

VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2021

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.	11
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	14
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce	17
■ Účetní závěrka	20

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 k 31. 12. 2021

Jediným členem představenstva Fondu je Conseq Funds investiční společnost a.s. Vedoucí osobou je Jan Vedral jako pověřený zmocněnec. Prokuristou je Petr Nemerád.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2021

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 července 2012 do června 2017 v této společnosti působil jako člen představenstva.

Finanční aktiva Fondu spravují portfolio manažeré 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 podílejícího 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. 2021	Výkonnost
1 měsíc	1,12 %
3 měsíce	2,77 %
6 měsíců	3,51 %
1 rok	8,17 %
Celkem	5,44 %

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 2021:

Fond zaznamenal v rozhodném období významný nárůst NAV, lehce přesahující 8% p.a. Zhodnocení vznikalo kombinací organického růstu hodnoty v důsledku inkasa nájemného, mírného vzestupného přecenění nemovitostí a příznivých účinků akvizice BP Písek, včetně následné realizace prodeje nezastavěných pozemků určených k dalšímu developmentu.

Dominance Business Park Čestlice (BP Čestlice; BPČ)

V roce 2021 nadále pokračovala dominance nemovitostní investice BPČ v nemovitostním portfoliu Podfondu.

Výsledkem bylo zvládnutí poměrně náročného roku, který byl stále ještě poznamenán otázkami pandemie COVID-19. Nicméně loňský rok prokázal odolnost nájemců, což se projevilo nejen v jejich zájmu o setrvání v prostorách BPČ (a poptávce na rozšíření ploch), ale i významným zlepšením platební morálky, poklesem pohledávek po splatnosti ke konci roku a doplněním finančního zajištění nájemného.

Akvizice BP Písek (BPP)

Červnový podpis kupní smlouvy areálu AL-KO v Písku znamenal druhou akvizici do portfolia fondu. Svou velikostí, hodnotově představovala sice jen desetinu v porovnání s BPČ, nicméně šlo o první úspěšný případ, kdy se po delší době podařilo dosáhnout konsensu odborníků posuzujících hodnotu investic a proces koupě dokončit i s odpovídajícím pozitivním oceněním této akvizice v portfoliu. Příznivý výnos z nájmu, bonitní nájemce a dlouhodobá nájemní smlouva typu „triple N“ představují hlavní klady předmětné investice a BPP.

Po vlastní akvizici následovala optimalizace předmětné nemovitostní investice, jejímž obsahem bylo řešení a zhodnocení nepronajatých pozemků vhodných k dalšímu stavebnímu záměru.

COVID-19 a realitní trh

Rok 2021 byl druhým rokem, kdy se česká veřejnost potýkala s nemocí COVID-19. Nicméně předešlé zkušenosti s pandemií, absence plošného uzavírání ekonomiky i ekonomická podpora podnikatelských subjektů vedly k postupné změně náhledu na realitní trh. Došlo k růstu poptávky a k růstu cen nemovitostí.

Z pohledu Podfondu a jeho portfolia to s sebou neslo a nese minimálně dvojí efekt:

- rostoucí optimismus byl na straně Podfondu při jednání o prodeji rozvojových pozemků,
- tržní kupní ceny nemovitostí výrazně posílily, výnosy nemovitostí tak klesly a je mnohem obtížnější konkurovat dalším zájemcům v soutěži o další akvizice.

Diverzifikace portfolia stále nízká

Diverzifikace nemovitostního portfolia podfondu, sestávající se ze dvou nemovitostních investic, je velmi nízká. Podfond proto usiluje a bude usilovat o další akvizice a intenzivně zkoumá každou příležitost, kterou získá k posouzení. Vzhledem k rostoucím kupním cenám nemovitostí, viditelným hlavně u prémiových nových nemovitostí, bude Podfond hledat i v širším spektru typů a vlastností nemovitostí, které budou v souladu s jeho strategií.

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

kteřá je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitostí 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. 2021 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2021 bylo vydáno 216 198 645 investičních akcií a odkoupeno 41 638 787 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2021 bylo v oběhu 479 611 623 investičních akcií Podfondu.

G. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ

K 31. prosinci 2021 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,0544 Kč.

H. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	38,86%	24,36%
Pohledávky za nebankovními subjekty	19,08%	25,81%
Účasti s rozhodujícím vlivem	40,67%	49,44%
Ostatní aktiva	1,39%	0,39%

I. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

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

J. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 614 mil. Kč z důvodu vyššího úpisu do Podfondu.

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

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
31. 12. 2021	505 700 610,64	1,0544

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

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

M. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období nedošlo k podstatným změnám 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 N 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.

