

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023

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.	13
■	Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	18
■	Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce	21
■	Účetní závěrka	24

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 vedeném 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

Jediným členem představenstva Fondu je CREDITAS investiční společnost a.s., kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Škoch.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2023**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, ve znění pozdějších dodatků, 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..

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.

D. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ SPRÁVOU MAJETKU, O PORTFOLIO MANAŽERECH, PŘÍPADNĚ O EXTERNÍCH SPRÁVCÍCH FONDU

v rozhodném období, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu spravovali po celé předmětné období manažeři Investiční společnosti:

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.

Od 14.8.2023 nahradil v pozici zmocněnce obhospodařovatele Petra Hlinomaze.

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.

Finanční aktiva Podfondu spravovali po celé předmětné období 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 CREDITAS fond SICAV pracoval v investičním výboru nemovitostního podfondu.

Ing. Lucie Ješátková

Absolvovala VŠ se zaměřením na Bankovní management a Evropská hospodářsko-správní studia. V roce 2022 nastoupila do CREDITAS investiční společnosti a.s. na pozici Specialisty řízení likvidity a finančních investic, na které zúročuje zkušenosti s operacemi na finančních trzích, kde působila od roku 2011.

E. 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
- zajišťování efektivního zhodnocování volných finančních prostředků
- zajišťování měnového zajištění otevřené devizové pozice

Výkonnost k 31. 12. 2023	Výkonnost
1 měsíc	0,37 %
3 měsíce	0,88 %
6 měsíců	2,70 %
1 rok	7,30 %
Celkem	26,62 %

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 2023:

Podfond zaznamenal v rozhodném období výrazný nárůst NAV, a to 7,30 % p.a. Růst podpořilo více faktorů. Šlo zejména o příspěvek výnosů z pronájmu nemovitostí při jinak obvyklé úrovni potřeby výdajů na provoz a investice, když obsazenost prostor byla po celé období 100%. Do růstu hodnoty nemovitostí se promítala zejména indexace nájemného a obnova některých nájemních smluv. Ke zhodnocení fondu přispívalo rovněž využití finančních nástrojů - úspěšné zajištění cizoměnové pozice v majetkových účastech Fondu a vyšší zhodnocení dočasně volných prostředků v důsledku přetrvávající vysoké úrovně tržních úrokových sazeb. Ve výsledku to pak generovalo poměrně hladký rovnoměrný růst NAV během celého roku 2023.

Pevná pozice Business Park Čestlice (BP Čestlice; BPČ)

Nemovitostní investice BPČ v nemovitostním portfoliu Podfondu byla v roce 2023 opět stabilizujícím prvkem. Situace nájemců byla ve svém součtu stabilní, zajišťující 100%-ní obsazenost po celý loňský rok. Společnost evidovala obecný zájem a dotazy na pronajaté plochy, k dílčím změnám v konkrétním obsazení jednotlivých prostor docházelo převážně změnami mezi jednotlivými nájemci.

Stabilita BP Písek (BPP)

Vývoj podmínek v BPP v roce 2023 lze opět označit za klidný a bez nějakých změn u nájemce. Z pohledu rozměrů pronajímaného areálu lze zmínit drobný doplňkový odprodej části nezastavěného pozemku v sousedství s plochou, kde probíhá developerský projekt a uvedená plocha zlepšuje poměry zeleně a zastavěného území. Předmětný prodej byl uskutečněn se souhlasem nájemce a bez vlivu na nájemní smlouvu a na užitné a ekonomické vlastnosti pronajímaného areálu.

Optimalizace BP Pardubice I a BP Pardubice II (BPPa_I a BPPa_II)

Technická podobnost a blízkost areálů BPPa_I a BPPa_II vedly přirozeným způsobem k záměru a posléze i k realizaci projektu sloučením obou společností; na konci roku 2023 byly všechny nemovitosti soustředěny již jen v jediné nemovitostní společnosti BB Pardubice s.r.o. Tomuto kroku předcházela po většinu měsíců roku 2023 konsolidace obou fúzujících společností.

Akvizice na dosah

Druhé pololetí loňského roku bylo rovněž ve znamení přípravy akvizice nedaleko Ústí nad Labem. Nemovitosti, které byly předmětem zájmu byly původně součástí většího areálu s dalšími pozemky a nemovitostmi, z nichž některé nebyly pro Fond vhodné nebo výhodné.

