

VÝROČNÍ ZPRÁVA

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

a podfondu CREDITAS LOAN, podfond SICAV

za rok končící 31. prosince 2023

Obsah

Použité zkratky	3
1 Základní údaje o Fondu a Podfondu.....	4
2 Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období	7
3 Textová část Výroční zprávy	14
4 Prohlášení oprávněných osob Fondu	18
5 Přílohy	19

Použité zkratky

AIFMR	Nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) č. 231/2013 ze dne 19. prosince 2012, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné podmínky provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled, ve znění pozdějších předpisů
ČNB	Česká národní banka
DIS	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
Fond	CREDITAS LOAN SICAV a.s., IČO: 097 83 334, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
IAS/IFRS	Mezinárodní standardy účetního výkaznictví přijaté právem Evropské unie
Fondový kapitál	Hodnota majetku v podfondu snížená o hodnotu dluhů v podfondu ve smyslu § 191 odst. 6 ZISIF, přičemž majetek a dluhy podfondu představují majetek a dluhy Fondu z jeho investiční činnosti, které byly jako část jmění Fondu účetně a majetkově odděleny a zahrnuty do podfondu vytvořeného Fondem ve smyslu ust. § 165 odst. 1 a 2 ZISIF.
ISIN	Identifikační označení podle mezinárodního systému číslování pro identifikaci cenných papírů
LEI	Legal Entity Identifier (bližší viz https://www.gleif.org/en a https://www.cdcp.cz/index.php/cz/dalsi-sluzby/lei-legal-entity-identifier/prideleni-lei)
Ostatní jmění	Majetek a dluhy Fondu, které nejsou součástí majetku a dluhů Fondu z jeho investiční činnosti ve smyslu § 165 odst. 2 ZISIF
OZ	Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
Podfond	Podfond vytvořený Fondem s názvem „CREDITAS LOAN, podfond SICAV“, NID: 75162211
VoBÚP	Vyhláška č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
Výroční zpráva	Tato výroční zpráva
Účetní období	1. 1. 2023 – 31. 12. 2023
ZISIF	Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů
ZoA	Zákon č. 93/2009 Sb., o auditorech, ve znění pozdějších předpisů
ZOK	Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů
ZoÚ	Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Vysvětlující poznámky obsahují dostačující informace tak, aby investor řádně porozuměl veškerým významným změnám v hodnotách a vývoji v Účetním období, jež odráží finanční výkazy.

Výroční zpráva je nekonsolidovaná a její součástí je auditovaná účetní závěrka.

Fond v souladu s ust. § 165 odst. 1 ZISIF vytváří podfondy jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, že umožnilo sestavení účetní závěrky samostatně za Fond i každý jeho podfond. Za Fond i jeho podfond je sestavena Výroční zpráva.

1 Základní údaje o Fondu a Podfondu

Název Fondu	CREDITAS LOAN SICAV a.s.
IČO	097 83 334
Sídlo	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Typ Fondu	Fond kvalifikovaných investorů dle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF v právní formě akciové společnosti s proměnným základním kapitálem
Místo registrace	zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. B 25959
LEI Fondu	315700FV144BA818T273
Vznik Fondu	30. 12. 2020
Doba trvání Fondu	doba neurčitá
Obhospodařovatel a administrátor	DELTA Investiční společnost, a.s., IČ: 032 32 051, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vedená u Městského soudu v Praze, sp. značka B 19885
Podfond	CREDITAS LOAN, podfond SICAV
NID Podfondu	75162211
LEI Podfondu	315700TSII2FD85C3X49
Vznik Podfondu	19. 1. 2021

1.1 Údaje o členech orgánů Společnosti

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s.
od 1. 12. 2022

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA
od 1. 12. 2022

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady JUDr. Alena Síkorová
od 30. 12. 2020

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

1.2 Základní kapitál Fondu

Výše fondového kapitálu:	637 908 tis. Kč (k poslednímu dni Účetního období)
z toho neinvestiční fondový kapitál:	57 tis. Kč
(z toho 100 tis. Kč zapisovaný základní kapitál)	
z toho Fondový kapitál Podfondu:	637 851 tis. Kč

1.3 Údaje o cenných papírech Fondu

Zakladatelské akcie

Podoba	listinný cenný papír
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou veřejně obchodovatelné
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	nebylo přiděleno
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 ks
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

1.4 Údaje o cenných papírech Podfondu

Premium investiční akcie (PIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045887
Počet akcií ke konci Účetního období	150 262 072 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	76 912 709 ks v objemu 91 350 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Premium investičních akcií v celkovém objemu 15 600 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.

Premium Plus investiční akcie (PPIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045895
Počet akcií ke konci Účetního období	238 865 541 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	40 407 663 ks v objemu 49 000 tis. Kč*
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč
*Ke konci Účetního období došlo k úpisu nových Premium investičních akcií v celkovém objemu 10 000 tis. Kč, které nebyly ke dni vyhotovení Výroční zprávy emitovány.	

Hedging investiční akcie (HIA)

Podoba	zaknihovaný cenný papír v evidenci společnosti DELTA IS
Forma	na jméno
Jmenovitá hodnota	kusové
Obchodovatelnost	nejsou přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu
Převoditelnost	převoditelnost je omezena
ISIN	CZ0008045879
Počet akcií ke konci Účetního období	100 000 000 kusů
Změny v Účetním období	
Nově vydané	0 ks v objemu 0 tis. Kč
Odkoupené	0 ks v objemu 0 tis. Kč

2 Zhodnocení vývoje podnikání Fondu v Účetním období

2.1 Přehled investiční činnosti

Fond vytváří podfondy, jako účetně a majetkově oddělené části jmění Fondu. Fond zahrnuje do podfondů majetek a dluhy ze své investiční činnosti. K podfondům Fond vydává investiční akcie. O majetkových poměrech podfondů, jakož i o dalších skutečnostech, se vede účetnictví tak, aby umožnilo sestavení účetní závěrky za každý jednotlivý podfond. Veškerá činnost Fondu probíhá na jeho podfondech.