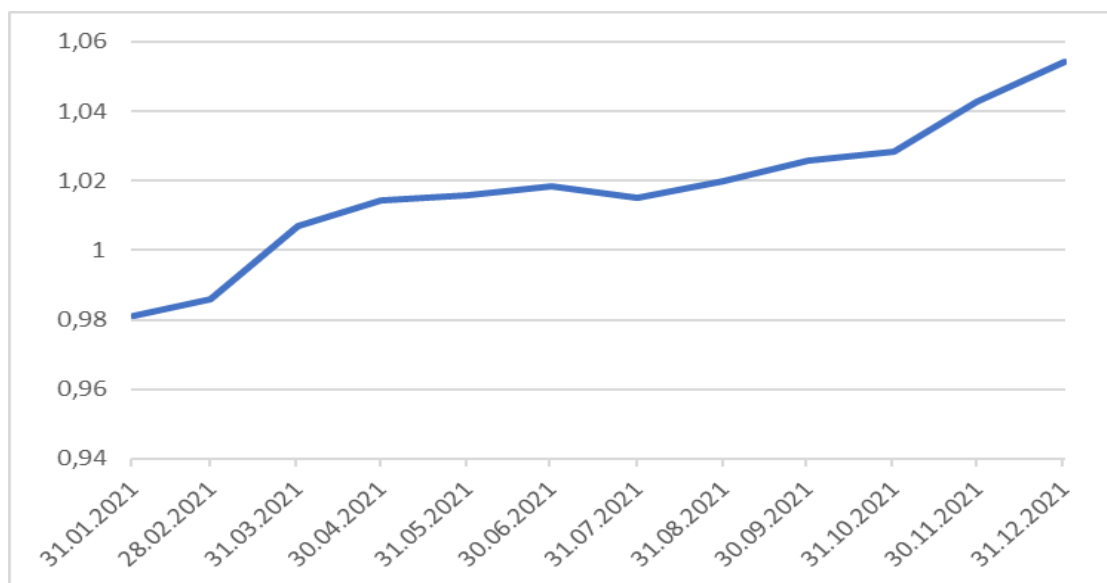
Q. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2021, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2021 (v tis. Kč):</i>
Ostatní aktiva:				
Peněžní prostředky		38,86%	238 808	238 808
Ostatní aktiva		1,39%	8 534	8 534
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – Bussiness park Čestlice s.r.o.	2019	33,78%	160 921	207 580

Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	2021	6,89%	755	42 333
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	14,67%	173 045	90 107
Úvěr poskytnutý BP Písek s.r.o.	2021	4,41%	26 103	27 094

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



R. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,
pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

S. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,
jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

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

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

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 5 290 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na výkon funkce depozitáře 348 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 činily náklady na služby auditora 123 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2021 – 31. prosince 2021 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 572 tis. Kč.

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

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 volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

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

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

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

Fond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2021 činily 23 753 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 5 183 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 2021, kterým byla odměna vyplacena, byl dvacet čtyři. 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 zpracována do vnitřních předpisů Investiční společnosti.

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

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2021 celkem 6 263 tis. Kč, z toho 1 409 tis. Kč činila pohyblivá složka.

Y. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU

Aktiva

Podfond vykázal v rozvaze k 31. prosinci 2021 Aktiva v celkové výši 614 456 tis. Kč. Ta jsou tvořena pohledávkami za bankami ve výši 238 808 tis. Kč, pohledávkami za nebankovními subjekty ve výši 117 201 tis. Kč, účasti s rozhodujícím vlivem ve výši 249 913 tis. Kč a ostatními aktivy ve výši 8 534 tis. Kč.

Pasiva

Celková Pasiva Podfondu k 31. prosinci 2021 ve výši 614 456 tis. Kč jsou tvořena závazky za bankovními subjekty ve výši 2 600 tis. Kč, závazky za nebankovními subjekty ve výši 102 380 tis. Kč, ostatními pasivy ve výši 3 203 tis. Kč, rezervami ve výši 572 tis. Kč a vlastním kapitálem fondu ve výši 505 701 tis. Kč, který je tvořen kapitálovými fondy ve výši 481 717 tis. Kč, ztrátou z předchozích období ve výši -4 809 tis. Kč a ziskem za účetní období ve výši 28 793 tis. Kč.

Výsledek hospodaření

Výsledek hospodaření Podfondu za období končící 31. prosinci 2021 je zisk ve výši 28 793 tis. Kč.

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

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

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

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Vývoj v Business Park Čestlice

Uplynulý rok lze z pohledu BPČ popsat několika hlavními rysy:

- dosažení a fixace plné fyzické obsazenosti nájemních prostor (tedy 100%).

Fyzická obsazenost nemovitostí v BPČ se v 1. pololetí loňského roku pohybovala na cca 94%, což byl efekt již dříve plánovaného odchodu jednoho z nájemců. Tento krok byl již dříve známý a krytý zárukou nájemného, sjednanou v rámci kupní transakce. Efektivní obsazenost, měřená inkasovaným nájemným, byla tedy 100%.