Jednání s prodávajícím a zejména očištění a vydělení nemovitostí do nemovitostní společnosti Trmice Project s.r.o., která byla vhodná do portfolia fondu a byla v souladu s jeho investiční strategií, trvaly déle, takže k samotné transakci došlo až počátkem roku 2024.

Transakcí získal fond nejen dalších cca 31,2 tis.m² pronajímatelných ploch (v rámci dvou hal), ale také zajímavého nájemce, společnost Black and Decker, se záměrem rozvíjet své aktivity v dané, nebo blízké lokalitě.

Vysoké sazby, konflikt na Ukrajině a realitní trh

V roce 2023 pokračoval konflikt na Ukrajině neztenčenou silou a směřováním k vleklejšímu zápasu o osvobození Ruskem napadených a obsazených území. Přesto rok 2023 představoval v evropských a v tuzemských podmínkách určitou adaptaci, když se ceny energií začaly vracet k hodnotám ne tak vzdáleným hodnotám známým z předválečného období. Kulminoval rovněž celkový růst inflace a v druhé polovině roku došlo k obratu a jejímu postupnému poklesu. Nejistota vývoje nedala mnoho příležitostí centrální bance ke snižování sazeb, které přetrvaly prakticky celý rok na vysoké úrovni (7,0% 2T repo sazba ČNB). Financování developerských projektů se do značné míry zastavilo.

Na mikro úrovni, mezi nájemci u nemovitostních investic v portfoliu Podfondu bylo pozorováno spíše oživení aktivity.

Díky vysoké inflaci byl rok 2023 typický mnoha jednáními o indexaci nájemného. Jednání nebyla jednoduchá a otestovala vztah pronajímatele a nájemců. Dosažené výsledky byla akceptovatelné oběma stranami a fondu zajistily zachování nebo růst hodnoty ocenění jednotlivých nemovitostí v jeho portfoliu.

Diverzifikace portfolia ve stejné kvalitě jako v roce předešlém

Nemovitostní portfolio Podfondu se k 31.12.2023 formálně sestávalo sice „jen“ ze tří nemovitostních investic v důsledku fúze BP Pardubice I a BP Pardubice II, ale faktická velikost pronajímaných ploch, počet a kvalita pronajímaných nemovitostí, jakož i počet a struktura nájemců se proti roku 2022 nezměnila. Diverzifikace si v předmětném období udržela stejnou kvalitu. Akvizice připravovaná během roku 2023 byla nakonec realizována až počátkem roku 2024 a rozmanitost nemovitostních investic ve sledovaném období nemohla ovlivnit

Podfond dále 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.

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

která 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 nebo výboru odborníků.

G. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

které jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2023 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2023 bylo vydáno 346 570 568 investičních akcií a odkoupeno 53 752 090 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2023 bylo v oběhu 1 016 043 345 investičních akcií Podfondu.

H. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2023 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,2662 Kč.

I. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky za bankami	44,50 %	16,71%
Pohledávky za nebankovními subjekty	6,97 %	24,61%
Účasti s rozhodujícím vlivem	48,47 %	57,16%
Ostatní aktiva	0,06 %	1,52%

J. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

K. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 1 309 876 mil. Kč z důvodu vyššího úpisu do Podfondu.

L. 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
31.12.2023	1 286 471 761,60	1,2662

M. 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	3 817 675,43	3 817 675,43

N. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

O. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období byla provedena změna statutu k 14.7.2023, kdy došlo ke změně vedoucích osob, nákladovosti (TER) a k aktualizaci historické výkonnosti. Následně k 20.10.2023, kdy byly upraveny investiční limity. A 12.12.2023, kdy byly doplněny informace ohledně udržitelnosti.

P. 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“).

Q. 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.

R. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,
 v rozhodném období a době, po kterou činnost hlavního podpůrce vykonával

