

VÝROČNÍ ZPRÁVA

ZA SPOLEČNOST S NÁZVEM:

CREDITAS fond SICAV, a.s.

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	2
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	6
■ Zpráva o vztazích	8
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	12
■ Účetní závěrka	15

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech

A. ÚDAJE O FONDU

Název fondu

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

IČO

085 33 610

Sídlo

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 č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. V souladu se stanovami Fondu může Fond vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet jednotlivých Podfondů. Fond nevydává investiční akcie. Fond je investičním fondem s právní osobností, který není samosprávným investičním fondem a má individuální statutární orgán (jednočlenné představenstvo), jímž je právnická osoba oprávněná Fond obhospodařovat.

Vedoucí osoby Fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost, a. s.
Vedoucími osobami jsou Jan Vedral, Hana Blovká a Lukáš Vácha jako pověřeni zmocněnci.

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

248 37 202

Sídlo

Rybná 682/14, Praha 1 - Staré Město, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Investiční společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 7. listopadu 2019, dodatek č. 1 Smlouvy o výkonu funkce byl uzavřen 31. prosince 2020.

Smlouva o distribuci uzavřená dne 27. listopadu 2019 mezi Investiční společností, Conseq Investment Management, a. s. a Banka CREDITAS a.s., prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Banka CREDITAS a.s.

C. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, údaje o činnosti obhospodařovatele obsahuje výroční zpráva Podfondu.

D. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU

ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám ve statutu.

E. ÚDAJE O VŠECH PORTFOLIO MANAŽERECH FONDU

v rozhodném období a době, po kterou tuto činnost vykonávali, včetně stručného popisu jejich zkušeností a znalostí

Investiční společnost nepověřila obhospodařováním finančních aktiv žádnou třetí osobu, finanční aktiva obhospodařuje sama.

F. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU

v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

G. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU FONDU,

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

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Fondu zajišťuje pouze Depozitář Fondu.

H. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI

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

Majetek Fondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

I. IDENTIFIKACE MAJETKU

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

Majetek	Požizovací cena v tis. Kč	Reálná hodnota v tis. Kč k 31.12. 2020
Pohledávky za bankami	3 135	3 135
Ostatní aktiva	720	720

J. VÝVOJ HODNOTY AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ V GRAFICKÉ PODOBĚ

Vzhledem k tomu, že investiční činnost Fondu byla vyčleněna do Podfondu, vývoj hodnoty investiční akcie není u Fondu sledován.

K. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY,

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

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

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

Fond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

M. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ FONDU

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

V rozhodném období vznikly Fondu náklady na činnost obhospodařovatele ve výši 1 788 tis. Kč, z nich nebylo vyplaceno k 31.12.2020 850 tis. Kč. Náklady na audit v rozhodném období 1. října 2019 – 31. prosince 2020 vznikly ve výši 36 tis. Kč, z nichž nebylo vyplaceno k 31.12.2020 29 tis. Kč.

Odměna za obhospodařování Fondu je navázána na odměnu za obhospodařování Podfondu, která je do Fondu hrazena z majetku Podfondu na základě Dodatku č. 1 statutu Fondu. Informace o skutečně zaplacené úplatě Fondu z majetku Podfondu jsou uvedeny v pololetní zprávě Podfondu.

N. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

O. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU FONDU

Podíl v % na aktivech celkem	1. října 2019	31. prosinec 2020
Pohledávky za bankami	0 %	81,32 %
Ostatní aktiva	0 %	18,68 %

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

kteře 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, ktere investiční fond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2020 činily 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 80 247 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 2020, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet jedna. 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.

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

vyplacených 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 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

R. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Fond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2020 Aktiva v celkové výši 3 855 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 3 135 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 720 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva fondu k 31. prosinci 2020 ve výši 3 855 tis. Kč jsou tvořena ostatními pasivy ve výši 983 tis. Kč, rezervami na daně ve výši 165 tis. Kč a vlastním kapitálem fondu ve výši 2 707 tis. Kč, který je tvořen základním kapitálem ve výši 20 tis. Kč, kapitálovými fondy ve výši 1 980 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 707 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření fondu je k 31. prosinci 2020 ve výši 707 tis. Kč.

II. 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.

Pandemie Covid-19 neměla na Fond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností

Po rozvahovém dni nenastaly žádné jiné finanční a nefinanční informace, které by byly významné pro naplnění účelu výroční zprávy.

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI FONDU

Fond bude i nadále sloužit, jako nástroj k vytvoření podfondů. Aktuálně vytvořeným podfondem je CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV. Hlavním cílem Fondu v roce 2021 bude investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií, investováním do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v České republice, případně i v ostatních zemích Evropy, které mají však doplňkový charakter. Preferovány jsou především průmyslové, výrobní a obchodní objekty. Investiční strategii určuje statut fondu.

C. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO FONDU

Fond vyčlenil veškerou svojí činnost do Podfondu. Na úrovni Fondu tudíž neprobíhá žádná investiční činnost, se kterou by byla spojena rizika. Informace o rizicích vyplývajících z investice do Podfondu jsou uvedena v části I. Výroční zprávy Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení 14. května 2021

Podpis statutárního zástupce



.....

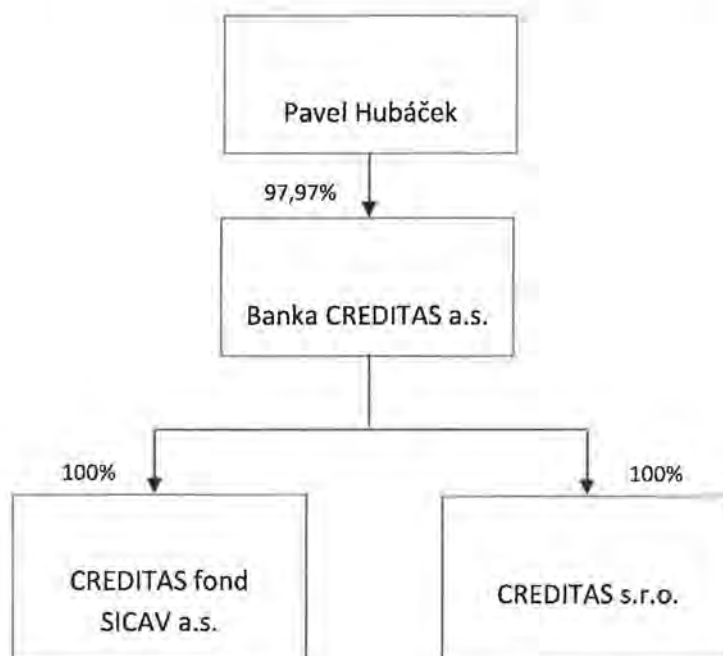
Conseq Funds Investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupena Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

III. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

Fond je akciovou společností s proměnným základním kapitálem, která má dualistickou strukturu orgánů. Orgány Fondu jsou valná hromada, představenstvo, dozorčí rada. Statutárním orgánem je představenstvo, do jehož působnosti patří obchodní vedení Fondu. Fond je investičním fondem s právní osobností, který má individuální statutární orgán, jímž je právnická osoba oprávněná obhospodařovat Fond. Individuálním statutárním orgánem fondu je Investiční společnost, která je zároveň administrátorem, resp. obhospodařovatelem Fondu. Dozorčí rada je kontrolním orgánem.

A. STRUKTURA VZTAHŮ

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



Jediným akcionářem CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) je Banka CREDITAS a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555 (dále jen „Banka“). Ve vztahu k Fondu je jeho přímo ovládající osobou a Fond je osobou ovládanou. Banka na Fondu v r. 2019 nabyla a k 31. prosinci 2020 přímo držela 100%ní majetkový (obchodní) podíl. Nabývací hodnota vkladu do základního kapitálu činí 20 tis. Kč a 1 980 tis. Kč dále Banka poskytla formou příplatku do vlastního kapitálu. Banka na Fondu ani jí vytvářených podfondech nenabývá tzv. investiční akcie a nemá ani žádné jiné expozice a vazby s výjimkou níže uvedených.