Účetní závěrka je sestavována samostatně i pro Fond. Jměním Fondu se pro účely Výroční zprávy myslí Ostatní jmění.

Hospodaření s Ostatním jměním spočívá pouze v držení zapisovaného základního kapitálu Fondu, ke kterému Fond vydal zakladatelské akcie.

Hospodaření s Ostatním jměním skončilo v Účetním období vykázaným hospodářským výsledkem ve výši - 9 tis. Kč.

V průběhu účetního období Podfond prováděl standardní investiční činnost dle svého statutu. Předmětem podnikání Fondu a Podfondu je kolektivní investování prostředků získaných od investorů na základě stanovených investičních cílů a investiční strategie Fondu a Podfondu. Investičním cílem Fondu a Podfondu jsou zejména investice do poskytování úvěrů a zápůjček a ostatních nástrojů dluhového financování vybraných projektů. Pokud to umožní podmínky na trhu a povaha daného projektu lze preferovat projekty s vyšší mírou zhodnocení při akceptovatelné míře rizika, což nevylučuje poskytování podřízených juniorních zápůjček. Podfond může dále investovat do investičních cenných papírů (akcií a dluhopisů), a to jak obchodovatelných, tak neobchodovatelných na veřejných regulovaných trzích, přičemž tyto investice budou v závislosti na tržních podmínkách představovat obvykle spíše méně výraznou část portfolia Podfondu. Podkladové investice tohoto finančního produktu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti.

V průběhu Účetního období se Fond při nových investicích zaměřil na příležitosti na poskytování úvěrů a přijímání zápůjček od právnických i fyzických osob. V případě poskytnutých úvěrů se jednalo zejména o financování developerských projektů, nákupu pozemků a budov.

Hlavními zdroji příjmů Fondu v Účetním období tak byly příjmy z poskytnutých úvěrů. V případě příznivého ekonomického vývoje a dostatku zdrojů pro krytí splatných závazků Fond může rozhodnout o výplatě podílu na zisku, i když to aktuálně neplánuje.

V současné době platí, že řídicí orgány Fondu pevně nezavázaly Fond k dalším významným investicím, včetně očekávaných zdrojů financování. V průběhu Účetního období Fond nezavedl žádné nové významné produkty či služby. Fond neviduje žádná omezení využití zdrojů jeho kapitálu, které podstatně ovlivnily nebo mohly podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to ani nepřímo.

2.2 Finanční přehled

Neinvestiční část (Fond)

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 2 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Fondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Dlouhodobá aktiva	0	0
Krátkodobá aktiva	551	102
Aktiva celkem	551	102

Ukazatel	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Vlastní kapitál	57	66
Dlouhodobé závazky	0	0
Krátkodobé závazky	494	36
Pasiva celkem	551	102

Investiční část (Podfond)

Ze zveřejněného výkazu Rozvaha (příloha č. 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční pozici Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Dlouhodobá aktiva	1 222 786	963 237
Krátkodobá aktiva	76 564	63 315
Aktiva celkem	1 299 350	1 026 552

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	637 851	405 781
Dlouhodobé závazky	0	0
Krátkodobé závazky	661 499	620 771
Pasiva celkem	1 299 350	1 026 552

2.3 Přehled portfolia Podfondu

V této části je uveden pouze základní komentovaný přehled o portfoliu Podfondu a jeho výsledcích za Účetní období v tis. Kč. Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2023	% podíl	změna v %
Celková aktiva Podfondu	1 026 552	1 299 350	100,00 %	26,57 %
Peněžní prostředky	62 711	74 623	5,74 %	19,00 %
Poskytnuté úvěry a zápůjčky	963 237	1 222 786	94,11 %	26,95 %
Ostatní aktiva	604	1 931	0,15 %	219,70 %
Náklady a příjmy příštích období	0	10	0,001 %	N/A

Komentář k přehledu portfolia

Významná dlouhodobá aktiva Podfondu jsou uvedena v příloze č. 4 Výroční zprávy.

2.4 Přehled výsledků Podfondu

Ze zveřejněného výkazu Výsledovka (příloha č. 4 Výroční zprávy) lze definovat finanční výkonnost Podfondu následujícími údaji v tis. Kč:

Ukazatel v tis. Kč	Stav k 31. 12. 2022	Stav k 31. 12. 2023	% podíl	změna v %
Běžné výnosy (inkasa dividend, úroků atd.)	88 292	132 808	85,33 %	50,42 %
Ostatní výnosy	0	22 841	14,67 %	N/A
Výnosy celkem	88 292	155 649	100,00 %	76,29 %
Správní náklady	5 896	5 296	9,13 %	-10,18 %
Ostatní náklady	52 837	52 680	90,87 %	-0,30 %
Náklady celkem	58 733	57 976	100,00 %	-1,29 %
Daň z příjmu	3 493	5 973	-	71,00 %
Čistá změna hodnoty portfolia	26 066	91 700	-	251,80 %

Komentář k přehledu výsledků

Nejvýznamnějším zdrojem výnosů Podfondu jsou úroky z poskytnutých úvěrů. V rozhodném období nebyly žádné mimořádné faktory, které by významně ovlivnily provozní zisk Podfondu.

2.5 Přehled základních finančních a provozních ukazatelů Podfondu

Ukazatel	Stav k 31.12.2022	Stav k 31.12.2023	Změna v %
NAV Podfondu	405 780 886 Kč	637 851 093 Kč	57,19 %
Pákový efekt – metoda hrubé hod. aktiv	238 %	192 %	-19,33 %
Pákový efekt – metoda standardní závazková	253 %	204 %	-19,37 %
Nové investice (úpisy)	27 529 996 Kč	140 349 984 Kč	409,81 %
Ukončené investice (odkupy)	6 372 515,36 Kč	0,00 Kč	-100,00 %
Čistý zisk	26 065 501 Kč	91 700 821 Kč	251,81 %
Čistá změna hodnoty NAV	47 085 948 Kč	232 070 207 Kč	392,87 %
Aktuální hodnota Premium investiční akcie (PIA)	1,1165 Kč	1,2158 Kč	8,89 %
Aktuální hodnota Premium Plus investiční akcie (PPIA)	1,1265 Kč	1,2335 Kč	9,50 %
Aktuální hodnota Hedging investiční akcie (HIA)	1,0024 Kč	1,6050 Kč	60,12 %

Komentář k hlavním finančním ukazatelům

NAV Podfondu = celková hodnota Fondového kapitálu Podfondu, tj. celková hodnota majetku Podfondu po odečtení všech dluhů Podfondu. Investiční akcie PIA dosáhla v roce meziročního zhodnocení 8,89 %, PPIA 9,50 % a HIA 60,12 %. Míra využití pákového efektu je relativně nízká, maximální míra je dle statutu Fondu stanovena na 400 %.