V průběhu druhého čtvrtletí se zformovaly záměry a plány některých stávajících nájemců na úpravu nájemních ploch, současně byl evidován rostoucí externí zájem o pronájem prostor v BPČ. Na přelomu pololetí se podařilo uspokojit zájmy interních nájemců na úpravy ploch, provést tedy jakousi optimalizaci, a současně prostory, uvolněné přesunem některých nájemců v areálu, obsadit dvěma novými nájemci. Tím bylo dosaženo 100%-ního fyzického pronájmu prostor v BPČ. Navíc se tak stalo spojitě, bez nějakého časové přerušování pronájmu.

Výše uvedené souviselo s oživením po předešlých pandemických vlnách COVID-19 a s návratem expanzních plánů u jednotlivých nájemců. Celkově lze konstatovat, že se prokázala dostatečná odolnost nájemců vůči dopadům COVID-19. Kromě toho pokračovala postupná konsolidace pronájmu parkovacích ploch, s mírným příspěvkem k celkovým výnosům z pronájmu.

Vedle pronájmu objektů byl také učiněn pokrok v pronájmu reklamních ploch v areálu.

- realizace významných investic
Oproti plánům z počátku loňského roku byl realizován významně vyšší objem investic, mezi nimiž dominovaly rekonstrukce střešního pláště na třech objektech v areálu (původně se plánovala jedna budova). Ostatní investice směřovaly do úprav prostor pro nové nájemce. Přesuny nájemců uvnitř areálu byly rovněž příležitostí k provedení některých zásahů na technologickém vybavení prostor. V neposlední řadě byl rekonstruován navigační systém v areálu.
- příprava rozvojových projektů, zejména střešní fotovoltaické elektrárny
Proběhly analytické studie proveditelnosti a výnosnosti a následně i výběrové řízení na dodavatele střešní fotovoltaické elektrárny k instalaci na jednom z objektů. Realizace by měla pomoci ke stabilizaci a zatraktivnění cen elektřiny nájemcům v daném objektu. Modulární systém umístění panelů na střeše umožňuje případné navýšení výrobní kapacity podle vývoje ekonomických podmínek.
- pokračující optimalizace finančního řízení a nákladovosti nemovitostní společnosti
S využitím zkušeností z předešlého období a s doporučením a konzultacemi s auditory a daňovými poradci se dařilo harmoničtěji řídit (a predikovat) ekonomické výsledky nemovitostní společnosti, což se mohlo odrážet v klidnějším vývoji NAV podfondu.

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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

Vývoj v BP Písek

S vypořádáním koupě areálu v polovině roku 2021 došlo i k převzetí jeho správy, přičemž správa je zjednodušena skutečností, že nájemce organizuje a hradí rovněž běžnou údržbu pronajaté nemovitosti.

Akviziční transakce areálu v Písku v sobě neoddělitelně obsahovala vedle pronajaté nemovitosti také nepronajaté pozemky určené k dalšímu rozvoji, fyzicky snadno oddělitelné od pronajaté části. Vzhledem ke strategii podfondu definované jeho statutem, který vylučuje cílený nemovitostní development většího rozsahu, bylo pro tyto rozvojové pozemky hledáno další řešení. Po průzkumu situace v dané lokalitě i šířeji na realitním trhu a po dílčí kompletaci informací od vlastníků pozemků a sítí a s vyjádřením správních institucí bylo realizováno výběrové řízení na kupce předmětných pozemků. Na jeho základě byl v závěru loňského roku uskutečněn prodej pozemků, což přineslo podfondu významný zisk.

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 určování 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.

Zásadní událostí v úvodu roku 2022, a z historického pohledu pravděpodobně i jedna z nejzásadnějších geopolitických událostí posledního století, byl bezesporu vpád ruské armády na území Ukrajiny a rozpoutání otevřeného válečného konfliktu. To, co do té doby vypadalo pouze jako ruské stupňování tlaku na západ a posilování jeho vyjednávací pozice, se změnilo v iracionální konflikt, který nemá v Evropě 21. století místo.

Síla dopadu konfliktu do aktuálního i budoucího vývoje bude (mimo jiné) funkcí délky trvání konfliktu a udržení jednotného postoje západu. Je pravděpodobná akcelerace nyní již tak vysokých inflačních tlaků s dopadem do ekonomické výkonnosti v delším období. To bude pramenit z raketového růstu cen energetických a za nějakou dobu i zemědělských komodit. Evropská centrální banka tak bude muset pečlivě zvažovat bezprostřední dopady na výši inflace a to, jak se tento vývoj dlouhodobě projeví v poklesu spotřebitelské poptávky. Domácnosti si v průběhu uplynulých dvou let vytvořily solidní úspory, ty se však budou v následujících měsících zmenšovat právě na úkor rostoucích cen komodit, energií, potravin a jiného zboží. Dopady do jednotlivých ekonomik a společností budou individuální. Lépe by si tak mohla vést, od Evropy, vzdálenější americká ekonomika. Evropa naopak může těžit ve střednědobém horizontu z nedávného „sjednocení“ svých občanů a politiků, přičemž zároveň bude docházet k novým potřebným investicím v mnoha sektorech.