Banka v r. 2018 nabyla a k 31. prosinci 2020 také přímo držela 100%ní majetkový (obchodní) podíl na společnosti CREDITAS s.r.o. (IČ 24185299). Tato společnost nemá žádné zaměstnance a nevyvíjí žádnou obchodní (podnikatelskou) činnost.

Fond, Banka i společnost CREDITAS s.r.o. jsou dále součástí skupiny smíšené holdingové osoby (dále také jen „Skupina“) ve smyslu příslušných ustanovení nařízení EU 575/2013 (dále jen „CRR“), zákona č. 21/1992 Sb., o bankách ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoB“) a dalších souvisejících právních předpisů. Tato skupina je tvořena kromě výše uvedených ještě dalšími ovládanými a přidruženými právními osobami.

Ovládající osobou Banky i Skupiny je pan Pavel Hubáček, který jejím prostřednictvím také ovládá Fond nepřímo.

Z obezřetnostního hlediska dle výše uvedených právních předpisů představuje Skupina celek, který podléhá dohledu ČNB na konsolidovaném základě. Banka má v tomto ohledu zákonný statut odpovědné banky, v jehož rámci je povinna poskytovat ČNB veškeré informace potřebné pro provádění dohledu, a dále také uveřejňovat údaje o Skupině v souladu s ustanoveními vyhlášky ČNB č. 163/2014 Sb., o výkonu činnosti bank, spořitelních a úvěrních družstev a obchodníků s cennými papíry, ve znění pozdějších předpisů a CRR. Dle aplikovatelného účetního rámce není Fond součástí žádného konsolidačního celku.

ČNB udělila rozhodnutím ze dne 18. prosince 2020 subjektu Skupiny CREDITAS N.V., identifikační číslo 76639371, se sídlem Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království souhlas k nabytí kvalifikované účasti na Bance ve výši, která dosáhne nebo překročí 50 %.

S účinností k 21. lednu 2021 došlo na základě rozhodnutí pana Pavla Hubáčka jako jediného akcionáře ke změně právní formy a názvu z CREDITAS N.V. (tzv. „Public Limited Liability Company“) na CREDITAS B.V. (tzv. „Private Limited Liability Company“).

Pan Pavel Hubáček na základě smlouvy o převodu akcií převedl k 10. únoru 2021 celý svůj přímý majetkový podíl na Bance na subjekt CREDITAS B.V.

Po uskutečnění této operace se subjekt CREDITAS B.V. jako tzv. hlavní holdingová společnost a nejvýše postavená právnická osoba v rámci Skupiny, stal přímým držitelem majetkových podílů na Bance namísto pana Pavla Hubáčka. Skupina se v důsledku této změny zároveň stala finanční holdingovou osobou dle CRR. Ovládající osobou Banky i Skupiny je nadále pan Pavel Hubáček, který tak po výše uvedené operaci vlastní majetkový podíl na Bance nepřímo prostřednictvím subjektu CREDITAS B.V., jenž je rovněž jím ovládanou osobou v rámci Skupiny.

B. ÚLOHA FONDU

Fond je investičním fondem s proměnným základním kapitálem podle ustanovení § 154 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech. Úlohou Fondu je investovat prostřednictvím Podfondů do aktiv definovaných ve statutu Fondu a získávat na tyto investice prostředky od dalších investorů.

Obchodní jméno:	CREDITAS fond SICAV a.s.
Sídlo:	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IČO:	085 33 610
DIČ:	CZ 085 33 610
Právní forma:	Akciová společnost
Hlavní předmět podnikání:	Shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a společné investování shromážděných peněžních prostředků na základě určené investiční strategie na principu rozložení rizika ve prospěch vlastníků těchto akcií, a dále spravování tohoto majetku.
Registrace v obchodním rejstříku:	B 24720 vedená u Městského soudu v Praze
Statutární orgán Fondu – představenstvo:	Conseq Funds investiční společnost, a.s., IČ 248 37 202, se sídlem Rybná 682/14, 110 05, Praha 1

C. ZPŮSOB A PROSTŘEDKY OVLÁDÁNÍ

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

D. PŘEHLED JEDNÁNÍ

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

V účetním období končícím dne 31. prosince 2020 nebyla učiněna na popud či ve prospěch akcionáře Banka CREDITAS a.s. nebo dalších jí ovládaných osob právní a faktická jednání týkající se majetku přesahujícího 10 % vlastního kapitálu Fondu.

E. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV

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

V účetním období končícím dne 31. prosince 2020 byly platnými tyto smlouvy mezi Fondem a osobou ovládající nebo mezi Fondem a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou:

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

Shora uvedené smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek a z titulu plnění těchto smluv v roce 2020 nevznikla Fondu žádná újma.

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

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


G. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD

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

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

Statutární orgán Fondu prohlašuje, že vypracoval tuto zprávu na základě všech jemu dostupných informací o vztazích mezi Fondem a osobami s úzkým propojením na Fond a mezi Fondem a osobami s nepřímým propojením na Fond dle § 82 a násl. Zákona o obchodních korporacích pro účetní období od 1. října 2019 do 31. prosince 2020.

V Praze dne 31. března 2021


.....
Conseq Funds investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupena Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři fondu CREDITAS fond SICAV, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 („Fond“) k 31. prosinci 2020 a jeho finanční výkonnosti za období od 1. října 2019 do 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za období od 1. října 2019 do 31. prosince 2020,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za období od 1. října 2019 do 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo Fondu. 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 Fondu 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 Fondu a o prostředí, v němž působí, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné nesprávnosti. Žádnou významnou nesprávnost jsme nezjistili.

Odovědnost představenstva a dozorčí rady Fondu za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Fondu povinno posoudit, zda je Fond 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 představenstvo plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Fondu.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu 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 představenstvo Fondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu 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 Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

14. května 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Tato zpráva je určena akcionáři fondu CREDITAS fond SICAV, a.s.

CREDITAS fond SICAV, a.s.
Účetní závěrka
k 31. prosinci 2020

ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince.2020	1.října 2019
Pohledávky za bankami	3	3 135	0
v tom: a) splatné na požádání		3 135	0
Ostatní aktiva	4	720	0
Aktiva celkem		3 855	0

Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince.2020	1.října 2019
Ostatní pasiva	5	983	0
Rezervy	6	165	
Základní kapitál	7	20	0
z toho: a) splacený základní kapitál		20	0
Kapitálové fondy	7	1 980	0
Neuhrazený zisk/ztráta z předchozích období	7	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	7	707	0
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem	7	2 707	0
Pasiva celkem		3 855	0

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 1. ŘÍJNA 2019 DO 31. PROSINCE 2020

tis. Kč	Poznámka	období od 1.10.2019 do 31.12.2020
Výnosy z poplatků a provizí	8	2 988
Správní náklady	9	-2 116
v tom: b) ostatní správní náklady		-2 116
Zisk běžné činnosti před zdaněním	11	872
Daň z příjmů	11	165
Zisk za účetní období po zdanění		707

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
ZA OBDOBÍ OD 1. ŘÍJNA 2019 DO 31. PROSINCE 2020**

Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk /neuhrazená ztráta	Zisk/ztráta běžného období	Celkem
Počáteční stav k 1. říjnu 2019	20	0	0	0	20
Příplatek mimo základni kapitál	0	1 980	0	0	1 980
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	707	707
Zůstatek k 31. prosinci 2020	20	1 980	0	707	2 707

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) vznikl zápisem Fondu do seznamu investičních fondů s právní osobností vedeného Českou národní bankou ke dni 1. října 2019 na základě zápisu do obchodního rejstříku k stejnému datu.

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem

Fond je nesamosprávným investičním fondem s právní osobností a vydává investiční akcie na účet jednotlivých podfondů. Fond nevydává investiční akcie.

V souladu se Statutem vytváří Fond podfondy. Podfond Fondu je fondem kolektivních investorů ve smyslu §92 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Jediným podfondem Fondu k datu účetní závěrky je CREDITAS Nemovitostní I. Podfond SICAV (dále jen „Podfond“).