2.6 Zdroje kapitálu Podfondu

Následující přehled údajů v tis. Kč vyjadřuje stav dlouhodobých a krátkodobých zdrojů kapitálu k poslednímu dni Účetního období. Informace o struktuře zdrojů kapitálu Podfondu jsou uvedeny v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Dlouhodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	637 851	405 781

Krátkodobé zdroje kapitálu v tis. Kč	Stav k 31.12.2023	Stav k 31.12.2022
Cizí zdroje	661 498	620 771

Komentář ke zdrojům financování

Investiční činnost Podfondu je financována především krátkodobými zdroji ze závazků vůči nebankovním subjektům. V rámci své činnosti není Podfond nucen omezovat svou investiční činnost z důvodů nedostatku zdrojů kapitálu.

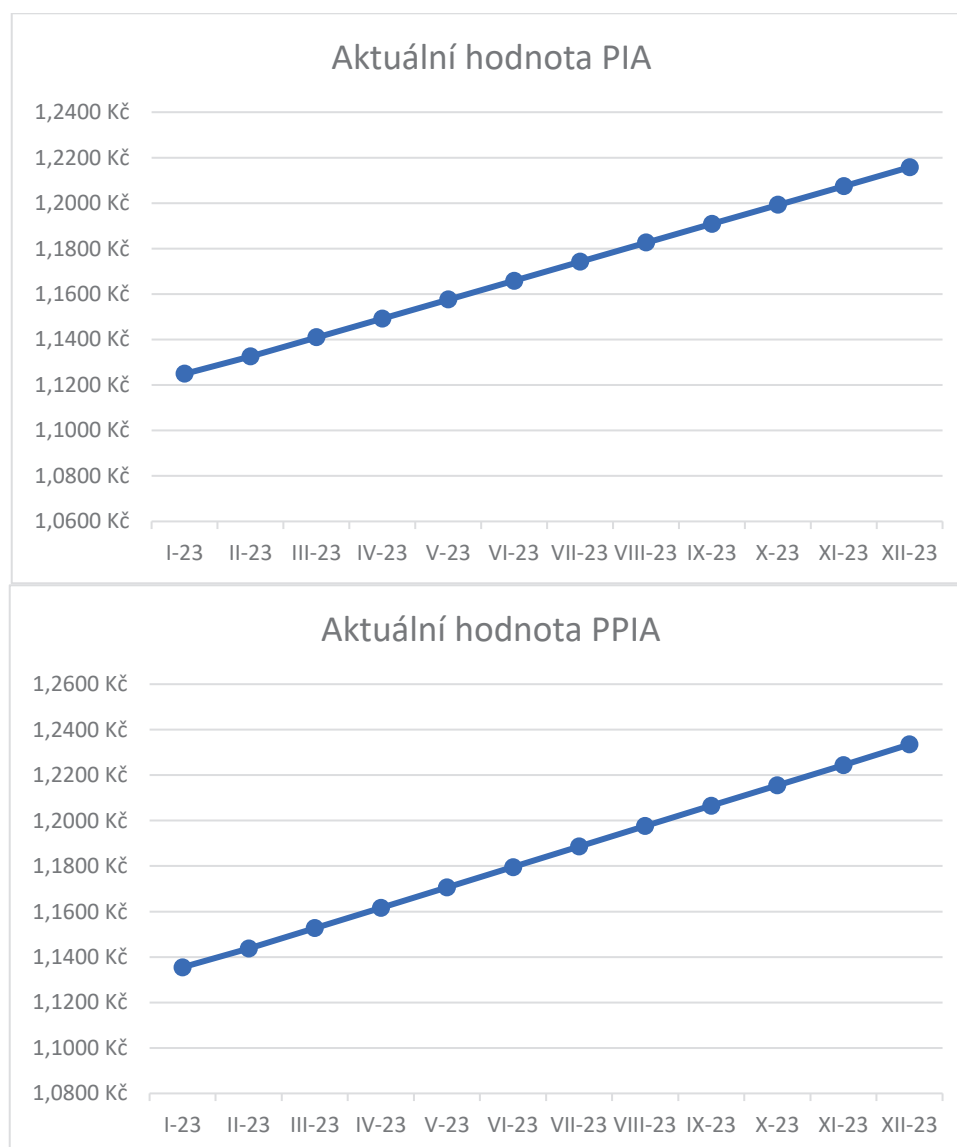
Vysvětlení a rozbor peněžních toků

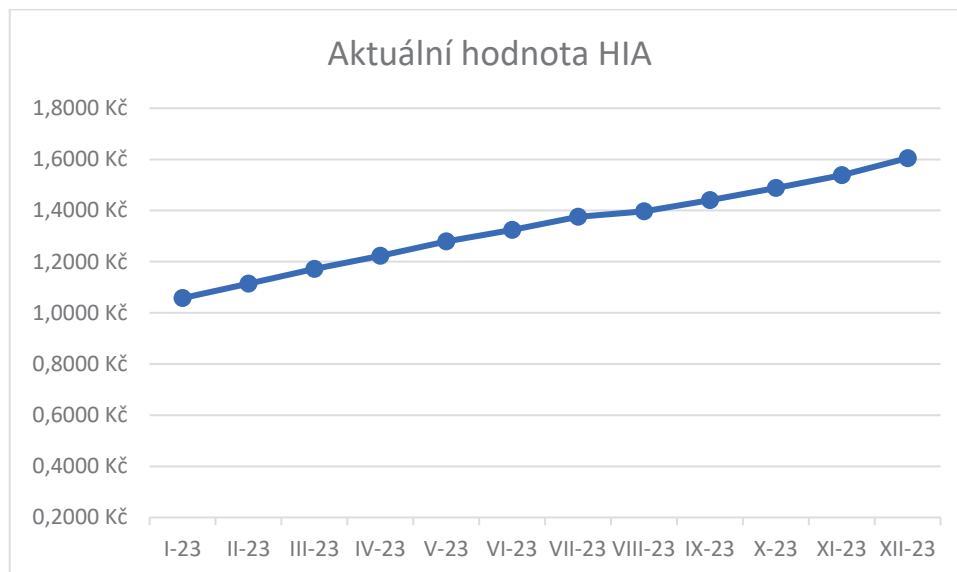
Více podrobností je uvedeno v auditované účetní závěrce v příloze č. 4 Výroční zprávy.

Peníze a peněžní ekvivalenty (pohledávky za bankami) – zde je zachycen stav finančních prostředků na bankovních účtech Fondu. Peněžní prostředky v hotovosti Fond nemá.

Fondu není známo žádné omezení využití zdrojů kapitálu, které podstatně ovlivnilo nebo mohlo podstatně ovlivnit provoz Fondu, a to i nepřímo.

2.7 Vývoj aktuální hodnoty investičních akcií v grafické podobě





2.8 Údaje o skutečnostech, které nastaly až po rozvahovém dni a jsou významné pro naplnění účelu výroční zprávy

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

2.9 Údaje o předpokládaném budoucím vývoji podnikání Podfondu

V průběhu aktuálního účetního období bude Podfond dále realizovat investiční strategii vymezenou ve statutu Podfondu zaměřenou především na poskytování úvěrů a zápůjček vybraných projektů.

Podfond nadále plánuje upisovat primárně Premium investiční akcie a Premium Plus investiční akcie. V rámci dividendové politiky Fond neplánuje v roce 2024 výplatu dividendy ve vztahu k žádnému druhu akcií vydávaných k Podfondu.

2.10 Údaje o podstatných změnách statutu Fondu, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V průběhu účetního období nedošlo k podstatné změně statutu Podfondu.

2.11 Identifikace majetku Fondu, jehož hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Fondu

Identifikace majetku	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota	Naběhlá hodnota	Reálná hodnota
	k 31.12.2023	k 31.12.2023	k 31.12.2022	k 31.12.2022
	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč	v tis. Kč
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	74 623	74 623	62 711	62 711
a) splatné na požádání	74 623	74 623	62 711	62 711
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 239 393	1 222 786	1 002 685	963 237
b) ostatní pohledávky	1 239 393	1 222 786	1 002 685	963 237