Tento konflikt doposud neměl 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 konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání 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.

Počínaje dnem 1.4.2022 došlo ke změně Investiční společnosti, jakožto člena představenstva Fondu, na základě rozhodnutí jediného akcionáře Fondu ze dne 28.3.2022. Tímto rozhodnutím byla z funkce člena představenstva Fondu odvolána společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s. a byl jmenován nový člen představenstva Fondu, společnost CREDITAS investiční společnost a.s. Oprávněnou osobou zastupovat společnost CREDITAS investiční společnost byl zvolen pan Petr Hlinomaz. Tato změna neměla na Podfond negativní dopad.

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 2022 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfondu v roce 2022 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 Podfondu jsou pořizovány funkční nemovitosti generující požadovaný hotovostní tok; spekulace na pouhý čistý nárůst hodnoty pořízených nemovitostí v čase není hlavním předmětem investiční strategie.

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

Cílem řízení rizik Podfondu 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, vypořádáním 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 Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu 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 28. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce



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

Zpráva nezávislého auditora

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

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 („Podfond“) k 31. prosinci 2021 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2021,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2021 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 obhospodařovatele Podfondu. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

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

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

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

Odovědnost představenstva obhospodařovatele Podfondu za účetní závěrku

Představenstvo obhospodařovatele Podfondu 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 obhospodařovatele Podfondu 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 plánuje zrušení Podfondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 obhospodařující Podfond 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 obhospodařovatele Podfondu uvedlo v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem obhospodařovatele Podfondu, 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 obhospodařovatele Podfondu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. dubna 2022

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV,

**Účetní závěrka
k 31. prosinci 2021**

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

ROZVAHA K 31. PROSINCI 2021

Aktiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky za bankami	4	238 808	99 849
v tom: a) splatné na požádání		238 808	99 849
Pohledávky za nebank. subjekty	5	117 201	105 809
v tom: a) ostatní pohledávky		117 201	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	249 913	202 654
v tom: b) v ostatních subjektem		249 913	202 654
Ostatní aktiva	7	8 534	1 620
v tom: a) deriváty		8 534	1 620
Aktiva celkem		614 456	409 932
Pasiva			
tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky za bank. subjekty	8	2 600	0
v tom: b) ostatní závazky		2 600	0
Závazky za nebank. subjekty	9	102 380	110 964
v tom: b) ostatní závazky		102 380	110 964
Ostatní pasiva	10	3 203	1 618
v tom: a) deriváty		0	657
v tom: c) zúčtování se st. rozpočtem		11	10
d) ostatní pasiva		3 192	951
Rezervy	11	572	0
v tom: b) na daně		572	0
Kapitálové fondy	12	481 717	302 159
Oceňovací rozdíly z majetku	12	0	6 733
z toho: c) z majetkových účastí		0	6 733
Nerozdělený zisk/ztrát z předchozích období	12	-4 809	0
Zisk nebo ztráta za účetní období	12	28 793	-11 542
Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem		505 701	297 350
Pasiva celkem		614 456	409 932

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY K 31. PROSINCI 2021

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky z pevných termínových operací	13	349 303	355 409
v tom: b) s měnovými nástroji		349 303	355 409
Hodnoty předané k obhospodařování	14	505 701	297 350
Podrozvahová aktiva celkem		855 004	652 759

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Závazky z pevných termínových operací	13	340 769	354 446
v tom: b) s měnovými nástroji		340 769	354 446
Podrozvahová pasiva celkem		340 769	354 446

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCÍ 2021

tis. Kč	Poznámka	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	15	6 194	9 071
Náklady na úroky a podobné náklady	16	-2 907	-6 092
Náklady na poplatky a provize	17	-19	-22
Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	32 261	-10 318
z toho: realizované		12 963	-15 240
: nerealizované		19 298	4 922
Ostatní provozní výnosy	19	189	1
Ostatní provozní náklady	20	-78	0
Správní náklady	21	-6 275	-4 182
v tom: a) náklady na zaměstnance		-416	-507
aa) mzdy a platy		-311	-379
ab) sociální a zdravotní pojištění		-105	-128
b) ostatní správní náklady		-5 859	-3 675
Zisk/ztráta z běžné činnosti před zdaněním	22	29 365	-11 542
Daň z příjmů	22	-572	0
Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		28 793	-11 542

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

Údaje o Podfondu

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

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

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

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Fond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2021 Společnost eviduje 479 611 623 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2020: 305 051 765 ks).

Údaje o obhospodařovateli Podfondu

Obhospodařovatelem Podfondu 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 podfondu.