Cílem Podfondu je shromažďování peněžních prostředků od veřejnosti vydáváním akcií a jejich společné investování na základě určené investiční strategie, kterou tvoří zejména investování do obytných nemovitostí a obytných nemovitostí s komerčním elementem (obchod, služby, kanceláře), nacházejících se v Praze a městech v její spádové oblasti, ekonomicky silných krajských a okresních městech a jiných ekonomicky silných lokalitách České republiky a členských států. Investice mohou mít podobu nabytí nemovitosti nebo nabytí kontrolní majetkové účasti v nemovitostních společnostech. Investiční strategii fondu určuje statut.

Základní kapitál je tvořen 20 ks listinných akcií na jméno (Zakladatelské akcie) bez jmenovité hodnoty.

Fond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Společnost je **statutárním orgánem**.

Depozitářem Fondu 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 Fondu 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 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Společnost byla založena ke konci kalendářního roku 2019, a proto má prodloužené účetní období od 1.10.2019 do 31.12.2020.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Fondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odrážejí současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Účetní závěrka Fondu 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 Fondu, 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 okamžiku, kdy se Fond stane smluvním partnerem operace.

Finanční aktivum nebo jeho část Fond odúčtuje z rozvahy v případě, že ztratí kontrolu nad smluvními právy k tomuto finančnímu aktivu nebo jeho části. Fond tuto kontrolu ztratí, jestliže uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou nebo se těchto práv vzdá.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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 částí, 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) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Fond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Fond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Fondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

(e) Pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(e) Pohledávky (pokračování)

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

(f) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, 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 slovo "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(g) Přepočet cizí měny

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

(h) Finanční deriváty

Měnové forwardové 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 Fond negativní.

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(i) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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 Fond očekává její realizaci.

(j) Daň z přidané hodnoty

Fond není plátcem DPH. Veškerá DPH na vstupu se stávají součástí vynaložených nákladů

(k) Spřízněné strany

Spřízněné strany Fondu 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 10.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(l) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním akcií jsou vykazovány ve vlastním kapitálu Fondu.

(m) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodních modelů „Držet a Inkasovat“ a „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Finanční nástroje které budou řízeny obchodním modelem „Držet a Inkasovat“ a splní SPPI test budou oceňovány naběhlou hodnotou (AC), testovány na snížení hodnoty („impairment“) a v případě provozních pohledávek a závazků amortizovány prostřednictvím Efektivní úrokové míry (EIR). Finanční nástroje které nesplní SPPI test budou řízeny obchodním modelem „Řízení na bázi reálné hodnoty“ a oceňovány reálnou hodnotou (FVTPL) proti účtům nákladů a výnosů. V případě nájmu aktiv dojde k posouzení, zda Fond nebude muset aplikovat požadavky IFRS 16 Leasing. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů i aktiv a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020

(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.

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince.2020	1.října 2019
Běžné účty u bank	3 135	0
Celkem	3 135	0

4 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince.2020	1.října 2019
Dohadné účty aktivní	720	0
Celkem	720	0

5 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince.2020	1.října 2019
Dohadné účty pasivní	983	0
Celkem	983	0

6 REZERVA NA DAŇ

Fond k 31.12.2020 vytvořil rezervu na daň z příjmů ve výši 165 tis. Kč, která se skládá z odhadu předpokládané daňové povinnosti Fondu za rok 2020 ve výši 165 tis. Kč ponížené o zaplacené zálohy ve výši 0 tis. Kč.

7 VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál

	31. prosince.2020	1.října 2019
Základní kapitál Fondu (Kč)	20	0
Počet vydaných zakladatelských akcií (kusy)	20	0

Kapitálové fondy

Jediný akcionář (Banka CREDITAS a.s.) poskytl Fondu v období od 1. října 2019 do 31.prosince 2020 příplatek mimo základní kapitál ve výši 1 980 tis. Kč za účelem zajištění potřebné okamžité likvidity.

Rozdělení zisku/uhrazení ztráty

Fond v období od 1. října 2019 do 31. prosince 2020 vykázal kladný hospodářský výsledek (zisk) 707 tis. Kč. Zisk bude navržen k převedení na účet nerozdělených zisků z minulých let.

8 VÝNOSY Z POPLATKU A PROVIZÍ

tis. Kč	období od 1.10.2019 do 31.12.2020
Obhospodařování majetku podfondu	2 988
Celkem	2 988

9 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	období od 1.10.2019 do 31.12.2020
Daně a ostatní poplatky	15
Audit	36
Obhospodařování fondu	1 788
Právní poradenství	7
Nájemné - služby	15
Marketingové služby	254
Poštovné, přepravné	1
Celkem	2 116

10 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Neproběhly žádné transakce se spřízněnými osobami.

tis. Kč	31. prosince.2020	1.října 2019
Pohledávky		
Dohadné účty aktivní	720	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	850	0
		období od 1.10.2019 do 31.12.2020
tis. Kč		
Výnosy		2 988
Výnosy na obhospodařování Fondu		
Náklady		1 788
Náklady na obhospodařování Fondu		2 988

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2020 realizoval Fond náklady na obhospodařování v celkové výši 1 788 tis. Kč (k 1 říjnu 2019: 0 tis. Kč) hrazené na účet společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.

11 DAŇ Z PŘÍJMU

a) Daň z příjmů

tis. Kč	období od 1.10.2019 do 31.12.2020
Daň splatná za běžné účetní období	165
Daň splatná za předchozí účetní období	0
Celkem	165

b) Daň splatná za běžné účetní období

tis. Kč	období od 1.10.2019 do 31.12.2020
Zisk nebo ztráta před zdaněním	872
Daňový základ	872
Splatná daň z příjmů ve výši 19 %	165

K 31. prosinci 2020 vykazala Společnost rezervu na daň ve výši 165 tis. Kč, která vznikla z daňové povinnosti ve výši 65 tis. Kč.

12 VÝNOSY/NÁKLADY DLE OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
	1.10.2019- 31.12.2020	1.10.2019- 31.12.2020	1.10.2019- 31.12.2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	2 988	0	0
Správní náklady	-2 116	0	0

13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

Společnost sleduje a vyhodnocuje rizika spojená s investičními instrumenty v majetku Fondu a to například na základě ukazatele tržního rizika Value-at-Risk, monitorováním vývoje kreditního ratingu emitentů cenných papírů, sledováním úrokové citlivosti a doby do splatnosti dluhových nástrojů. Prostřednictvím oddělení risk managementu Investiční manažer pravidelně monitoruje dodržování limitů daných Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a souvisejícími vyhláškami a statutem Fondu. Společnost vypočítává směrodatnou odchylku výkonnosti Fondu. Mezi hlavní sledovaná rizika patří úvěrové riziko, úrokové riziko a riziko likvidity.

(a) Úvěrové riziko

Fond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika emitentů cenných papírů pořizovaných do portfolia Fondu. Společnost řídí úvěrové riziko Fondu výběrem aktiv se stanoveným kreditním ratingem, přičemž Fond investuje výhradně do instrumentů s kreditním ratingem stanoveným ve statutu Fondu.

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Celkem
Pohledávky za bankami	3 135	0	3 135
Ostatní aktiva	720	0	720
Celkem	3 855	0	3 855

(c) Měnové riziko

V tabulce je uvedena měnová pozice Fondu podle jednotlivých měn.

31. prosince 2020

tis. Kč	Měna	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	3 135	3 135
Ostatní aktiva	0	720	720
Celkem	0	3 855	3 855

13 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Úrokové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Fondu jsou vystaveny riziku pohybů běžných úrovní tržních úrokových sazeb. Úrokové marže mohou v důsledku takových změn výrazně růst i klesat především v případě vzniku neočekávaných pohybů.