3 Textová část Výroční zprávy

3.1 Informace, zda v Účetním období došlo k nabytí vlastních akcií

Ke konci Účetního období nadržel Fond, Podfond, ani jeho dceřiná společnost ani nikdo jiný jménem Fondu akcie, které by představovaly podíl na základním kapitálu Fondu.

3.2 Údaje o skutečně zaplacené úplatě obhospodařovateli za obhospodařování Fondu, s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

tis. Kč	2023	2022
Odměna obhospodařovateli a administrátorovi	2 819	3 257
Úplata depozitáři	871	684
Odměna auditora	599	545
Údaje o dalších nákladech či daních		
Právní a notářské služby	303	81
Účetní služby, daňové poradenství	30	549

Úplaty jsou hrazeny na vrub investiční činnosti Fondu, resp. Podfondu.

3.3 Soudní nebo rozhodčí spory, které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných k podfondu, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

Na účet Fondu nejsou evidovány žádné soudní nebo rozhodčí spory.

3.4 Hodnota všech vyplacených podílů na zisku na jeden podílový list nebo investiční akcií

V účetním období nebyla k žádnému druhu investičních akcií vyplacena žádná dividendy.

3.5 Informace o likviditě, rizikovém profilu Fondu a Podfondů, systému řízení rizik a pákovém efektu

Aktiva Fondu a Podfondu ani z části nepodléhají zvláštním opatřením v důsledku jejich nelikvidnosti ve smyslu Článku 108 odst. 2 AIFMR. Obhospodařovatel v průběhu účetního období nezavedl zvláštní opatření k řízení likvidity Fondu a Podfondu. Pravidla a případná omezení při odkupování investičních akcií jsou uvedena ve statutu Fondu a Podfondu nebo v příslušných právních předpisech.

Rizikový profil Fondu a Podfondu je detailně popsán ve statutu Fondu a Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v rizikovém profilu Fondu a Podfondu ani k překročení limitů stanovených statutem Fondu a Podfondu.

Obhospodařovatel při obhospodařování majetku Fondu a Podfondu využívá systém řízení rizik založený zejména na limitech stanovených ve statutu Fondu a Podfondu. Osoba provádějící správu majetku Fondu a Podfondu není oprávněna uskutečnit transakci, pokud by to bylo v rozporu s limity. Obhospodařovatel Fondu ustanovil v rámci systému řízení rizik zvláštní nezávislé oddělení zodpovědné za řízení rizik. Toto oddělení řízení rizik vyhodnocuje rizika, kterým obhospodařovatel při své činnosti čelí, zejména posuzuje rizika investičních transakcí, vyhodnocuje soulad investičních transakcí s limity a provádí další úkony nezbytné pro efektivní řízení investičních a operačních rizik. V průběhu účetního období nedošlo k významným změnám v systému řízení rizik uplatňovaným obhospodařovatelem.

Obhospodařovatel Fondu nevyužívá při obhospodařování Fondu a Podfondu pákového efektu.

