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, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. dubna 2022.

Smlouva o distribuci uzavřená dne 23. září 2022 mezi Investiční společností, Conseq Funds investiční společností, a.s., Conseq Investment Management, a.s. a Bankou CREDITAS a.s., prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Banka CREDITAS a.s., vč. Dodatku č. 1 ke smlouvě o distribuci uzavřeného dne 29. září 2022 a Dodatku č. 2 ke smlouvě o distribuci uzavřeného dne 6. dubna 2023.

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

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravovali manažeři 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 Fondu pracoval v investičním výboru 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 na působení v investičním výboru Podfondu od vzniku Fondu.

Finanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravoval manažer Investiční společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, Csc.

D. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI SPOLEČNOSTI

Název společnosti

Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Administrátor“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126.

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005

Uzavřené smlouvy

Smlouva o administraci, prostřednictvím které byla Administrátorovi svěřena činnost administrace, uzavřená dne 1. dubna 2022, vč. Dodatku č. 1 ze dne 17. srpna 2022 a Dodatku č. 2 ze dne 9. ledna 2023.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, prostřednictvím které byl Administrátor pověřen dalšími činnostmi, uzavřená dne 1. dubna 2022, vč. Dodatku č. 1 ze dne 17. srpna 2022 a Dodatku č. 2 ze dne 9. ledna 2023.

E. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

F. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám údajů uvedených ve statutu Fondu. Před vyhotovením pololetní zprávy, k 14.7.2023, došlo ke změnám statutu reflektujícím aktuální situaci, zejména změny ve vedoucích osobách Investiční společnosti, změny v seznamu fondů obhospodařovaných Investiční společností a změnu TER.

G. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO 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“).

H. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

I. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

J. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2023, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	Datum pořízení	Podíl na hodnotě majetku Fondu	Požizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota k 30. 06. 2023 (v tis. Kč):
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		37,72 %		430 121
Ostatní aktiva		2,42 %		27 615
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Business Park Čestlice s.r.o.	2019	22,24 %	190 374	253 649
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	2021	1,98 %	29 542	22 591
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice I s.r.o.	2022	22,00 %	246 250	250 898
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice II s.r.o.	2022	6,11 %	58 622	69 621
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	7,25 %	180 294	82 692
Úvěr poskytnutý BP Pardubice II s.r.o.	2022	0,28 %	31 768	3 117

K. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY

kteř se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

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

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

M. 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 – 30. června 2023 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 8 989 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 30. června 2023 činily náklady na výkon funkce administrátora 395 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 30. června 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 485 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 23 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 30. června 2023 činily náklady na služby auditora 390 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 30. června 2023 činily ostatní náklady 463 tis. Kč.

Za období 1. ledna – 30. června 2023 byla vyčíslena daň z příjmů (včetně daně ze samostatného základu daně) ve výši 867 tis. Kč.

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

kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu 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 Investiční 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 podílových listů Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

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

O. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,

kteřá je vyšší o více 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 nebo výboru odborníků

P. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2023 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V rozhodném období bylo vydáno 160 483 823 investičních akcií a odkoupeno 6 803 250 investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2023 bylo v oběhu 876 905 440 investičních akcií Podfondu.

Q. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 30. červnu 2023 připadl na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,2329 Kč.

R. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	30. června 2022	30. června 2023
Pohledávky za bankami	47,95 %	37,72 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	13,04 %	7,53 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	38,99 %	52,33 %
Ostatní aktiva	0,02 %	2,42 %

S. 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.

T. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený

v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 133 333 333,33 Kč, které tvoří 11,69 % objemu aktiv Fondu.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká Spořitelna, a.s. K 30. červnu 2023 byly vypořádány buy-sell obchody s protistranou Česká Spořitelna, a.s.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;

v členění podle měny kolaterálu;

v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody

v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;

v členění podle vypořádání a clearing (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

Typ operace	Typ cenného papíru a jeho splatnost	Splatnost SFT	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání
Sell-buy	Roční pokladniční poukázka	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné vypořádání