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

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Více než 5 let	Nespecifikováno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	3 135	3 135
Ostatní aktiva	0	0	0	0	720	720
Celkem aktiva	0	0	0	0	3 855	3 855
Ostatní pasiva	0	0	0	0	983	983
Rezervy					165	165
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 707	2 707
Celkem pasiva	0	0	0	0	3 855	3 855
Gap	0	0	0	0	0	0

(e) Riziko likvidity

Fond není vystaven přílišnému riziku likvidity, neboť jediným zdrojem investic je Základní kapitál. Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve vlastním kapitálu. V následující tabulce, která člení aktiva a pasiva Fondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	3 135	0	0	0	0	3 135
Ostatní aktiva	720	0	0	0	0	720
Celkem aktiva	3 855	0	0	0	0	3 855
Ostatní pasiva	983	0	0	0	0	983
Rezervy		165				165
Vlastní kapitál	0	0	0	0	2 707	2 707
Celkem pasiva	983	165	0	0	2 707	3 855
Gap	2 872	-165	0	0	-2 707	0

14 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

Účetní závěrka 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.

Pandemie Covid-19 neměla na Společnost negativní dopad. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Společnosti k datu vydání této účetní závěrky neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu, na jehož základě byla tato účetní závěrka připravena. Vedení Společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností.

15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení 14. května 2021

Podpis statutárního zástupce

.....
Conseq Funds Investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

ZA OBDOBÍ 23. ŘÍJNA 2019 DO 31. PROSINCE 2020

OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	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.	15
■ Zpráva nezávislého auditora k výroční zprávě	18
■ Účetní závěrka	21

I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013 a Nařízení EU 2015/2365 za rozhodné období 23. 10. 2019 až 31. 12. 2020

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

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

ISIN

CZ0008044666

Sídlo

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

Další údaje

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

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

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

IČO

085 33 610

Sídlo

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

Podfondy

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

Další údaje

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

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

Vedoucí fondu

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s.

Vedoucími osobami jsou Jan Vedral, Hana Blovská a Lukáš Vácha jako pověření zmocněnci.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI

Název společnosti

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

IČO

248 37 202

Sídlo

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 110 05

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Společnosti svěřena činnost obhospodařování a administrace Fondu, byla uzavřena dne 7. listopadu 2019, dodatek č. 1 Smlouvy o výkonu funkce byl uzavřen 31. prosince 2020

Smlouva o distribuci uzavřená dne 27. listopadu 2019 mezi Společností, Conseq Investment Management, a. s. a Banka CREDITAS a.s., prostřednictvím které byla distribucí Fondu pověřena společnost Banka CREDITAS a.s.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od roku 2011.

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

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Fondu spravuje portfolio manažer Investiční společnosti:

Mgr. Vladan Kubovec

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

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeři Investiční společnosti:

Ing. Jan Vedral

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

Ing. Jan Schiller

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

D. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE

ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

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

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

Výkonnost k 31. 12. 2020	Výkonnost
1 měsíc	0,80%
3 měsíce	1,12%
6 měsíců	1,14%
1 rok	-2,52%
Celkem	-2,52%

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 2020:

Start fondu

V rozhodném období, bezprostředně po založení Podfondu, došlo k nákupu první nemovitostní investice datované na 4. prosince 2019.

Tato skutečnost předznamenala některé související aktivity v první polovině roku 2020 – stanovení a ověření konečné (auditované) kupní ceny nemovitostní investice a finální vypořádání kupní ceny (doplatek kupní ceny v srpnu 2020). Jiná skutečnost, a to postupný odliv investorů „seed money“ z účasti v Podfondu nahrazovaný vydáváním nových investičních akcií, provázela Podfond celý rok.

Zatím nulová diverzifikace portfolia

Jednalo se o důsledek zahájení investiční činnosti Podfondu na konci roku 2019 a jeho vstupu do roku 2020 s jedinou nemovitostní investicí Business Park Čestlice (logisticko-obchodní areál). Toto složení portfolia nakonec přetrvalo v celém rozhodném období a vývoj Podfondu byl proto zvýšenou měrou citlivý na události pouze v jediné nemovitostní společnosti.

Absence nových akvizic

V rozhodném období bylo podrobně posuzováno přibližně 11 potenciálních investičních příležitostí, podepsáno 6 NDA a formulováno 6 indikativních nabídek. V roce 2020 žádná z nich nevedla k realizaci kupní transakce, když nebylo dosaženo souladu názorů zainteresovaných subjektů: obhospodařovatele a prodávajícího. Odlišnosti pohledů těchto subjektů byly dílem způsobeny vnějšími událostmi, zejména existencí pandemie COVID-19 (viz bod dále) a odlišným hodnocením jejího dalšího průběhu, dopadů na realitní trh i na jednotlivé kategorie nemovitostí.

COVID-19

Pandemie nemoci COVID-19 byla nepochybně zásadní vnější událostí, která měla vliv týkající se nemovitostí. Dopad pandemie mohl ovlivnit nájemce jednotlivých nemovitostí především prostřednictvím rozhodnutí státu nařídít celostátní karanténu, dočasné uzavření obchodů s nepotravinářským sortimentem a dalších omezení ekonomického a veřejného života, což se s větší, či menší měrou projevovalo a projevuje až do dnešních dnů (datum vydání výroční zprávy).

Fenomén pandemie a dopady vládních opatření provázely jedinou nemovitostní společnost a Podfond od března do konce roku 2020 a nemalou měrou měly za následek některé skutečnosti zde zmíněné.

Dramatický pokles hodnoty účinkem přecenění v březni 2020

Neočekávaný nástup pandemie COVID-19 na počátku března 2020 a nevídané zabrzdění české ekonomiky v důsledku silných vládních opatření proti šíření COVID-19 vedly v prvních několika týdnech k rychlému nárůstu obav. Na realitním trhu se prakticky zastavily majetkové transakce a trh začal postrádat aktuální etalon pro hodnocení transakčních cen a hodnoty nemovitostí. Míra nejistoty komplikovala trhu schopnost predikce dalšího vývoje. V odhadech a hodnocení budoucnosti proto vzniklo velmi široké rozpětí. Od relativně klidnějšího odhadu budoucí situace, spojeného spíše se zaujetím relativně neutrální vyčkávací taktiky, k očekávání výrazného a dlouhodobého propadu cen nemovitostí vedoucí k preventivnímu snižování hodnot v ocenění nemovitostí. Při posuzování tržní hodnoty nemovitosti v Podfondu převládá druhý přístup. V rámci stanovení březnového NAV bylo překročeno k přecenění a snížení její hodnoty. Pozornost věnovaná hodnotě nemovitosti a obavy z negativního vývoje a poklesu schopnosti nemovitostí generovat budoucí výnosy z nájmu dominovaly, až poněkud zastínily možné související projevy na úrovni účetnictví nemovitostní společnosti a Podfondu, například rozevření cizoměnových pozic, navíc na pozadí velkého březnového pohybu koruny vůči euru (oslabení o cca 2 koruny). Výsledný březnový meziměsíční pokles NAV byl pak - 7,3%. Část předmětného poklesu bylo možno označit za nevratnou; neboť pokusy o náhradu hodnoty ztracené efektem měnového kurzu (v kombinaci s přeceněním nemovitosti) by znamenaly vstup fondu do měnových spekulací. Březnový pokles NAV tak předznamenal vývoj fondu pro celý rok 2020 a přesahuje doposud i do roku 2021.

Řízení nákladů

Na úrovni nemovitostní společnosti proběhlo ke konci roku refinancování eurového bankovního úvěru u ČSOB se snížením úrokové sazby.

Na úrovni Podfondu jsou náklady většinou mandatorní povahy, odvozené ze smluvních vztahů. Nicméně i zde byla realizována úspora formou odpuštění části management fee za 2.pololetí 2020, kterého se Fond zřekl ve prospěch Podfondu.

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

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

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

F. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,

kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2020 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2020 bylo vydáno 471 192 390 investičních akcií a odkoupeno 166 140 625 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2020 bylo v oběhu 305 051 765 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2020 připadal na jeden podílový list Podfondu fondový kapitál ve výši 0,9748 Kč.