3.6 Údaje o odměňování

Obhospodařovatel je povinen zveřejňovat údaje o odměňování svých zaměstnanců. Obhospodařovatel přijal směrnici o systému odměňování osob, která se vztahuje na odměňování členů představenstva, členů dozorčí rady a zaměstnanců obhospodařovatele. Tato směrnice se řídí a musí být vždy vykládána v souladu s následujícími zásadami:

- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí podporovat řádné a účinné řízení rizik a být s nimi v souladu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování nesmí podněcovat k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaného investičního fondu ani zahraničního investičního fondu, zejména s ohledem na statut nebo společenskou smlouvu obhospodařovaného investičního fondu nebo srovnatelný dokument zahraničního fondu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí být v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy obhospodařovatele a obhospodařovaného investičního fondu,
- zásady a postupy v rámci systému odměňování musí zahrnovat postupy pro zamezování střetu zájmů v souvislosti s odměňováním.

Žádná z dotčených osob nemá stanovenou výkonnostní (variabilní) složku odměny, odměna je tvořena pouze pevnou složkou (mzda). Při stanovení výše fixní odměny dotčené osobě se bere do úvahy zejména zastávaná pozice, doba relevantní odborné praxe, celková délka působení ve společnosti, celková doba zastávání pozice ve společnosti a výsledky práce v posledních třech letech.

V účetním období byla vyplacena odměna za zhodnocení kapitálu Fondu.

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech vyplácené obhospodařovatelem Fondu:

Pevná složka odměn	Pohyblivá složka odměn	Počet příjemců	Odměny za zhodnocení kapitálu
2 629 tis. Kč	0 Kč	35	0 Kč

Údaje o mzdách, úplatách a obdobných příjmech pracovníků nebo vedoucích osob, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Fondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Fondu (§ 291 odst. 1 ZISIF ve spojení s § 234 odst. 2 písm. c) ZISIF)

Obhospodařovatel Fondu uplatňuje specifické zásady a postupy pro odměňování ve vztahu k pracovníkům, kteří mají významný vliv na rizika, kterým může být vystaven obhospodařovatel Fondu nebo obhospodařovaný fond. Tyto zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné

a účinné řízení rizik a nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu obhospodařovaných fondů, jsou v souladu s jejich strategií a zahrnují postupy k zamezování střetu zájmů.

Pracovníci a vedoucí osoby, kteří při výkonu činností v rámci své funkce nebo pracovní pozice mají podstatný vliv na rizikový profil Fondu nebo Podfondu:

- představenstvo a dozorčí rada,
- ředitelé správy majetku.

Na tuto skupinu osob se rovněž uplatňují výše uvedená pravidla o stanovení pevné nárokové a pohyblivé nenárokové složce odměny s tím, že mzda a výkonnostní odměna musí být vhodně vyvážené. Vhodný poměr mezi mzdou a výkonnostní odměnou se stanovuje individuálně.

Odměny vedoucích osob	Počet příjemců	Odměny ostatních zaměstnanců	Počet příjemců
688 tis. Kč	5	1 941 tis. Kč	30

3.7 Údaje o kontrolovaných osobách

Ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu nebo obhospodařovateli nesplňuje definici § 34 odst. 1 ZISIF žádná právnická osoba.

3.8 Údaje o činnosti obhospodařovatele Fondu ve vztahu k majetku Fondu v Účetním období

Obhospodařovatel vykonával v průběhu Účetního období ve vztahu k Podfondu standardní činnost dle statutu Podfondu. Z hlediska investic nedošlo v průběhu Účetního období k uzavření žádné nabývací smlouvy.

3.9 Identifikační údaje každé osoby provádějící správu majetku (portfolio manažera) Fondu, resp. jeho podfondů v účetním období a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Jméno a příjmení	Ing. Michal Slovák
Další identifikační údaje	datum narození: 20. 10. 1974 bytem: Příkop 188/29, 602 00 Brno
Výkon činnosti portfolio manažera	od 1. 12. 2022

Znalosti a zkušenosti portfolio manažera

Inženýrský titul získal na Mendelově univerzitě v Brně, v oboru lesní inženýrství. Následovala mnohaletá praxe ve vedoucích funkcích společností privátního sektoru v ČR i v zahraničí a soukromé podnikání. Od roku 2015 působí v Oddělení obhospodařování a následně v Oddělení Správy majetku DELTA Investiční společnosti, a.s. a do roku 2019 byl jejím členem představenstva.

3.10 Identifikační údaje depozitáře Fondu a podfondů a informace o době, po kterou tuto činnost vykonával

Název	Československá obchodní banka, a. s.
IČO	000 01 350
Sídlo	Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57
Výkon činnosti depozitáře	celé účetní období

3.11 Identifikační údaje osoby pověřené depozitářem Fondu úschovou a opatrováním více než 1 % hodnoty majetku fondu

V účetním obdobím nebyla taková osoba depozitářem pověřena.

3.12 Identifikační údaje hlavního podpůrce

Fond nevyužívá služeb hlavního podpůrce.

3.13 Ostatní informace vyžadované právními předpisy

Fond ani Podfond nejsou aktivní v oblasti výzkumu a vývoje.

Fond ani Podfond nevyvíjí činnost v oblasti ochrany životního prostředí.

Fond ani Podfond nemají zaměstnance a nejsou aktivní v oblasti pracovněprávních vztahů.

Fond ani Podfond nemají organizační složku podniku v zahraničí.

Fond ani Podfond nemají pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

3.14 Informace týkající se Obchodů zajišťujících financování (SFT -Securities Financing Transactions) a Swapů veškerých výnosů

V účetním období nedošlo k žádným operacím se SFT a swapy veškerých výnosů.