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY

a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021, srovnatelné údaje k 31. prosinci 2020 a za rok 2020 nebyly upraveny a tudíž nejsou porovnatelné.

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

Podfond byl založen ke konci kalendářního roku 2019, a proto předchozí (prodloužené) účetní období trvalo od 23. 10. 2019 do 31. 12. 2020.

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

b) Okamžik uskutečnění účetního případu

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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

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

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

c) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

d) Finanční nástroje – metody účinné od 1.1.2021

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

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

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

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

Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků

(tzv. „SPPI test“)

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

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

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

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

Prvotní zaúčtování

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

Oceňování

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

Zisky a ztráty z následného přecenění

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

Kompenzace

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

i. Peníze a peněžní ekvivalenty

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

ii. Smlouvy o financování cenných papírů

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

iv. Finanční deriváty

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

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

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

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

v. Emitované investiční akcie vydávané Podfondem

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

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

vi. Pohledávky

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

vii. Finanční závazky

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

d) Finanční nástroje (pokračování)

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

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

e) Finanční nástroje – metody účinné do 31.12.2020

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 nere realizované 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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

e) Finanční nástroje (pokračování)

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.

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 Podfond negativní.

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

Pohledávky za nebankovními subjekty / Poskytnuté úvěry

Při prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry zaúčtovány v nominální hodnotě a následně přeceňovány 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“.

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.

f) Tvorba rezerv

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

g) Přepočítání cizí měny

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

h) Dlouhodobý hmotný majetek

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

i) Účasti ve společnostech s rozhodujícím vlivem – účetní postup do 31.12.2020

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.

j) 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.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

j) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)

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

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

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

k) Daň z přidané hodnoty

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

l) Spřízněné strany

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

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

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

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

m) Položky z jiného účetního období

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

n) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Podfond v roce 2020 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

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

Aplikace účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje a nových účetních metod jsou převážně uvedeny v bodě 2 písmeno g) a bodech 3, 23 a 24 této přílohy.

Vliv dané změny na vlastní kapitál k 1. lednu 2021 je uveden v tabulkové části níže.

Prvotní aplikace IFRS 9

Oceňovací kategorie

Následující tabulka ukazuje původní oceňovací kategorie finančních aktiv a finančních závazků dle vyhlášky č. 501/2002 účinné do 31.12.2020 a nové oceňovací kategorie dle IFRS 9 k 1. lednu 2021 a vliv změn ve vykazování finančních aktiv a finančních závazků v souvislosti s aplikací účetního standardu IFRS 9 Finanční nástroje.

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční aktiva							
Pohledávky za bankami	4	FVTPL	FVTPL	99 849	0	0	99 849
Pohledávky za nebankovními subjekty	5	FVTPL	FVTPL	105 809	0	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	6	FVOCI	FVTPL	202 654	0	0	202 654
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	7	FVTPL	FVTPL	1 620	0	0	1 620
Finanční aktiva celkem				409 932	0	0	409 932

1. ledna 2021		Původní klasifikace dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Nová klasifikace dle IFRS 9	Původní účetní hodnota dle vyhl. 501/2002 účinné do 31.12.2020	Vliv změn v účetních pravidlech - Reklasifikace	Vliv změn v účetních pravidlech - Přecenění	Nová účetní hodnota dle IFRS 9
<i>v tis. Kč</i>	Bod						
Finanční závazky							
Závazky za nebankovními subjekty	9	FVTPL	FVTPL	110 964	0	0	110 964
Ostatní pasiva	10	FVTPL	FVTPL	1 618	0	0	1 618
Finanční závazky celkem				112 582	0	0	112 582

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

n) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období (pokračování)

Veškerá finanční aktiva a závazky jsou klasifikovány dle IFRS 9 jako oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku nebo ztráty (FVTPL), protože pro Podfond je použit obchodní model řízení na bázi reálné hodnoty.

Čistý dopad z přechodu na IFRS 9 na vlastní kapitál

Následující tabulka ukazuje čistý dopad z přechodu na IFRS9 na Kapitálové fondy a Nerozdělený zisk nebo neuhrazenou ztrátu z předchozích období:

<i>v tis. Kč</i>	Dopad z aplikace IFRS 9 k 1.1.2021
Kapitálové fondy	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	302 159
Reklasifikace emitovaných CP z kapitálových nástrojů do finančních závazků k 1.1.2021	0
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	302 159
Oceňovací rozdíly	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	6 733
Reklasifikace oceňovacích rozdílů z majtkových podílů do nerozdělených zisků minulých let	-6 733
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	0
Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	
Konečný zůstatek k 31.12.2020 (dle vyhl. 501/2002 úč. do 31.12.2020)	-11 542
Reklasifikace z oceňovacích rozdílů	6 733
Počáteční zůstatek k 1.1.2021 (dle IFRS 9)	-4 809

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

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

Standardy přijaté EU

i. Novelizace IFRS 16 Leasingy, Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021

(Účinná pro roční období začínající 1. dubna 2021 nebo později. Dřívější použití je povoleno, včetně v účetních závěrkách, které nejsou k 31. březnu 2021 schváleny k vydání.)