Na základě nových skutečností, které vznikly po rozvahovém dni, konkrétně po obdržení upraveného znaleckého posudku majetkové účasti Business Park Čestlice s.r.o. k 31.12.2020, se administrátor rozhodl, v souladu s §193 Zákona č.240/2013 Sb., Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty fondového kapitálu Podfondu (dále jen „NAV Podfondu). Hodnota NAV Podfondu k 31.12.2020 měla činit 295 708 097,05 Kč a celková odchylka od NAV Podfondu byla zjištěna ve výši -0,55 %. NAV Podfondu na 1 investiční akcii bylo stanoveno na 0,9748 Kč, ale s přihlédnutím k upravenému znaleckému posudku mělo NAV Podfondu na 1 investiční akcii být stanoveno na 0,9694 Kč. Na základě vypořádaných objednávek k 31.12.2020 a zjištěné odchylky výše uvedené, vznikla Podfondu k 31.3.2021 pohledávka na náhradu škody ve výši 130 tis. Kč, která byla dne 14.05.2021 administrátorem Podfondu uhrazena.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	24,36 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	25,81 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	49,44 %
Ostatní aktiva	0,39 %

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,

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

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

Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá pouze buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 50 000 000,00 Kč za rok 2020 (za rok 2018: 0,00 Kč), které tvoří 12,20% objemu aktiv Fondu k 31.12.2020.

Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období ČNB.

Deset nejvýznamnějších smluvních stran

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s.. K 31. prosinci 2020 nebyl nevypořádaný obchod.

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

v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

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

v členění podle měny kolaterálu;

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

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

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,

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

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků

poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu

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

Úschova kolaterálu obdrženého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Kolaterál je uschován u UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. v průměrné hrubé výši 50 000 000,00 Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

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

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

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	3 888,89	100%	0	0 %

J. VÝVOJ AKTIV PODFUNDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 410 mil. Kč z důvodu vyššího úpisu do Podfondu.

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

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

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) /PL
23. 10. 2019	0,00	0,00
31. 12. 2020	297 349 896,17	0,9748

Na základě nových skutečností, které vznikly po rozvahovém dni, konkrétně po obdržení upraveného znaleckého posudku majetkové účasti Business Park Čestlice s.r.o. k 31.12.2020, se administrátor rozhodl, v souladu s §193 Zákona č.240/2013 Sb., Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty fondového kapitálu Podfondu (dále jen „NAV Podfondu“). Hodnota NAV Podfondu k 31.12.2020 měla činit 295 708 097,05 Kč a celková odchylka od NAV Podfondu byla zjištěna ve výši -0,55 %. NAV Podfondu na 1 investiční akcii bylo stanoveno na 0,9748 Kč, ale s přihlédnutím k upravenému znaleckému posudku mělo NAV Podfondu na 1 investiční akcii být stanoveno na 0,9694 Kč. Na základě vypořádaných objednávek k 31.12.2020 a zjištěné odchylky výše uvedené, vznikla Podfondu k 31.3.2021 pohledávka na náhradu škody ve výši 130 tis. Kč, která byla dne 14.05.2021 administrátorem Podfondu uhrazena.

L. VÝSLEDNÝ OBJEM ZÁVAZKŮ VZTAHUJÍCÍCH SE K TECHNIKÁM,

kteřé 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	180 530 910,00	656 702,05

M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám ve dodatku č. 1 statutu Fondu

N. 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“).

O. ÚDAJE O OSOBE 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 Podfondu (viz bod M výše).

P. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI,

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

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci

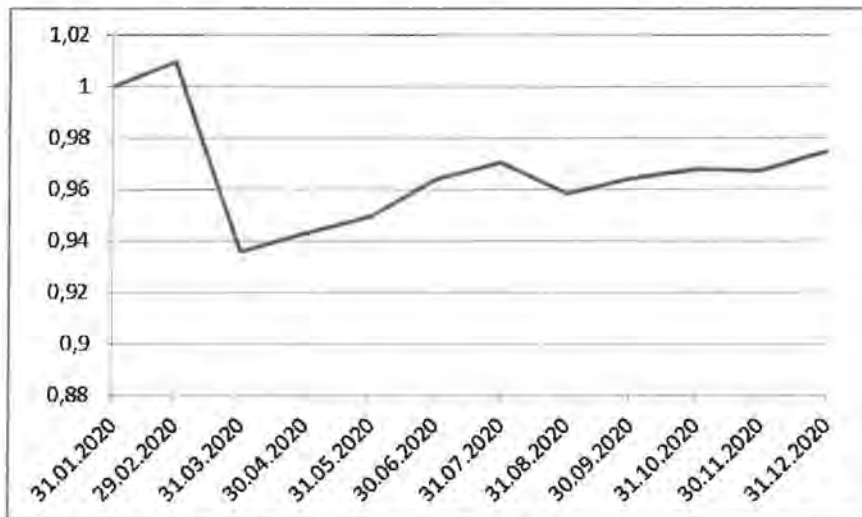
Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2020, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Požizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2020 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		24,36 %	99 849	99 849
Ostatní aktiva		0,39 %	1 620	1 620
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Bussiness park Čestlice s.r.o.	2019	49,44%	160 921	202 654
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	25,81 %	173 045	105 809

Q. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ

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



Na základě nových skutečností, které vznikly po rozvahovém dni, konkrétně po obdržení upraveného znaleckého posudku majetkové účasti Business Park Čestlice s.r.o. k 31.12.2020, se administrátor rozhodl, v souladu s §193 Zákona č.240/2013 Sb., Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty fondového kapitálu Podfondu (dále jen „NAV Podfondu). Hodnota NAV Podfondu k 31.12.2020 měla činit 295 708 097,05 Kč a celková odchylka od NAV Podfondu byla zjištěna ve výši -0,55 %. NAV Podfondu na 1 investiční akcii bylo stanoveno na 0,9748 Kč, ale s přihlédnutím k upravenému znaleckému posudku mělo NAV Podfondu na 1 investiční akcii být stanoveno na 0,9694 Kč. Na základě vypořádaných objednávek k 31.12.2020 a zjištěné odchylky výše uvedené, vznikla Podfondu k 31.3.2021 pohledávka na náhradu škody ve výši 130 tis. Kč, která byla dne 14.05.2021 administrátorem Podfondu uhrazena.

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

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

Podfond nesleduje žádný index.

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

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

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

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

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

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

Za období 23. října 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 2 988 tis. Kč.

Za období 23. října 2019 – 31. prosince 2020 činily náklady na výkon funkce depozitáře 301 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 3 tis. Kč.

Za období 1. listopadu – 31. prosince 2020 činily náklady na služby auditora 182 tis. Kč.

Za období 1. listopadu – 31. prosince 2020 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 0 tis. Kč.

V. 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 společností, ve kterých má účast.

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

Metody

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

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu,

uplatňuje Společnost následující metody:

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

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

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

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2020 činily 97 076 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 80 247 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 2020, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet jedna. 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 činnosti 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 zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

vyplacených 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 2020 celkem 79 131 tis. Kč, z toho 73 158 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2020 Aktiva v celkové výši 409 932 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 99 849 tis. Kč, pohledávkami na nebankovními subjekty ve výši 105 809 tis. Kč, účastí s rozhodujícím vlivem ve výši 202 654 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 1 620 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2020 ve výši 409 932 tis. Kč jsou tvořena závazky za nebankovními subjekty ve výši 110 964 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 1 618 tis. Kč a vlastním kapitálem fondu ve výši 297 350 tis. Kč, který je tvořen kapitálovými fondy ve výši 302 159 tis. Kč, oceňovacími rozdíly ve výši 6 733 tis. Kč a ztrátou za účetní období ve výši -11 542 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu za období končící 31. prosinci 2020 je ztráta ve výši -11 542 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 nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitostí a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o.

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

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

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

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

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

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

Nemovitosti jsou pronajaty většinu množství nájemců. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 31.12.2020 v délce 3,9 roku.

100% obchodní podíl ve společnosti Business Park Čestlice s.r.o. nabyl Fond 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 nemovitostí.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Vývoj v Business Park Čestlice

Správa nemovitostní investice v portfoliu fondu se v rozhodném období musela vypořádat jak se standardními, tak s mimořádnými úkoly, které přinesla pandemie a opatření proti šíření COVID-19.