4 Prohlášení oprávněných osob Fondu

Podle našeho nejlepšího vědomí prohlašujeme, že Výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Fondu a Podfondu za Účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze, dne 30. 4. 2024

**PETER
KOŽDOŇ**

Digitálně podepsal PETER
KOŽDOŇ
Datum: 2024.04.30
16:36:42 +02'00'

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec

5 Přílohy

Příloha č. 1 - Zpráva auditora k účetní závěrce Fondu

Příloha č. 2 - Účetní závěrka Fondu ověřená auditorem

Příloha č. 3 - Zpráva auditora k účetní závěrce Podfondu

Příloha č. 4 - Účetní závěrka Podfondu

Příloha č. 5 - Zpráva o vztazích

Zpráva nezávislého auditora

Akcionáři fondu CREDITAS LOAN SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice fondu CREDITAS LOAN SICAV a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Fond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Fondu se skládá z:

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

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

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

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

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

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

Odovědnost statutárního orgánu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

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

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

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Fondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Fondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Fond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

30. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

**Ing. Marek
Richter**

Digitally signed by Ing.
Marek Richter
Date: 2024.04.30 17:39:00
+02'00'

Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

Subjekt: CREDITAS LOAN SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 097 83 334
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023
(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
	Aktiva celkem (Σ)		551		551	102
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	4.5	40		40	64
	v tom: a) splatné na požádání		40		40	64
11	Ostatní aktiva	4.6	27		27	38
13	Náklady a příjmy příštích období	4.7	484		484	0

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		551	102
4	Ostatní pasiva	4.8	10	36
5	Výnosy a výdaje příštích období	4.9	484	0
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		494	36
8	Základní kapitál (Σ)	4.10	100	100
	z toho: a) splacený základní kapitál		100	100
15	Neuhrazená ztráta z předchozích období	4.11	-34	-29
16	Ztráta za účetní období		-9	-5
	v tom: b) přírůstek kapitálu		-9	-5
17	Vlastní kapitál		57	66

Subjekt: CREDITAS LOAN SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 097 83 334
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

		Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
8	Hodnoty předané k obhospodařování	4.14	551	102

Subjekt: CREDITAS LOAN SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 097 83 334
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
5	Náklady na poplatky a provize	4.1	0	1
7	Ostatní provozní výnosy	4.2	27	38
9	Správní náklady (Σ)	4.3	36	42
	b) ostatní správní náklady		36	42
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	4.13	-9	-5
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		-9	-5

Subjekt: CREDITAS LOAN SICAV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
Identifikační číslo: 097 83 334
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU

Za rok končící 31. 12. 2023
(v tis. Kč)

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	0	0	-29	71
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-5	-5
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	0	0	0	0	0	-34	66
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Zůstatek k 31. 12. 2023	100	0	0	0	0	0	-43	57

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

Příloha účetní závěrky

za rok končící 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

Obsah

1	Obecné informace	3
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky	4
3	Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky.....	5
4	Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty	7
5	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	10
6	Vztahy se spřízněnými osobami	12
7	Významné události po datu účetní závěrky	12
8	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	12

1 Obecné informace

CREDITAS LOAN SICAV a.s. („účetní jednotka“ nebo „Fond“) byl založen dne 29. 12. 2020 v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen „ZISIF“). Fond byl zapsán do obchodního rejstříku dne 30. 12. 2020.

Fond byl dne 22. 12. 2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

1.1 Předmět podnikání Fondu

Činnost fondu kvalifikovaných investorů podle § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF.

Fond patří do kategorie subjektů kolektivního investování a zabývá se trvalým zhodnocováním prostředků vložených akcionáři do společnosti, konkrétně pak zejména přímými i nepřímými investicemi do poskytování úvěrů a zápůjček, a to jak na území České republiky, tak i v rámci Evropské unie. Fond neměl ve sledovaném účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu investiční společnost provádí plně i jeho administraci. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

1.2 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 1. 12. 2022 DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). V období do 30. 11. 2022 byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241. Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu konané 23. 11. 2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

1.3 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „ČSOB“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.4 Sídlo Fondu

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

1.5 Údaje o členech orgánů Společnosti

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s.
od 1. 12. 2022

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA
od 1. 12. 2022

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady JUDr. Alena Sikorová
od 30. 12. 2020

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vzniku obhospodařovatel o jmění Fondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě aktuálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Fondu je setrvalé dosahovat stabilního absolutního zhodnocení prostředků vložených investory. Podfond bude investovat zejména do: poskytování úvěrů a zápůjček a ostatních nástrojů dluhového financování vybraných projektů. Pokud to umožní podmínky na trhu a povaha daného projektu, lze preferovat projekty s vyšší mírou zhodnocení při akceptovatelné míře rizika, což nevylučuje poskytování podřízených juniorních zápůjček.

Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 12. 2022.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Fondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu fondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný. Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině, tzn. nemá žádnou expozici vůči těmto zemím, a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Válečný konflikt nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu.

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná za účetní období 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023.

3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1 Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Účetní případy nákupu a prodeje finančních aktiv s obvyklým termínem dodání (spotové operace) a dále pevné termínové a opční operace jsou od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku vypořádání obchodu zaúčtovány na rozvahových a výsledkových účtech.

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

3.2 Pohledávky za bankami a nebankovními subjekty

Pohledávky jsou posuzovány z hlediska návratnosti. Na základě toho jsou vytvářeny k jednotlivým pohledávkám opravné položky. Opravné položky vytvářené na vrub nákladů jsou vykázány v položce „Odpisy, tvorba opravných položek a rezerv k pohledávkám a zárukám“ v analytické evidenci pro potřebu výpočtu daňové povinnosti. Ustanovení § 34 VoBÚP se pro stanovení reálné hodnoty pohledávek uvedených v tomto odstavci použije obdobně.

3.3 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Fondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového není dotčen účel časového rozlišení a Fond tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu výsledku hospodaření, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popřípadě příjmy.

3.4 Zdanění

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů a odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro následující období. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Fondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku.

3.5 Položky z jiného účetního období a změny účetních metod

V průběhu účetního období nebyly účtovány změny účetních metod ani opravy minulých let.

3.6 Cenné papíry vydávané Fondem

Akcie fondu, které nejsou zakladatelskými akciemi, jsou investiční akcie. S investiční akcií je spojeno právo na její odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Fondu.

Investiční akcie lze vydat na základě veřejné výzvy.

Investiční akcie představují podíl akcionáře na fondovém kapitálu připadající na investiční akcie.

Nabývání investičních akcií Fondu, postupy a podmínky pro vydání a odkupování investičních akcií jsou uvedeny ve statutu Fondu.