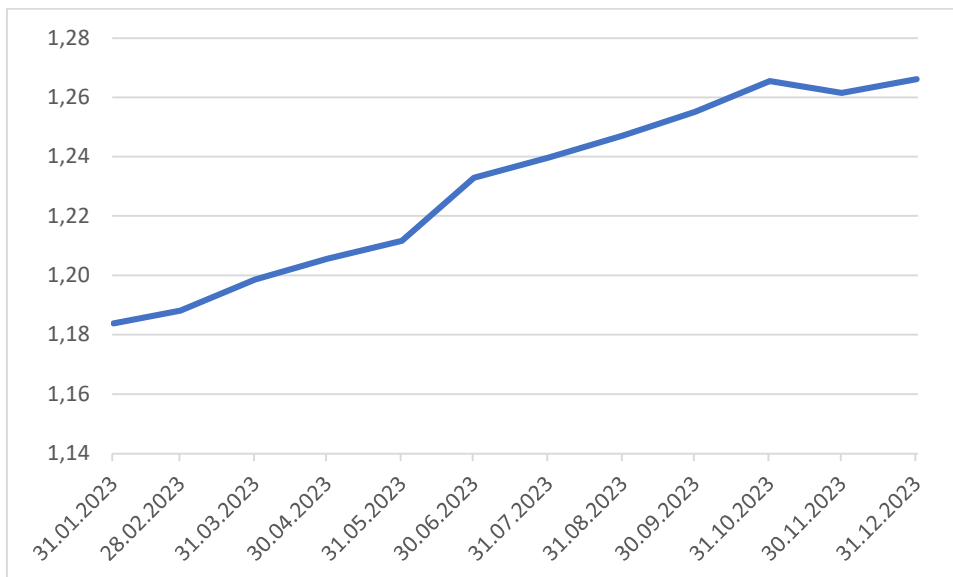
Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

S. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU
 pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2023, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2023 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		44,50 %	582 865	582 865
Ostatní aktiva		0,06 %	779	779
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Bussiness park Čestlice s.r.o.	2019	20,53 %	160 921	268 952
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o	2021	2,05 %	755	26 793
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice I s.r.o	2022	25,89%	245 586	339 070
Akvizie ERF Severní Čechy		0,00 %		97
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	6,72 %	173 045	87 976
Úvěr poskytnutý BP Pardubice I s.r.o.	2022	0,25 %	31 769	3 344

T. 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), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



U. 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 nekopíruje ani nehodlá kopírovat složení žádného indexu, resp. benchmarku.

V. 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.

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

X. 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 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 19 471 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na výkon funkce administrátora 1 185 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 058 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily náklady na služby auditora 569 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 činily ostatní náklady 853 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2023 – 31. prosince 2023 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 496 tis. Kč.

Y. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,
které 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 společnostem, 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.

Z. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUČÍCH OSOB,

které 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

Podfond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2023 činily 11 623 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 125 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 2023, kterým byla odměna vyplacena, byl deset. 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.

AA. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUČÍCH 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 2023 celkem 4 404 tis. Kč, z toho 125 tis. Kč činila pohyblivá složka.

BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU**Aktiva**

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2023 aktiva v celkové výši 1 309 876 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 582 865 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 91 320 tis. Kč, účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 634 912 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 779 tis. Kč.

Pasiva

Celková pasiva Podfondu k 31. prosinci 2023 ve výši 1 309 876 tis. Kč jsou tvořena závazky za nebankovními subjekty ve výši 2 506 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 20 778 tis. Kč, rezervami ve výši 120 tis. Kč a vlastním kapitálem fondu ve výši 1 286 472 tis. Kč, který je tvořen kapitálovými fondy ve výši 1 119 314 tis. Kč, ziskem z předchozích období ve výši 91 901 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 75 257 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu za období končící 31. prosinci 2023 je zisk ve výši 75 257 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 4 samostatné jednotky. 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.

Výkon činností facility management smluvně zajišťuje společnost Arriderre s.r.o. (IČ: 04374525), výkon činností asset a property management smluvně zajišťuje společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. (IČ: 49612620),

Nemovitosti jsou pronajaty většinu množství nájemců. K 31.12.2023 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. nabyt 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.

Před koupí nemovitostní společnosti byl ke dni 30.9.2021 vyhotoven znaleckým ústavem TPA Valuation & Advisory s.r.o. (IČ: 25507796) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti. Ke dni 31.12.2019 byl panem Jiřím Hrabcem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Vývoj v Business Park Čestlice

Uplynulý rok lze z pohledu BPČ popsat několika hlavními rysy:

- stabilizace obsazenosti, setrvale 100%.
- 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 určené 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 nabyt jej koupí (a přejmenováním) prázdne 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.

Před koupí nemovitosti byl ke dni 20.1.2021 vyhotoven znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o. (IČ: 25761421) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti. Ke dni 17.3.2021 byl panem Martinem Kotrbáčkem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu 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 s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice 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.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 09. 11. 2023 došlo k fúzi sloučením zanikající společnosti s firmou BP Pardubice II s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 65 816, s nástupnickou společností s firmou BP Pardubice s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 66 065, čímž došlo k zániku zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. a k přechodu veškerého jejího jmění na nástupnickou společnost BP Pardubice I s.r.o., s rozhodným dnem 1.1.2023.