Předikovatelné otázky správy navazovaly na dosavadní správu předanou předešlým vlastníkem. Typicky se jednalo o realizaci plánovaných investic a o běžné řešení nájemních vztahů. V portfoliu nájemců došlo k očekávanému ukončení pronájmu u 3 nájemců po vypršení jejich nájemní smlouvy; ve 2 případech s okamžitým pronájmem dalšímu nájemci, v jednom případě s čerpáním garance nájemného ze strany ručitele.

Pandemie COVID-19, zejména jarní první vlna, různou měrou ovlivnila 6 nájemců z celkových 17. Prakticky ve všech případech došlo k dohodám o způsobu řešení situace a jejich úspěšnému naplnění. Obvykle to bylo cestou čerpání budoucích, v nájemních smlouvách již sjednaných, nájemních prázdnin (rent free), nebo dočasným využitím složené jistoty a jejího doplacení do konce

roku 2020, nebo s úlevou v indexaci nájemného v roce 2021 v kombinaci s prodloužením nájemní smlouvy. V jediném případě byla ke konci roku 2020 ukončena nájemní smlouva pro neplacení nájemného. Všechny pohledávky byly nájemcem uhrazeny a prostor nabídnut k novému pronájmu. K datu vydání zprávy zde probíhalo jednání se třemi zájemci. Díky výše uvedenému po celé rozhodné období obsazenost nemovitostí v Business Park Čestlice neklesla pod cca 94% a nedošlo k propadu nájemného. S uvážením již zmíněného čerpání garance na nájem lze pak hovořit o efektivní obsazenosti 100%.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONU

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.

Ing. Jiří Hrabec	– vznik funkce dne 4. listopadu 2019
Mgr. Martin Kotrbáček, DiS., MRICS	– vznik funkce dne 4. listopadu 2019
Mgr. Pavel Krchňák MRICS	– vznik funkce dne 4. listopadu 2019

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

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

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

Fond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

E. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Fond nemá záměr změnit investiční strategii.

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

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

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

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

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

Pandemie Covid-19 neměla na Podfond negativní dopad. Investiční společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále Podfond obhospodařovat v plném rozsahu.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této výroční zprávy neohrožuje pandemie Covid-19 předpoklad nepřetržitého trvání Fondu a jeho Podfonde, na jehož základě byla tato výroční zpráva připravena. Vedení Investiční společnosti bude nadále sledovat vývoj a následně na něj reagovat s cílem zmírnit následky případných událostí a okolností

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2021 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2021 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 pořizovaných nemovitostí v čase není hlavním předmětem investiční strategie.

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

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

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

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfonde a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfonde na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv - toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.

- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování - majetek Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí - toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti - tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem - riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat - rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

D. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

E. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Fond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

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

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

Fond nemá organizační složku podniku v zahraničí.

Čestné prohlášení

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

Datum sestavení 14. května 2021

Podpis statutárního zástupce



.....
Conseq Funds investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Fondu
zastoupený Ing. Janem Vedralem, předsedou představenstva

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 2020 a jeho finanční výkonnosti za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020,
- přehledu o změnách fondového kapitálu za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti Conseq Funds 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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, www.pwc.com/cz

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti i na postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti.

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

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

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

Odovědnost představenstva a dozorčí rady společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

Představenstvo společnosti Conseq Funds 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 představenstvo společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. povinno 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 představenstvo společnosti Conseq Funds 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 Podfondu odpovídá dozorčí rada společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti Conseq Funds 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 představenstvo společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem společnosti Conseq Funds 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 představenstvo a dozorčí radu společnosti Conseq Funds 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.

14. května 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Tato zpráva je určena akcionářům podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV,

**Zpráva auditora a účetní závěrka
za období od 23. října 2019 do 31. prosinci 2020**

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

**ROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020****Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	23. října 2019
Pohledávky za bankami	3	99 849	0
v tom: a) splatné na požádání		99 849	0
Pohledávky za nebank. subjekty	4	105 809	0
v tom: a) ostatní pohledávky		105 809	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	5	202 654	0
v tom: b) v ostatních subjektem		202 654	0
Ostatní aktiva	6	1 620	0
Aktiva celkem		409 932	0

Pasiva

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	23. října 2019
Závazky za nebank. subjekty	7	110 964	0
v tom: b) ostatní závazky		110 964	0
Ostatní pasiva	8	1 618	0
Kapitálové fondy	9	302 159	0
Oceňovací rozdíly z majetku	9	6 733	0
z toho: c) z majetkových účastí		6 733	0
Nerozdělený zisk z předchozích období	9	0	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	9	-11 542	0
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		297 350	0
Pasiva celkem		409 932	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

**PODROZVAHA
K 31. PROSINCI 2020**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	23. října 2019
Pohledávky z pevných termínových operací	10	355 409	0
Hodnoty předané k obhospodařování	11	297 350	0
Podrozvahová aktiva celkem		652 759	0

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2020	23. října 2019
Závazky z pevných termínových operací	10	354 446	0
Podrozvahová pasiva celkem		354 446	0

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
ZA OBDOBÍ OD 23. ŘÍJNA 2019 DO 31. PROSINCE 2020**

tis. Kč	Poznámka	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	12	9 071
z toho: úroky z dluhových cen. papírů		0
Náklady na úroky a podobné náklady	13	-6 092
Náklady na poplatky a provize	14	-22
Zisk nebo ztráta z finančních operací	15	-10 318
z toho: realizované		-15 240
: nerealizované		4 922
Ostatní provozní výnosy	16	1
Správní náklady	17	-4 182
v tom: a) náklady na zaměstnance		-507
z toho: aa) mzdy a platy		-379
ab) sociál. a zdrav. pojištění		-128
b) ostatní správní náklady		-3 675
Zisk neb ztráta z běžné činnosti před zdaněním	19	-11 542
Daň z příjmů	19	0
Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-11 542

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

**PŘEHLED O ZMĚNÁCH FONDOVÉHO KAPITÁLU
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2020**

tis. Kč	Poznámka	Oceňovací rozdíly	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek						
k 23. říjnu 2019						
		0	0	0	0	0
Prodej podílových listů	12	0	465 298	0	0	465 298
Odkup podílových listů	12	0	-163 139	0	0	-163 139
Změna oceňovacího rozdílu k majetkové účasti	12	6 733	0	0	0	6 733
Čistý zisk/ztráta za účetní období	12	0	0	0	-11 542	-11 542
Zůstatek						
k 31. prosinci 2020						
		6 733	302 159	0	-11 542	297 350

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, (dále jen „Podfond“) vznikl zápisem Podfondeu do seznamu podfondů vedeného Českou národní bankou ke dni 23. listopadu 2019. 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 Podfondeu je dosahovat v dlouhodobém horizontu stabilního zhodnocení prostředků Podfondeu 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 Podfondeu upravuje jeho statut.

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondeu dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2020 Společnost eviduje 305 051 765 ks vydaných investičních akcií Fondu.

Údaje o obhospodařovateli Podfondeu

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

Společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s. je statutárním orgánem CREDITAS fond SICAV, a.s. a jeho podfondeu.

Depozitářem Podfondeu 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 Podfondeu 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 č. 563/1991 Sb. 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 je připravená v souladu s vyhláškou Ministerstva financí ČR č. 501 ze dne 6. listopadu 2002, ve znění pozdějších předpisů, kterou se stanoví uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a některé finanční instituce.

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

Podfond byl založen ke konci kalendářního roku 2019, a proto má prodloužené účetní období od 23.10.2019 do 31.12.2020.