Novelizace o jeden rok prodlužuje období, po které může nájemce použít praktické zjednodušení při účtování o slevách z nájemného v přímém důsledku pandemie COVID-19.

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

Účetní jednotka očekává, že tyto dodatky nebudou mít významný dopad na účetní závěrku.

Roční zdokonalení IFRS – cyklus 2018-2021

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

i. Novelizace IFRS 9 Finanční nástroje

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

ii. Novelizace ilustrativních příkladů k IFRS 16 Leasingy

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

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

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

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

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

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

p) Prostředky investované do Podfondu

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

2 ÚČETNÍ POSTUPY (pokračování)

q) Následné události

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

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

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

i. Oceňování majetkových účastí

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

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

ii. *Posouzení obchodních modelů*

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

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

iii. *Reálná hodnota finančních nástrojů*

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Běžné účty u bank	238 808	99 849
Celkem	238 808	99 849

K 31.12.2021 i 31.12.2020 byly peněžní prostředky uloženy u banky

Banka CREDITAS a.s. bez přiděleného kreditního ratingu a u banky UniCredit Bank a.s. s kreditním ratingem A3 dle Moody's Long-Term Foreign Bank Deposit Rating.

5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	117 201	105 809
Celkem	117 201	105 809

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

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

6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

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

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

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

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

* Účetní závěrky společností byly auditované v roce 2020 a 2021.

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

7 OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	8 534	1 620
Celkem	8 534	1 620

8 ZÁVAZKY ZA BANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Maržový převod	2 600	0
Celkem	2 600	0

9 ZÁVAZKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Přijaté úvěry	102 380	110 964
Celkem	102 380	110 964

Přijaté úvěry k 31.12.2021 jsou tvořeny zejména zápůjčkami od fyzických osob v nominální hodnotě 101 200 tis. Kč (2020: 110 500 tis. Kč) a naběhlých úroků ve výši 1 180 tis. Kč (2020: 464 tis. Kč).

10 OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	0	657
Dohadné účty pasivní	3 105	897
Ostatní závazky	98	64
Celkem	3 203	1 618

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2021 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 156 tis. Kč (2020: 153 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 2 908 tis. Kč (2020: 720 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 41 tis. Kč (2020: 24 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. prosinci 2021 představují závazky z titulu dosud neuhrazených mezd a příslušných odvodů ve výši 98 tis. Kč (2020: 64 tis. Kč).

11 REZERVY

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Rezervy na daň z příjmů	572	0
Celkem	572	0

12 FONDOVÝ KAPITÁL

	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	505 701	297 350
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	479 611 623	305 051 765
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,0544	0,9748

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 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

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

Rozdělení zisku/ztráty

Zisk za rok 2021 ve výši 28 793 tis. Kč je navržen k převodu do nerozděleného zisku.
Ztráta za rok 2020 ve výši 11 542 tis. Kč byla převedena do neuhrazené ztráty.

12 PODFONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2021

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

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)

Oceňovací rozdíly

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	6 733
Celkem	0	6 733

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

	31. prosince 2021			31. prosince 2020		
	Podrozvah. položky			Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	349 303	340 769	8 534	355 409	354 446	963
Celkem	349 303	340 769	8 534	355 409	354 446	963

Fond uzavřel dne 29. listopadu 2021 a 15. prosince 2021 měnový swap – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obou obchodů 1. února 2022. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s tímto obchodem.

14 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 505 701 tis. Kč k 31. prosinci 2021 (2020: 297 350 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 21.

15 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Úroky bankovní	540	25
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	5 654	8 992
Úroky z termínových vkladů	0	54
Celkem	6 194	9 071

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

16 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Úroky bankovní	57	2
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	2 850	6 090
Celkem	2 907	6 092

17 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2021	2020
Bankovní poplatky	18	22
Poplatek – správa CP	1	0
Celkem	19	22

18 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2021	2020
Měnové operace a kurzové rozdíly	-8 096	-11 281
Operace s cennými papíry	17 943	0
Forwardové operace	22 414	963
Celkem	32 261	-10 318

19 OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY

tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní výnosy	189	1
Celkem	189	1

20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Ostatní provozní výnosy	78	0
Celkem	78	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

21 SPRÁVNÍ NÁKLADY

tis. Kč	2021	2020
Náklady na zaměstnance	416	507
Náklady na obhospodařování Podfondu	5 290	2 988
Náklady na služby Depozitáře	348	304
Náklady na odměnu auditorské společnosti	123	182
Právní a poradenské služby	65	178
Daně a ostatní poplatky	0	5
Ostatní správní náklady	33	18
Celkem	6 275	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 fondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