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 určené 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 pronajata jedinému nájemci. Délka nájemních vztahů byla k 31.12.2023 v délce 1 a 2 roky.

Součástí nemovitostní společnosti jsou dále 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

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.

Výkon činností facility a asset management smluvně zajišťuje společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. (IČ: 05629357).

Hala je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 31.12.2023 v délce 3,5 roku.

100% obchodní podíly ve společnostech STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o. (přejmenovaných po řadě na BP Pardubice I s.r.o. a BP Pardubice II s.r.o., následně pak s provedenou fúzí sloučením zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. s nástupnickou společností BP Pardubice I s.r.o. a změnou názvu na BP Pardubice s.r.o.) nabyl Podfond dne 31.10.2022, na základě převzetí opční smlouvy a jejího uplatnění. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Před koupí nemovitostní společnosti byl ke dni 31.5.2022 vyhotoven znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti. Ke dni 15.8.2022 byl panem Pavlem Krchňákem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde 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 určováním hodnoty nemovitostí.

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 PODSTATNÉ 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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období došlo k překročení investičních limitů.

A to bodu 6.26 Dodatku č. 1 Statutu Fondu, dle kterého dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem, 20.6. až 21.6. 2023 chybělo k plnému krytí 0,17% čisté hodnoty aktiv. Následně došlo k překročení u bodů 6.22 a 6.23 z důvodu vysokého objemu vkladů u jedné banky v důsledku přípravy akvizice a kumulace prostředků na krytí kupní ceny. K samotné transakci došlo z objektivních důvodů později, než byly původní plány, (termín byl opakovaně posouván). Při jinak neztenčených prodejkách došlo nezáměrně ke zvýšení objemu prostředků zhodnocovaných v Bance CREDITAS, i když ke zhodnocování části volné hotovosti bylo použito nástroje repo ČNB.

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.

Dne 7.3.2024 Fond na základě kupní smlouvy se společností Gomanold, a.s. nabyl 85% podíl v nemovitostní společnosti Trmice Project s.r.o.

Kromě výše zmíněného, 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 PODFONU

Podfond v roce 2024 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2024 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. Dokladem uvedeného záměru a směřování dalšího vývoje fondu je realizace transakce koupě 85% podílu v nemovitostní společnosti Trmice Project s.r.o. na počátku roku 2024.

C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONU 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:

- Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- 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.
- 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 Podfondech a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e. Riziko související s investičním zaměřením Podfondů 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 Podfondů je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondů, 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 Podfondů nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondů 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 Podfondů vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondů 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 Podfondů.

E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

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

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

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

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení 23. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce

.....
CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupena Petrem Škochem, 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, 186 00 Praha 8 („Podfond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2023,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2023,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách 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.

Odpovědnost 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.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Podfondu.

Odpovědnost 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.

23. dubna 2024

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 2023**

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2023**

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
3. Pohledávky za bankami	4	582 865	166 338
v tom: a) splatné na požádání		581 865	166 338
d) ostatní pohledávky		1 000	0
4. Pohledávky za nebank. subjekty	5	91 320	244 935
v tom: a) ostatní pohledávky		91 320	244 935
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	6	634 912	568 972
v tom: b) v ostatních subjektem		634 912	568 972
11. Ostatní aktiva	7	779	15 093
v tom: a) kladná hodnota derivátů		779	15 093
Aktiva celkem		1 309 876	995 338

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
1. Závazky vůči bankám	8	0	8 500
v tom: b) ostatní závazky		0	8 500
2. Závazky vůči nebank. subjektům	9	2 506	112 950
v tom: b) ostatní závazky		2 506	112 950
4. Ostatní pasiva	10	20 778	18 913
v tom: a) záporná hodnota derivátů		3 818	0
c) zúčtování se st. rozpočtem		0	4
d) ostatní pasiva		16 960	18 909
6. Rezervy	11	120	1 531
v tom: b) na daně		120	1 531
12. Kapitálové fondy	12	1 119 314	761 543
14. Nerozdělený zisk/ztráta			
z předchozích období	12	91 901	23 984
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	12	75 257	67 917
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		1 286 472	853 444
Pasiva celkem		1 309 876	995 338

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2023**

Podrozvahové položky			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
4. Pohledávky z pevných termínových operací	13	574 347	567 453
v tom: b) s měnovými nástroji		574 347	567 453
8. Hodnoty předané k obhospodařování	14	1 286 472	853 444
Podrozvahová aktiva celkem		1 860 819	1 420 897