3.7 Změny účetních metod

Účetní metody používané společností se během účetního období nezměnily.

4 Popis významných položek v rozvaze, výkazu zisku a ztráty

4.1 Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	0	0
Náklady na poplatky a provize	0	-1
a) ostatní	0	-1
Celkem	0	-1

4.2 Ostatní provozní výnosy

tis. Kč	2023	2022
Jiné provozní výnosy	27	38
Celkem	27	38

Položku „Jiné provozní výnosy“ tvoří aktivní dohad na přefakturaci nákladů Podfondu ve výši 27 tis. Kč.

4.3 Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Právní a notářské služby	28	17
Správní poplatky	0	2
Účetní služby a služby daňových poradců	4	21
Ostatní služby	4	2
Celkem	36	42

Položku „Ostatní služby“ tvoří poplatek za potvrzení pro účely auditu, poštovné, kurýrní služby, služby pro datovou schránku a datový trezor celkem ve výši 4 tis. Kč.

4.4 Půjčky a úvěry poskytnuté záruky a ostatní plnění (v peněžité i naturální formě) členům řídicích a kontrolních orgánů z důvodu jejich funkce

Fond neposkytl žádné úvěry nebo jiná naturální, či peněžítá plnění členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady, ani zaměstnancům a ani bývalým členům orgánů společnosti. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

4.5 Pohledávky za bankami

Pohledávky za bankami tvoří zůstatek na běžném účtu ve výši 40 tis. Kč.

4.6 Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Ostatní	27	38
Celkem	27	38

Položku „Ostatní“ tvoří dohad na přefakturaci nákladů Podfondu ve výši 27 tis. Kč.

4.7 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Příjmy příštích období	484	0
Celkem	484	0

Položku „Příjmy příštích období“ ve výši 484 tis. Kč tvoří dílčí faktura za audit účetní závěrky 2023 a faktura za poskytnutí sídla, které jsou přefakturovány z Fondu na Podfond.

4.8 Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Ostatní	10	36
Celkem	10	36

Položku „Ostatní“ tvoří dohad na účetní závěrku ve výši 10 tis. Kč.

4.9 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2023	2022
Výdaje příštích období	484	0
Celkem	484	0

Položku „Výdaje příštích období“ ve výši 484 tis. Kč tvoří dílčí faktura za audit účetní závěrky 2023 a faktura za poskytnutí sídla, které jsou přefakturovány z Fondu na Podfond.

4.10 Základní kapitál

K 31. 12. 2023 eviduje Fond základní zapisovaný kapitál ve výši 100 tis. Kč. Jedná se o 100 000 ks kusových akcií na jméno v zaknihované podobě.

4.11 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

K 31. 12. 2023 Fond eviduje neuhrazenou ztrátu z předchozího období ve výši 34 tis. Kč.

4.12 Přehled o změnách vlastního kapitálu

V tis. Kč	Základní kapitál	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv fondy	Kapitál. fondy	Oceň. rozdíly	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31. 12. 2021	100	0	0	0	0	0	-29	71
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-5	-5
Zůstatek k 31. 12. 2022	100	0	0	0	0	0	-34	66
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	-9	-9
Zůstatek k 31. 12. 2023	100	0	0	0	0	0	-43	57

4.13 Splatná daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	-9	-5
Výnosy nepodléhající zdanění	-	-
Daňově neodčitatelné náklady	-	-
Použité slevy na dani a zápočty	-	-
Základ daně	-9	-5
Zohlednění daňové ztráty minulých let	-	-
Základ daně po odečtení daňové ztráty	-	-
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	-	-

Fond vykázal za sledované účetní období ztrátu, a proto rezervu na daň z příjmu nevytvořil.

4.14 Hodnoty předané k obhospodařování

tis. Kč	2023	2022
Aktiva	551	102
Celkem	551	102

Fond k rozvahovému dni vykazoval výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

5 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

5.1 Řízení rizik

Činnost Fondu je vystavena zejména úvěrovému riziku.

Fond v rámci své činnosti zřizuje podfondy, na kterých probíhá investiční činnost. Fond nerealizuje investiční činnost.

5.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	Banka CREDITAS a.s.	40	100,0 %
Běžné účty		Celkem k 31.12.2023	40	100,0 %

5.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Fondu

5.3.1 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízké)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Fondu plyne zejména z peněžních prostředků uložených u bank.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Fondu využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Fondu, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Investiční společnosti může také selhat při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Fondu vůči úvěrovému riziku.

5.3.2 Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	0	0	40	0	40
Po splatnosti	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	0	0	0	0	0
Ztrátové	0	0	0	0	0
Celkem k 31. 12. 2022	0	0	40	0	40

Stav obchodních pohledávek Fondu je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Banka CREDITAS a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB.

5.3.3 Měnové riziko (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Fond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Fondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	40	0	0	40
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	0
Dluhové cenné papíry	0	0	0	0
Akcie, podílové listy a ostatní podíly	0	0	0	0
Účasti s podstatným vlivem	0	0	0	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	0
Ostatní aktiva	27	0	0	27
Náklady a příjmy příštích období	484	0	0	484
Celkem k 31. 12. 2023	551	0	0	551

Následující tabulka zobrazuje pasiva Fondu k 31. 12. 2023 v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči bankám	0	0	0	0
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	0
Závazky z dluhových cenných papírů	0	0	0	0
Ostatní pasiva	10	0	0	10
Výnosy a výdaje příštích období	484	0	0	484
Vlastní kapitál	57	0	0	57
Celkem k 31. 12. 2023	551	0	0	551

Expozice Fondu na měnové riziko je nulová.

5.3.4 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Koncentrace pozic může Fond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Fond má koncentraci pouze vůči bankovnímu sektoru v České republice.

5.3.5 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Fondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení.

6 Vztahy se spřízněnými osobami

Zpráva o vztazích se spřízněnými osobami je součástí výroční zprávy Fondu za sledované období. Fond neeviduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

7 Významné události po datu účetní závěrky

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

8 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Ve sledovaném období Fond nerealizoval žádné opravy chyb minulých let s významným vlivem na vlastní kapitál.