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

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

22 DAŇ Z PŘÍJMŮ

(a) Daň z příjmů

tis. Kč	2021	2020
Daň splatná za účetní období	572	0
Celkem	572	0

(b) Daň splatná za běžné období

tis. Kč	2021	2020
Zisk před zdaněním	29 365	-11 542
Daňově neuznatelné výnosy	-17 943	0
Daňově neuznatelné náklady	18	0
Daňový základ	11 440	-11 542
Splatná daň z příjmů ve výši 5 %	572	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

tis. Kč	31. prosince 2021	31. prosince 2020
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti Business Park Čestlice s.r.o.	90 107	105 809
Úvěr poskytnutý společnosti BP Písek s.r.o.	27 094	0
Závazky		
Dohadné účty pasivní	2 908	720

tis. Kč	2021	2020
Výnosy		
Úrokové výnosy Podfondu	5 654	8 992
Náklady		
Poplatky za obhos. placené Společnosti	5 290	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 6 775 tis. €, tj. 173 045 tis. Kč. V průběhu roku 2020 došlo k splacení části jistiny ve výši 3 391 tis. €, tj. 84 220 tis. Kč a v průběhu roku 2021 došlo k splacení jistiny ve výši 588 tis. €, tj. 14 982 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 2 796 tis. €, tj. 69 525 tis. Kč (2020: 3 384 tis. €, tj. 88 825 tis. Kč).

K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 828 tis. €, tj. 20 581 tis. Kč (2020: 647 tis. €, tj. 16 984 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2023.

V roce 2021 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Písek s.r.o. provozní úvěr ve výši 1 050 tis. €, tj. 26 103 tis. Kč. K 31. prosinci 2021 činí jistina 1 050 tis. €, tj. 26 103 tis. Kč.

K 31. prosinci 2021 výše naběhlého příslušenství činí 40 tis. €, tj. 991 tis. Kč.

Splatnost úvěru je v roce 2024.

V roce 2021 realizoval Podfond náklady na obhospodařování v celkové výši 5 290 tis. Kč, hrazené společností Conseq Funds investiční společnost, a.s. (2020: 2 988 tis. Kč).

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

24 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

Geografické oblasti

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 194	9 071	0	0	0	0
Náklady na úroky	-2 907	-6 092	0	0	0	0
Náklady na poplatky a provize	-19	-22	0	0	0	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací	32 261	-10 318	0	0	0	0
Ostatní provozní výnosy	189	1	0	0	0	0
Ostatní provozní náklady	-78	0	0	0	0	0
Správní náklady	-6 275	-4 182	0	0	0	0
Daň z příjmů	-572	0	0	0	0	0

25 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

Aktiva

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), nebo

Závazky

- reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL), nebo

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

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

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

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

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištělých tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištělé. Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci **úrovně 3** hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na **úrovni 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora dle bodu 25 (i).

(a) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

(b) Akcie

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

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

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

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (pokračování)

(c) Dluhopisy

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

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

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

(d) Nástroje peněžního trhu

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

(e) Cenné papíry vydávané investičními fondy

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

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

(f) Deriváty

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

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

(g) Ostatní aktiva a závazky

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

(h) Přijaté půjčky

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

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

(i) Ostatní aktiva a závazky oceňované reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

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

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

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

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

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

Hierarchie reálné hodnoty

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

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

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

26 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)

V průběhu roku končícím 31. prosince 2021 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Citlivost oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla pro Podfond vyhodnocena jako nevýznamná.

Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě - Úroveň 3

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

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

Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

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

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

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

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

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO

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

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2021	2020
Podíly v nemovit. společnostech			
Business Park Čestlice s.r.o.	2019	100 %	100 %
BP Písek s.r.o.	2021	100 %	0 %

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

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

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

(a) Úvěrové riziko

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

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

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

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(a) Úvěrové riziko

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

Členění aktiv podle zeměpisných segmentů

31. prosince 2021

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

31. prosince 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

Maximální úvěrová expozice finančních aktiv

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

(b) Měnové riziko

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

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

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku k 31. prosinci 2021

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(b) Měnové riziko

31. prosince 2021

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

31. prosince 2020

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	0	99 849	99 849
Pohl. za nebank. subjekty	105 809	0	105 809
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	202 654	202 654
Ostatní aktiva	0	1 620	1 620
Celkem aktiva	105 809	304 123	409 932
Záv. za nebank. subjekty	0	110 964	110 964
Ostatní pasiva	0	1 618	1 618
Vlastní kapitál	0	297 350	297 350
Celkem pasiva	0	409 932	409 932
Podrozvahová aktiva	0	652 759	652 759
Podrozvahová pasiva	0	354 446	354 446
Čistá devizová pozice	105 809	192 504	298 313