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2023	31. prosince 2022
4. Závazky z pevných termínových operací	13	577 386	552 360
v tom: b) s měnovými nástroji		577 386	552 360
Podrozvahová pasiva celkem		577 386	552 360

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023**

tis. Kč	Poznámka	2023	2022
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	28 039	13 188
2. Náklady na úroky a podobné náklady	16	-2 540	-4 411
5. Náklady na poplatky a provize	17	-111	-43
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	73 501	73 032
z toho: realizované		7 442	24 944
: nerealizované		66 059	48 088
9. Správní náklady	19	-23 136	-12 891
v tom: a) náklady na zaměstnance		0	-494
aa) mzdy a platy		0	-369
ab) sociální a zdravotní pojištění		0	-125
b) ostatní správní náklady		-23 136	-12 397
19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním		75 753	68 875
23. Daň z příjmů	20	-496	-958
24. Zisk za účetní období po zdanění		75 257	67 917

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.

Podfond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2023 Společnost eviduje 1 016 043 345 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2022: 723 224 867 ks).

Údaje o obhospodařovateli Podfondu

Obhospodařovatelem Podfondu je 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 a provize

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 Podfond 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, snižena o splátky jistiny, snižena 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 vykázané 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 držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;
- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených 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 prodejkách nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno 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 definované 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 Podfonde 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)

e) 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. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 23.

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.

i. Investice do majetkových účastí

Investičními aktivy Podfondu jsou majetkové účasti. Tyto majetkové účasti jsou pořizovány za účelem maximalizace dividendového výnosu pro Podfond a maximalizace růstu hodnoty majetkových účastí pro Podfond. Tyto majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjištěitelná a Podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

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 koupi (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“.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**e) Finanční nástroje (pokračování)****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.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

vi. Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 6. 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.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

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.

g) Přepočítání 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) 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)

i) Daň z přidané hodnoty

Podfond není registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“), proto veškerá DPH na vstupu se stává součástí vynaložených nákladů.

j) 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 21 přílohy.

k) 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.

l) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Podfond v roce 2023 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

m) 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)

n) 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.

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná situace nemá výrazný dopad na hospodaření Společnosti.

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 nemovitostí a majetkových účastí

Investiční 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 nemovitosti 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.

3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

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

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 25.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Běžné účty u bank	581 865	166 338
Maržový účet UCB	1 000	0
Celkem	582 865	166 338

K 31.12.2023 i 31.12.2022 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 2023	31. prosince 2022
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	91 320	244 935
Celkem	91 320	244 935

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 21 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty dceřiným společnostem Podfondu v rámci běžné podnikatelské činnosti 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 2023 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				
Business Park Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	40 232	100%	100%	268 952
BP Písek s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	20 730	100%	100%	26 793
BP Pardubice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	43 143	100%	100%	339 070
Akvizice ERF Severní Čechy							97
Celkem			10 713	104 105			634 912

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

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

tis. Kč				Ostatní		Podíl na	
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	složky VK	Podíl na VK	hlas. právech	Reálná hodnota
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 byly auditované v roce 2022 a 2023.

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 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 576 010 000 CZK (k 31.12.2022: 553 728 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 553 199 000 Kč (k 31.12.2022: 529 268 000 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 600 674 000 Kč (k 31.12.2022: 580 432 000 Kč).

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 599 303 000 Kč (k 31.12.2022: 577 662 000 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 552 718 000 Kč (k 31.12.2022: 529 793 000 Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Písek s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 47 708 186 CZK (k 31.12.2022: 45 485 199 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 45 953 752 Kč (k 31.12.2022: 44 001 409 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 49 601 124 Kč (k 31.12.2022: 47 103 555 Kč).

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 48 600 511 Kč (Kč 46 690 676 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 46 815 861 Kč (k 31.12.2022: 44 279 721 Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Pardubice s.r.o. k 31.12.2023 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2023 oceněna na 734 150 000 CZK (k 31.12.2022: 555 590 000 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 699 650 000 Kč (k 31.12.2022: 529 912 000 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 772 120 000 Kč (k 31.12.2022: 583 745 000 Kč).

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 769 200 000 Kč (k 31.12.2022: 581 838 000 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 669 110 000 Kč (k 31.12.2022: 529 290 000 Kč).