Reálné hodnoty kótovaných investic na aktivních trzích jsou založeny na aktuálních poptávkových cenách (finanční aktiva) nebo nabídkových cenách (finanční závazky). V případě, že neexistuje aktivní trh pro finanční nástroj, Společnost stanovuje reálnou hodnotu finančních nástrojů Podfondu za použití oceňovacích metod, které zahrnují použití ocenění za běžných tržních podmínek, analýzy diskontovaných peněžních toků, opční cenové modely a ostatní oceňovací metody běžně používané účastníky trhu. Oceňovací metody odráží současné podmínky na trhu v den ocenění, které nemusí odpovídat podmínkám na trhu před nebo po dni ocenění. Ke dni sestavení účetní závěrky vedení Společnosti posoudilo použité metody, aby se ujistilo, že dostatečně odrážejí současné podmínky trhu včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

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 okamžiku, kdy se Podfond stane smluvním partnerem operace.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

(b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů a výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou cenné papíry, které byly pořízeny s cílem realizovat zisk z krátkodobých cenových fluktuací. Podfond investuje pouze do cenných papírů, které splňují tuto definici.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady vynaložené na jejich pořízení. Následně jsou oceňovány reálnou hodnotou na základě tržních cen. Veškeré související nerealizované zisky a ztráty z přecenění cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů a realizované zisky a ztráty při prodeji jsou zahrnuty v „Zisku nebo ztrátě z finančních operací“.

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů nebo jiným aktivním veřejným trhem, pokud Podfond prokáže, že za tržní cenu je možné cenný papír prodat. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována jako čistá současná hodnota peněžních toků zohledňující úvěrová a likvidní rizika.

Společnost používá ve svých modelech určených ke zjištění reálné hodnoty cenných papírů Podfondu pouze dostupné tržní údaje. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni vedení Společnosti tyto modely přezkoumalo a ujistilo se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

(d) Výnosové a nákladové úroky

Úrokové výnosy především zahrnují kupóny z držby dluhových cenných papírů a jejich časové rozlišení a úrokové výnosy z poskytnutých půjček. Výnosové a nákladové úroky jsou vykazovány na akruálním principu s využitím lineární metody.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přečeňovány na reálnou hodnotu proti vlastnímu kapitálu. Časové rozlišení úroků vztahující se k poskytnutým úvěrům je zahrnuto do celkových zůstatků těchto aktiv. Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů jsou vykázány v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

(f) Ostatní pohledávky

Pohledávky se vykazují v nominální hodnotě snížené o opravnou položku. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Tvorba opravné položky se vykazuje jako náklad, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem aktiva ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost se vykazuje ve výnosech.

(g) Tvorba rezerv

Rezerva představuje pravděpodobné plnění, s nejistým časovým rozvrhem a výší. Rezerva se tvoří v případě, 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 slovo „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %;
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

(h) 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 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“.

(i) Finanční deriváty

Fond 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 přečeňovány 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

(j) Dlouhodobý hmotný majetek

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

(k) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem

Společnost s rozhodujícím vlivem (dále také „dceřiná společnost“) je společnost ovládaná Podfondem zastoupená Společností, v němž Podfond může určovat finanční a provozní politiku s cílem získat přínosy z činnosti společnosti.

Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem jsou oceněny v souladu s platnými právními předpisy reálnou hodnotou, kterou stanovují členové VO na základě výnosové hodnoty nemovitostí a účetních výkazů společností, jež mají tyto nemovitosti v majetku.

Zisky a ztráty vyplývající ze změny reálné hodnoty se (po zohlednění daňových vlivů) vykazují přímo ve Podfondovém kapitálu do okamžiku, kdy dojde k prodeji. Kumulované zisky nebo ztráty původně vykázané ve Podfondovém kapitálu se v těchto případech zaúčtují do výnosů nebo nákladů.

(l) 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 Stát - daňové pohledávky.

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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

Pro výpočet odložené daně se používá schválená daňová sazba pro období, v němž Fond očekává její realizaci.

(m) Daň z přidané hodnoty

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

(n) 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 19 přílohy.

(o) Položky z jiného účetního období

Položky z jiného účetního období, než kam daňově a účetně 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.

(p) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Společnost v průběhu prvního účetního období nezměnila žádné účetní metody a postupy.

(q) Změna účetních metod platná pro následující účetní období

Novela vyhlášky č. 501/2002 a vykazování finančních nástrojů dle IFRS přijatých v rámci EU od 1. ledna 2021

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

Na základě vyhlášky č. 501/2002 Sb. účinné od 1. ledna 2021, která byla novelizována vyhláškou č. 442/2017 Sb. ze dne 7. prosince 2017, Fond od 1. ledna 2021 pro účely vykazování finančních nástrojů, jejich oceňování a uvádění informace o nich v příloze účetní závěrky postupuje podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie u uplatňování mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“).

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

V souladu se standardem IFRS 9 a analýzou obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ Fond předpokládá že dojde ke změnám v uspořádání některých položek účetních výkazů a v případě finančních nástrojů dojde k posouzení zda emitované nástroje splňují definici kapitálového nástroje dle IAS 32. Fond nicméně nepředpokládá žádné významné dopady změn při oceňování finančních nástrojů a jejich vykazování v důsledku změny účetních metod od 1. ledna 2021.

Výše uvedené změny nemají vliv na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

(r) Prostředky investované do Fondu

Finanční prostředky získané vydáním podílových listů jsou vykazovány ve Podfondovém kapitálu Podfondu. Společnost je povinna odkoupit podílový list Podfondu za částku, která se rovná jeho aktuální hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Společnost obdržela žádost o odkoupení podílového listu. Vklady podílníků jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

(s) 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.

(t) 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 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 důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Podfondu nebo

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

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 podílového listu Fondu:

- 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 podílového listu považuje za platnou a stanovenou až do nového ocenění předmětných aktiv.

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

3 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Běžné účty u bank	99 849	0
Celkem	99 849	0

4 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	105 809	0
Celkem	105 809	0

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 19 přílohy.

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

5 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Fond k 31. prosinci 2020 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč							
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
K 31. prosinci 2020							
Business Park Čestlice s.r.o.*	Praha 1	pronájem nemovitostí	8 452	8 408	100%	100%	202 654
Celkem			8 452	8 408			202 654

* Společnost je auditovaná.

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

6 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	1 620	0
Celkem	1 620	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

7 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Přijaté úvěry	110 964	0
Celkem	110 964	0

Přijaté úvěry k 31.12.2020 jsou tvořeny zejména zápůjčkami od fyzických osob v nominální hodnotě 110 500 tis. Kč a naběhlých úroků ve výši 464 tis. Kč.

8 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	657	0
Dohadné účty pasivní	897	0
Ostatní závazky	64	0
Celkem	1 618	0

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2020 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 153 tis. Kč (23. října 2019: 0 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 720 tis. Kč (23. října 2019: 0 tis. Kč) a, odměnu Depozitáři ve výši 24 tis. Kč (23. října 2019: 0 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2020 představují závazky z titulu dosud neuhrazených mezd a příslušných odvodů ve výši 64 tis. Kč (k 23. říjnu 2019: 0 tis. Kč).

9 PODFONDOVÝ KAPITÁL

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Podfondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	302 159	0
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	305 051 765	0
Podfondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	0,9748	0,0000

Aktuální hodnota investiční akcie je definována jako čistá hodnota aktiv (podfondového kapitálu) Podfondu připadající na jednu investiční akcii. Podfondovým 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 Podfondového kapitálu Podfondu zvýšenou o prodejní poplatky.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

tis. Kč	Počet investičních akcií	Hodnota investičních akcií
Zůstatek k 23. října 2019	0	0
Prodané Investiční akcie	471 192 390	465 298
Odkoupené Investiční akcie	166 140 625	163 139
Zůstatek k 31. prosinci 2020	305 051 765	302 159

Na základě nových skutečností, které vznikly po rozvahovém dni, konkrétně po obdržení upraveného znaleckého posudku majetkové účasti Business Park Čestlice s.r.o. k 31.12.2020, se administrátor rozhodl, v souladu s §193 Zákona č.240/2013 Sb., Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, nahradit škodu způsobenou nesprávným výpočtem aktuální hodnoty fondového kapitálu Podfondu (dále jen „NAV Podfondu“). Hodnota NAV Podfondu k 31.12.2020 měla činit 295 708 097,05 Kč a celková odchylka od NAV Podfondu byla zjištěna ve výši -0,55 %. NAV Podfondu na 1 investiční akcii bylo stanoveno na 0,9748 Kč, ale s přihlédnutím k upravenému znaleckému posudku mělo NAV Podfondu na 1 investiční akcii být stanoveno na 0,9694 Kč. Na základě vypořádaných objednávek k 31.12.2020 a zjištěné odchylky výše uvedené, vznikla Podfondu k 31.3.2021 pohledávka na náhradu škody ve výši 130 tis. Kč, která byla dne 14.05.2021 administrátorem Podfondu uhrazena.