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko

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

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

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

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

31. prosince 2021

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Nad 5 let	Neúročeno	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	0	238 808	238 808
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	117 201	0	0	117 201
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0	249 913	249 913
Ostatní aktiva	0	0	0	0	8 534	8 534
Celkem aktiva	0	0	117 201	0	497 255	614 456
Záv. za bank. Subjekty	2 600	0	0	0	0	2 600
Záv. za nebank. subjekty	0	102 380	0	0	0	102 380
Ostatní pasiva	0	0	0	0	3 203	3 203
Rezervy	0	0	0	0	572	572
Fondový kapitál	0	0	0	0	505 701	505 701
Celkem pasiva	2 600	102 380	0	0	509 476	614 456
Gap	-2 600	-102 380	117 201	0	-12 221	0

CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(c) Úrokové riziko (pokračování)

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
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

(d) Riziko likvidity

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

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

Společnost řídí riziko likvidity Podfondu aplikací těchto nástrojů:

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

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 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)**(d) Riziko likvidity (pokračování)****31. prosince 2021**

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

31. prosince 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	0	110 964	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	0	110 964	0	297 350	409 932
Gap	99 851	0	-5 155	0	-94 696	0

27 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)

(e) Citlivostní analýza

Společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Podfondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB). Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

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

tis. Kč	31. prosince 2021		31. prosince 2020	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
Externí faktory tržních rizik				
Změna akciového trhu/ akciové složky smíšených fondů	51,75%/ 33,12%	0	45%/ 27,45%	0
Změna úrokových sazeb	0,51%	0	1,92%	0
Apreciace/depreciace EUR	4,13%	14 017	21,1%	5 399
Změna cen na trhu s nemovitostmi	4,66%	0	7,55%	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	35 160	30%	47 390
Riziko refinancování v důsledku růstu úrokových sazeb	0,51%	268	1,92%	1 099
Ztráta v důsledku chybné investice do majetkových účastí	50%	125 161	50%	99 769

28 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 Podfond negativní dopad. 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 Podfondu, 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.

29 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Zásadní událostí v úvodu roku 2022, a z historického pohledu pravděpodobně i jedna z nejzásadnějších geopolitických událostí posledního století, byl bezesporu vpád ruské armády na území Ukrajiny a rozpoutání otevřeného válečného konfliktu. To, co do té doby vypadalo pouze jako ruské stupňování tlaku na západ a posilování jeho vyjednávací pozice, se změnilo v iracionální konflikt, který nemá v Evropě 21. století místo.

Síla dopadu konfliktu do aktuálního i budoucího vývoje bude (mimo jiné) funkcí délky trvání konfliktu a udržení jednotného postoje západu. Je pravděpodobná akcelerace nyní již tak vysokých inflačních tlaků s dopadem do ekonomické výkonnosti v delším období. To bude pramenit z raketového růstu cen energetických a za nějakou dobu i zemědělských komodit. Evropská centrální banka tak bude muset pečlivě zvažovat bezprostřední dopady na výši inflace a to, jak se tento vývoj dlouhodobě projeví v poklesu spotřebitelské poptávky. Domácnosti si v průběhu uplynulých dvou let vytvořily solidní úspory, ty se však budou v následujících měsících zmenšovat právě na úkor rostoucích cen komodit, energií, potravin a jiného zboží. Dopady do jednotlivých ekonomik a společností budou individuální. Lépe by si tak mohla vést, od Evropy, vzdálenější americká ekonomika. Evropa naopak může těžit ve střednědobém horizontu z nedávného „sjednocení“ svých občanů a politiků, přičemž zároveň bude docházet k novým potřebným investicím v mnoha sektorech.

Společnost považuje tento konflikt za významnou neupravující událost, která doposud 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 konflikt na Ukrajině neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, 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.

Počínaje dnem 1.4.2022 došlo ke změně Společnosti, jakožto člena představenstva Fondu, na základě rozhodnutí jediného akcionáře Fondu ze dne 28.3.2022. Tímto rozhodnutím byla z funkce člena představenstva Fondu odvolána společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s. a byl jmenován nový člen představenstva Fondu, společnost CREDITAS investiční společnost a.s. Oprávněnou osobou zastupovat společnost CREDITAS investiční společnost byl zvolen pan Petr Hlinomaz. Společnost CREDITAS investiční společnost a.s. k 1.4.2022 převzala také funkci obhospodařovatele Fondu. Tato změna neměla na Podfond negativní dopad.

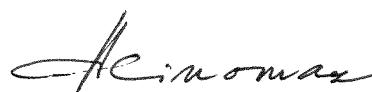
Od rozvahového dne do data sestavení účetní závěrky nenastaly, kromě událostí v účetní závěrce zmíněných, žádné další významné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2021.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

Datum sestavení

28. dubna 2022

Podpis statutárního zástupce



Petr Hlinomaz