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	779	15 093
Celkem	779	15 093

8 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Maržový převod	0	8 500
Celkem	0	8 500

Maržový převod vznikl z titulu měnových forwardů. Fond drží maržový účet, který k úhradě ztrát z derivátových operací. Z otevřených derivátových obchodů (které jsou uzavírány pro zajištění cizoměnových pozic) vyplývá povinnost vyměňovat si s protistranou obchodu kolaterál. Přijatý, nebo složený kolaterál je zachycen pomocí zůstatku na maržovém účtu.

9 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Přijaté úvěry	2 506	112 950
Celkem	2 506	112 950

Přijaté úvěry k 31.12.2023 jsou tvořeny zejména zápůjčkami od fyzických osob v nominální hodnotě 2 472 tis. Kč (2022: 110 771 tis. Kč) a naběhlých úroků ve výši 34 tis. Kč (2022: 2 179 tis. Kč).

10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	3 818	0
Dodavatelé	516	210
Závazek za KC akvizice Pardubice I a II	4 945	9 885
Dohadné účty pasivní	11 499	8 780
Ostatní závazky	0	38
Celkem	20 778	18 913

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2023 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 6 tis. Kč (2022: 156 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 10 598 tis. Kč (2022: 6 310 tis. Kč), odměnu za administraci Podfondu ve výši 790 tis. Kč (2022: 592 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 105 tis. Kč (2022: 70 tis. Kč).

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

11 REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Rezervy	120	1 531
v tom: b) na daně	120	1 531
Celkem	120	1 531

Podrobnější členění rezerv na daně je uvedeno v části 20 Daň z příjmů.

12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	1 286 472	853 444
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 016 043 345	723 224 867
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,2662	1,1801

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.

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2023	723 224 867	761 543
Prodané Investiční akcie	346 570 568	424 563
Odkoupené Investiční akcie	-53 752 090	-66 792
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 016 043 345	1 119 314

	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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Rozdělení zisku/ztráty

Zisk za rok 2023 ve výši 75 257 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku.

Zisk za rok 2022 ve výši 67 917 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků z předchozího období.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2023

tis. Kč	Kapitálo vé fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2023	761 543	23 984	67 917	853 444
Rozdělení zisku/ztráty				
hospodaření	0	67 917	-67 917	0
Prodej investičních akcií	424 563	0	0	424 563
Odkup investičních akcií	-66 792	0	0	-66 792
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	75 257	75 257
Zůstatek k 31. prosinci 2023	1 119 314	91 901	75 257	1 286 472

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2022

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

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

	31. prosince 2023			31. prosince 2022		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	574 347	577 386	3 039	349 303	340 769	8 534
Celkem	574 347	577 386	3 039	349 303	340 769	8 534

Fond uzavřel v období od 17. května 2023 do 26. října 2023 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodů v období od 28. června 2024 do 6. září 2024. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody.

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 1 286 472 tis. Kč k 31. prosinci 2023 (2022: 853 444 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 19.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2023	2022
Úroky bankovní	20 283	7 079
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	6 660	6 108
Úroky z repo operací	1 084	0
Úroky Margin call	12	0
Úroky z termínových vkladů	0	1
Celkem	28 039	13 188

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Úroky bankovní	0	20
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	1 248	4 281
Úroky Margin call	1 292	110
Celkem	2 540	4 411

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2023	2022
Bankovní poplatky	13	17
Poplatek – správa CP	98	26
Celkem	111	43

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2023	2022
Měnové operace a kurzové rozdíly	2 625	3 132
Přecenění majetkových účastí	65 804	38 265
Forwardové operace	5 072	31 635
Celkem	73 501	73 032

19 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2023	2022
Náklady na zaměstnance	0	494
Náklady na obhospodařování Podfondu	19 471	10 786
Náklady na služby Depozitáře	1 058	585
Náklady na odměnu auditorské společnosti	569	224
Náklady na služby Administrátora	1 185	592
Ostatní správní náklady	853	210
Celkem	23 136	12 891

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.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

20 DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Daň splatná za účetní období	496	958
Odložená daň	0	0
Celkem	496	958

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2023	2022
Zisk před zdaněním	75 753	68 875
Daňově neuznatelné výnosy	-65 804	-38 265
Daňově neuznatelné náklady	71	0
Daňový základ	10 020	30 610
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	501	1 531

(c) Odložená daň

Hospodaření Fondu nedává za vznik transakcím s odloženým daňovým dopadem a z toho titulu také o odložené dani neúčtuje.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

21 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Pohledávky		
Bankovní účty v Bance Creditas	575 548	91 215
Úvěr poskytnutý společnosti Business Park Čestlice s.r.o.	87 976	82 291
Úvěr poskytnutý společnosti BP Pardubice I s.r.o.	0	118 973
Úvěr poskytnutý společnosti BP Pardubice II s.r.o.	3 344	33 171
Závazky		
Dohadné účty pasivní	10 598	6 902

tis. Kč	2023	2022
Výnosy		
Úrokové výnosy Podfondu	26 943	6 108
Náklady		
Poplatky za obhospodařování	19 471	10 786

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. Podfond monitoruje finanční situaci svých dceřiných společností a jejich schopnost splácet.