Rozdělení ztráty

Ztráta za rok 2020 ve výši 11 542 tis. Kč je navržena k převodu do neuhrazené ztráty.

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Účasti s rozhodujícím vlivem	6 733	0
Celkem	6 733	0

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

	31. prosince 2020			23. října 2019		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	355 409	354 446	963	0	0	0
Celkem	355 409	354 446	963	0	0	0

Fond uzavřel dne 12. listopadu 2020 a 26. listopadu 2020 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodu 19. ledna 2021 a 29. ledna 2021. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

11 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 297 350 tis. Kč k 31. prosinci 2020 (23. října 2019: 0 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 17.

12 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Úroky bankovní	25
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	8 992
Úroky z termínových vkladů	54
Celkem	9 071

13 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Úroky bankovní	2
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	6 090
Celkem	6 092

14 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Bankovní poplatky	22
Celkem	22

15 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	-11 281
Forwardové operace	963
Celkem	-10 318

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

16 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Ostatní provozní výnosy	1
Celkem	1

17 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Náklady na zaměstnance	507
Náklady na obhospodařování Podfondu	2 988
Náklady na služby Depozitáře	304
Náklady na odměnu auditorské společnosti	182
Právní a poradenské služby	178
Daně a ostatní poplatky	5
Ostatní správní náklady	18
Celkem	4 182

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 Podfondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

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

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

18 DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Daň splatná za účetní období	0
Celkem	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	23. října 2019 –
---------	------------------

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

	31. prosince 2020
Ztráta před zdaněním	-11 542
Rozdíly mezi ziskem a daňovým základem:	
Daňově neuznatelné výnosy	0
Nezdanitelné výnosy	0
Daňový základ	-11 542
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	0

19 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	23. října 2019
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Business Park Čestlice s.r.o.	105 809	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	720	0

tis. Kč	23. října 2019 – 31. prosince 2020
Výnosy	
Úrokové výnosy	8 992
Náklady	
Poplatky za obhospodařování placené společnosti	2 988

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2019 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Business Park Čestlice s.r.o. provozní úvěr ve výši 173 045 tis. Kč. V průběhu roku 2020 došlo k splacení části jistiny ve výši 84 220 tis. Kč. K 31. prosinci 2020 činí jistina 88 825 tis. Kč (23. října 2019: 0 tis. Kč).

K 31. prosinci 2020 výše naběhlého příslušenství činí 16 984 tis. Kč (k 23. října 2019: 0 tis. Kč). Splatnost úvěru je v roce 2023.

V roce 2020 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 2 988 tis. Kč, hrazené společnosti Conseq Funds investiční společnost, a.s. (k 1. listopadu 2019: 0 tis. Kč).

20 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

23. října 2019 – 31. prosince 2020	Česká republika	Evropská unie	Ostatní
tis. Kč	23.10.2019- 31.12.2020	23.10.2019- 31.12.2020	23.10.2019- 31.12.2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	9 071	0	0
Náklady na úroky	-6 092	0	0
Náklady na poplatky a provize	-22	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	-10 318	0	0
Ostatní provozní výnosy	1	0	0
Správní náklady	-4 182	0	0

21 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	
		1. listopadu 2019 – 31. prosince 2020	1. listopadu 2019
Podíly v nemovit. společnostech			
Business Park Čestlice s.r.o.	2019	100%	0%

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

(a) Úvěrové riziko

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

Podfond je vystaven riziku plynoucímu z kreditního rizika zejména u pohledávek za bankami a ostatních dluhových instrumentů v portfoliu Podfondu. Společnost řídí úvěrové riziko Podfondu výběrem aktiv v souladu s investičními omezeními danými statutem Podfondu.

21 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2020

tis. Kč	Tuzemsko	Evropská unie	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	99 849	0	0	99 849
Pohl. za nebank. subjekty	105 809	0	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	202 654	0	0	202 654
Ostatní aktiva	1 620	0	0	1 620
Celkem	409 932	0	0	409 932

(b) Měnové riziko

Finanční pozice a peněžní toky Podfondu jsou vystaveny riziku pohybů měnových kurzů. Z důvodů investic do zahraničních cenných papírů mohou v důsledku takových pohybů kolísat výsledky Podfondu. Podfond přistoupil v roce 2020 k používání měnových nástrojů za účelem snížení kurzového rizika a eliminace dopadů neočekávaných změn měnových kurzů do výsledku Podfondu.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2020

31. prosince 2020

tis. Kč	USD	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	99 849	99 849
Pohl. za nebank. subjekty	0	105 809	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	202 654	202 654
Ostatní aktiva	0	0	1 620	1 620
Celkem aktiva	0	105 809	304 123	409 932
Záv. za nebank. subjekty	0	0	110 964	110 964
Ostatní pasiva	0	0	1 618	1 618
Vlastní kapitál	0	0	297 350	297 350
Celkem pasiva	0	0	409 932	409 932

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

Podrozvahová aktiva	0	0	652 759	652 759
Podrozvahová pasiva	0	0	354 446	354 446
Čistá devizová pozice	0	105 809	192 504	298 313

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

21 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(b) Úrokové riziko

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

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

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	99 849	99 849
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	105 809	0	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	202 654	202 654
Ostatní aktiva	0	0	0	0	1 620	1 620
Celkem aktiva	0	0	105 809	0	304 123	409 932

21 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

Záv. za nebank. subjekty	0	110 964	0	0	0	110 964
Ostatní pasiva	0	0	0	0	1 618	1 618
Fondový kapitál	0	0	0	0	297 350	297 350
Celkem pasiva	0	110 964	0	0	298 968	409 932
Gap	0	-110 964	105 809	0	5 155	0

(c) Riziko likvidity

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 23. října 2019 do 31. prosince 2020

21 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (pokračování)

(d) Riziko likvidity (pokračování)

31. prosince 2020

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 - 12 měsíců	1 - 5 let	Nad 5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	99 849	0	0	0	0	99 849
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	105 809	0	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	202 654	202 654
Ostatní aktiva	1 620	0	0	0	0	1 620
Celkem aktiva	101 469	0	105 809	0	202 654	409 932
Záv. za nebank. subjekty	0	110 964	0	0	0	110 964
Ostatní pasiva	1 618	0	0	0	0	1 618
Fondový kapitál	0	0	0	0	297 350	297 350
Celkem pasiva	1 618	110 964	0	0	297 350	409 932
Gap	99 851	-110 964	105 809	0	-94 696	0

22 VYHODNOCENÍ DOPADU PANDEMIE COVID-19 NA SPOLEČNOST

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že účetní jednotka bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Společnost neidentifikovala žádnou skutečnost, která by ji omezovala nebo ji zabraňovala pokračovat ve své činnosti i v dohledné budoucnosti.

Pandemie Covid-19 neměla na Fond negativní dopad a s růstem globálních finančních trhů po propadu z března 2020 zakončila rok ziskem. Společnost byla schopna přijmout patřičná opatření, aby mohla i nadále fond obhospodařovat v plném rozsahu.

Vedení Společnosti se i přes přetrvávající nejistotu související s pandemií Covid-19 domnívá, že přijatá opatření a její kapitálová přiměřenost jsou dostatečné na to, aby skupina Conseq včetně Společnosti překonala i případné velmi nepříznivé ekonomické scénáře a mohla nadále obhospodařovat Fond v plném rozsahu.

23 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly, kromě událostí v účetní závěrce zmíněných, žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

14. května 2021

Podpis statutárního zástupce

Ing. Jan Vedral