Podíl kolaterálu, který byl obdržán a je opětovně použit,

ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

Úschova kolaterálu obdržného Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Kolaterál je uschován u Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
Česká Spořitelna, a.s.	1 084 222,23	100 %	0	0 %

U. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2023

Aktiva		
tis. Kč	30. června 2022	30. června 2023
Pohledávky za bankami	303 727	430 121
v tom: a) splatné na požádání	303 727	430 121
Pohledávky za nebankovními subjekty	82 606	85 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	246 965	596 759
Ostatní aktiva	140	27 615
Aktiva celkem	633 438	1 140 304

Pasiva		
tis. Kč	30. června 2022	30. června 2023
Závazky vůči bankám	0	25 800
Závazky vůči nebankovním subjektům	81 143	12 935
Ostatní pasiva	4 440	19 568
Rezervy	480	867
Kapitálové fondy	492 637	944 866
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	23 984	91 901
Zisk/ztráta za účetní období	30 754	44 367
Pasiva celkem	633 438	1 140 304

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 účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Podfondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Podfond, údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje, způsob ocenění nemovitosti, údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

Business Park Čestlice s.r.o.

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o., IČ: 282 19 635 (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.

100% obchodní podíl ve společnosti Business Park Čestlice s.r.o. nabyl Fond na účet Podfondu 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.

Součástí nemovitostní společnosti je 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.

Jako Facility management spravuje nemovitost společnost Arridere s.r.o, se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, Praha 4, IČO 043 74 525 a jako Property management pak společnost Cushman & Wakefield, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, Praha 1, IČO: 496 12 620. Momentálně je nemovitost pronajata 18 nájemcům. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30.06.2023 v délce 2,76 roku.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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 18.5.2021, vlastní průmyslový objekt a nezastavěné pozemky obci Písek, okres Písek.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Písek s.r.o. nabyl Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18.5.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.st. 4120 jehož součástí je budova č.p. 2134 (průmyslový objekt), pozemky parc. č. 1867/4 a 2216/16 , vše evidované na LV č. 5391 v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek. Jedná se o objekt umístěný na parcele č. st. 4120, sestávající ze skladové a administrativní části.

Nemovitosti jsou pronajaty jednomu nájemci, společnosti AL-KO KOBER spol. s.r.o., která současně nemovitost spravuje. Aktuální informace o obsazenosti a nájemních vztazích vždy obsahuje aktuální stanovení reálné hodnoty nemovitostní společnosti BP Písek s.r.o.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Pardubice I s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice I s.r.o., IČ: 058 66 065 (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 v obci Pardubice, okres Pardubice.

100% obchodní podíl ve společnosti BB Pardubice I s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 31.10.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí nemovitostní společnosti je pozemek 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, 196/5 vše evidované na LV č.973 katastrálním území Černá za Bory.

Nemovitosti spravuje společnost REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357. Nemovitosti jsou pronajaty společnosti Foxconn European Manufacturing Services s.r.o. a společnosti Flex International s.r.o. a Vodafone Czech Republic a.s.. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30.06.2023 v délce 0,508 roku.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Pardubice II s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice II 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 v obci Pardubice, okres Pardubice.

100% obchodní podíl ve společnosti BB Pardubice II s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 31.10.2022. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí nemovitostní společnosti pozemek na parcele č. 147 jehož součástí je budova č.p. 45, dále parc.č. 144/14, 144/41, 144/44, 144/45, 144/46, 144/47, 144/56, 144/64, 372/4. Vše evidované na LV 868,v katastrálním území Drozdice

A dále nemovitosti v katastrálním území Pardubičky, LV 12160 s pozemky na parcele.č. 1717 a 495/9.

Nemovitosti spravuje společnost REDSTONE ASSET MANAGEMENT s.r.o., se sídlem tř. Kosmonautů 1221/2a, 779 00 Olomouc, IČO: 056 29 357. Nemovitost je pronajata jednomu nájemci. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30.06.2023 v délce 4,011 roku.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 31. srpna 2023



CREDITAS investiční společnost a.s.
člen představenstva, jehož ve výkonu funkce zastupuje
Ing. Petr Škoch
pověřený zmocněnec