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 2023 činí jistina 2 429 tis. €, tj. 60 055 tis. Kč (2022: 2 429 tis. €, tj. 58 573 tis. Kč).

K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 1 129 tis. €, tj. 27 921 tis. Kč (2022: 984 tis. €, tj. 23 718 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2026.

21 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 a v průběhu roku 2023 došlo k splácení jistiny ve výši 113 523 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 činí jistina 0 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč.

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. V průběhu roku 2023 došlo k splácení jistiny ve výši 226 tis. €, tj. 5 450 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 činí jistina 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. €, tj. 0 tis. Kč.

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 a v průběhu roku 2023 došlo k splácení jistiny ve výši 1 245 tis. €, tj. 29 343 tis. Kč.

K 31. prosinci 2023 činí jistina 130 tis. €, tj. 3 216 tis. Kč (2022: 1 376 tis. €, tj. 33 171 tis. Kč).

K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 5 tis. €, tj. 128 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2024.

V roce 2023 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 10 598 tis. Kč (2022: 6 310 tis. Kč) hrazené společnosti CREDITAS investiční společnost, a.s.

22 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ**Geografické oblasti**

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Výnosy z úroků a podobné výnosy	28 039	13 188	0	0	28 039	13 188
Náklady na úroky a podobné náklady	-2 540	-4 411	0	0	-2 540	-4 411
Náklady na poplatky a provize	-111	-43	0	0	-111	-43
Zisk nebo ztráta z finančních operací	73 501	73 032	0	0	73 501	73 032
Správní náklady	-23 136	-12 891	0	0	-23 136	-12 891

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

23 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány a nejsou vykázány v rozvaze v čisté výši:

31.12.2023				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	779	0	779	0	1 000	1 779
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-0	0	0	0	+0	0
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	0	+0	0	0

Fond uzavřel v období května až října 2023 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 779 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období června až září 2024. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31.12.2023 činila 1 000 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek) k 31.12.2023 činí 1 779 tis. Kč.

31.12.2022				Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze		
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	15 093	0	15 093	0	-8 500	6 593
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-0	0	0	0	+0	0
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	-0	+0	0	0

Fond uzavřel v období května až listopadu 2022 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 15 093 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období května až října 2023. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31.12.2022 činila 8 500 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek/závazků) k 31.12.2022 činila 6 593 tis. Kč.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

24 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 2023			
Pohledávky za bankami	582 865	0	582 865
Pohledávky za nebank. subjekty	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	634 912	0	634 912
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	779	0	779
Závazky vůči bankám	0	0	0
Závazky za nebank. subjekty	0	-2 506	-2 506
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	-16 960	-16 960
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	-3 818	-3 818
Celkem	1 309 876	-23 284	1 286 592

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

25 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 zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. Je-li určitý objektivně nezjistitelný 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 **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

(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) Nástroje peněžního trhu

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

(c) 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.

(d) 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.

25 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)**(e) 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.

(f) 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 zjištělné. 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 zjištělná. 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 2023				
Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Pohledávky za bankami	0	582 865	0	582 865
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	91 320	91 320
Majetkové účasti	0	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	779	0	779
Celkem	0	583 644	726 232	1 309 876
Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty				
Závazky za bankami	0	0	0	0
Závazky za nebank. subjekty	0	0	2 506	2 506
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	3 818	0	3 818
Celkem	0	3 818	2 506	6 324

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

25 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

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.

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 2023 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 rekongiliaci 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 2023 celkem	244 935	568 972
Nákupy, vznik, pořízení	0	58 824
Prodeje, splacení	-161 879	-58 724
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Náklady na úroky a podobné náklady	6 659	0
Oceňovací rozdíly k majetkovým účastem	0	65 804
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 605	36
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	X	X
31. prosince 2023 celkem	91 320	634 912

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

25 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

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

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 2023						
Aktiva						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	0
Pasiva						
Rezervy	120	120	0	0	120	120
Ostatní pasiva a závazky	16 960	16 960	0	0	16 960	16 960

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

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

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

26 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	
		2023	2022
Podíly v nemovit. společnostech			
Business Park Čestlice s.r.o.	2019	20,53 %	23,31 %
BP Písek s.r.o.	2021	2,05 %	2,17 %
BP Pardubice s.r.o.	2022	25,89 %	31,68 %

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.).

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(a) Úvěrové riziko (pokračování)**

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),

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 2023**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	582 865	0	0	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	91 320	0	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	634 912	0	0	634 912
Ostatní aktiva	779	0	0	779
Celkem	1 309 876	0	0	1 309 876

31. prosince 2022

tis. Kč	Tuzemsko	EU	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 2023					
Úvěry a pohledávky za bankami	582 865	0	582 865	0	xxx
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	91 320	0	91 320	0	xxx
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	779	0	779	1 000	Maržový účet
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)
(a) Úvěrové riziko (pokračování)

	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	8 500	Maržový účet
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	XX	XX	XX	XX	xxx

(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 regulačními požadavky.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku.

31. prosince 2023

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	39 864	543 001	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	0	779	779
Celkem aktiva	131 184	1 178 692	1 309 876
Záv. za bank. subjekty	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	2 506	0	2 506
Ostatní pasiva	0	20 778	20 778
Rezervy	0	120	120
Vlastní kapitál	0	1 286 472	1 286 472
Celkem pasiva	2 506	1 307 370	1 309 876
Podrozvahová aktiva	0	1 860 819	1 860 819
Podrozvahová pasiva	0	577 386	577 386
Čistá devizová pozice	128 678	1 154 755	1 283 433

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(b) Měnové riziko (pokračování)****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
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.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(c) Úrokové riziko (pokračování)****31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	582 865	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	0	0	0	779	779
Celkem aktiva	0	0	91 320	1 218 556	1 309 876

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Neúročeno	Celkem
Záv. za bank. subjekty	0	0	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	0	2 506	0	0	2 506
Ostatní pasiva	0	0	0	20 778	20 778
Rezervy	0	0	0	120	120
Fondový kapitál	0	0	0	1 286 472	1 286 472
Celkem pasiva	0	2 506	0	1 307 370	1 309 876
Gap	0	-2 506	91 320	-88 814	0

31. prosince 2022

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	166 338	166 338
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	244 935	0	244 935
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	568 972	568 972
Ostatní aktiva	0	0	0	15 093	15 093
Celkem aktiva	0	0	244 935	750 403	995 338

Záv. za bank. subjekty	8 500	0	0	0	8 500
Záv. za nebank. subjekty	0	112 950	0	0	112 950
Ostatní pasiva	0	0	0	18 913	18 913
Rezervy	0	0	0	1 531	1 531
Fondový kapitál	0	0	0	853 444	853 444
Celkem pasiva	8 500	112 950	0	873 888	995 338
Gap	-8 500	-112 950	244 935	-123 485	0

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(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;
- evidenci významných krátkodobých provozních závazků se splatností do 30 dnů,
- zátěžovým a zpětným testováním likvidity fondů v souladu s platnou legislativou;

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 2023

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	582 865	0	0	0	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	779	0	0	0	779
Celkem aktiva	583 644	0	91 320	634 912	1 309 876
Záv. za bank. Subjekty	0	0	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	0	0	2 506	0	2 506
Ostatní pasiva	20 778	0	0	0	20 778
Rezervy	0	0	0	120	120
Fondový kapitál	0	0	0	1 286 472	1 286 472
Celkem pasiva	20 778	0	2 506	1 286 592	1 309 876
Gap	562 866	0	88 814	-651 680	0

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2022

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

(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)

26 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza (pokračování)

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 2023		31. prosince 2022	
	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	41,33%/ 16,55%	0	29,13%/ 14,18%	0
Změna úrokových sazeb	0,87%/ 0,52%	0	0,51%	0
Apresiasi/depreciace EUR	10,03%	53 294	25,13%	136 137
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,995%	1 266	5,96%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	26 819	30%	73 509
Riziko refinancování v důsledku růstu úrokových sazeb	0,87%	0	1%	0
Ztráta v důsledku chybné investice do majetkových účastí	50%	312 477	50%	286 935

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2023

27 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V březnu 2024 Fond na základě kupní smlouvy se společností Gomanold, a.s. nabyt 85% podíl v nemovitostní společnosti Trmice Project s.r.o.

Kromě výše zmíněného, po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2023.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

23. dubna 2024

Podpis statutárního zástupce



Ing. Petr Škoch