V Praze, dne 30. 4. 2024

**PETER
KOŽDOŇ**

Digitálně podepsal
PETER KOŽDOŇ
Datum: 2024.04.30
16:44:35 +02'00'

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec

Zpráva nezávislého auditora

Akcionářům podfondu CREDITAS LOAN, podfond SICAV, podfond CREDITAS LOAN SICAV a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu CREDITAS LOAN, podfond SICAV, podfond CREDITAS LOAN SICAV a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Podfond“) k 31. prosinci 2023 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2023 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

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

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

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

Ostatní informace

Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. Jak je definováno v § 2 písm. b) zákona o auditorech, ostatními informacemi jsou informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora.

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

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

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

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

Odovědnost statutárního orgánu společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. za účetní závěrku

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

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

Odovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou 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 DELTA Investiční společnost, a.s. relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. uvedl v příloze účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky statutárním orgánem společnosti DELTA Investiční společnost, a.s., a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Podfondu trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Podfondu trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Podfond ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.


Naší povinností je informovat statutární orgán společnosti DELTA Investiční společnost, a.s. mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

30. dubna 2024

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem

**Ing. Marek
Richter**

Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

 Digitally signed by Ing. Marek
Richter
Date: 2024.04.30 17:37:30
+02'00'

CREDITAS LOAN, podfond SICAV

Účetní závěrka

za rok končící 31. 12. 2023

(v celých tis. Kč)

Subjekt: CREDITAS LOAN, podfond SICAV
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika
NID: 75162211
Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

ROZVAHA

ke dni 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

	AKTIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období-brutto	Korekce	Poslední den rozhodného období-netto	Poslední den minulého rozhodného období
	Aktiva celkem (Σ)		1 299 350		1 299 350	1 026 552
3	Pohledávky za bankami a družstevními záložnami (Σ)	8.2	74 623		74 623	62 711
	v tom: a) splatné na požádání		74 623		74 623	62 711
4	Pohledávky za nebankovními subjekty (Σ)	8.3	1 222 786		1 222 786	963 237
	v tom: b) ostatní pohledávky		1 222 786		1 222 786	963 237
11	Ostatní aktiva	8.4	1 931		1 931	604
13	Náklady a příjmy příštích období	8.5	10		10	0

	PASIVA	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
	Pasiva celkem (Σ)		1 299 350	1 026 552
2	Závazky vůči nebankovním subjektům (Σ)	8.6	627 903	605 326
	v tom: b) ostatní závazky		627 903	605 326
4	Ostatní pasiva	8.7	26 234	12 638
5	Výnosy a výdaje příštích období	8.8	1 389	0
6	Rezervy (Σ)	8.9	5 973	2 806
	v tom: b) na daně		5 973	2 806
	Cizí zdroje (bez čistých aktiv připadajících na držitele podílových listů/investičních akcií klasifikovaných jako závazek) celkem		661 499	620 771
8	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií	7; 8.10	546 150	379 715
	v tom: d) kapitálové fondy		515 562	375 258
	e) oceňovací rozdíly		0	-70
	f) nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta předchozích období		30 593	4 527
	g) jiný výsledek hospodaření minulých let		-5	0
	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií klasifikovaných jako závazek bez změny za dané období		546 150	379 715
16	Zisk nebo ztráta za účetní období		91 701	26 066
	v tom: a) přírůstek závazků		91 701	26 066
17	Vlastní kapitál		-	-
18	Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem (Fondový kapitál)		637 851	405 781

Subjekt: CREDITAS LOAN, podfond SICAV

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

NID: 75162211

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

PODROZVAHOVÉ POLOŽKY

ke dni 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

	Poznámka	Poslední den rozhodného období	Poslední den minulého rozhodného období
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do OMNIS Estate s.r.o.		-22 173	-20 851
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do AMONIL Invest s.r.o.		-146 565	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do SKIJES DEVELOPMENT s.r.o.		-88 200	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do Brick Solid Investment s.r.o.		-127 604	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do BAU-INVEST PROJECT s.r.o.		-920 300	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do BAU-INVEST Pec pod Sněžkou s.r.o.		-382 000	
Hodnoty předané k obhospodařování	11	1 299 350	1 026 552
Pomocný souvztažný účet		387 492	-1 005 701

Subjekt: CREDITAS LOAN, podfond SICAV

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

NID: 75162211

Předmět podnikání: činnost podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech vykonávaná na základě rozhodnutí České národní banky

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

za rok končící 31. 12. 2023

(v tis. Kč)

		Poznámka	Od začátku do konce rozhodného období	Od začátku do konce minulého rozhodného období
1	Výnosy z úroků a podobné výnosy (Σ)	9.2	131 868	87 832
2	Náklady na úroky a podobné náklady (Σ)	9.2	50 199	24 150
4	Výnosy z poplatků a provizí	9.3	940	459
5	Náklady na poplatky a provize	9.3	2 453	2 083
6	Zisk nebo ztráta z finančních operací	9.1	22 841	-26 564
7	Ostatní provozní výnosy		0	0
8	Ostatní provozní náklady	9.4	27	39
9	Správní náklady (Σ)	9.5	5 296	5 896
	b) ostatní správní náklady		5 296	5 896
20	Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		97 674	29 559
21	Daň z příjmu	9.6	5 973	3 493
22	Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		91 701	26 066

CREDITAS LOAN, podfond SICAV

Příloha účetní závěrky za rok končící 31. 12. 2023 (v celých tis. Kč)

Obsah

1	Obecné informace	7
2	Východiska pro přípravu účetní závěrky.....	8
3	Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky	9
4	Regulatorní požadavky	14
5	Změny účetních metod	14
6	Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál	14
7	Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií	15
8	Významné položky v rozvaze	16
9	Významné položky ve výkazu zisku a ztráty.....	22
10	Výnosy dle geografického členění	25
11	Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky	25
12	Identifikovaná hlavní rizika dle statutu	25
13	Reálná hodnota	36
14	Transakce se spřízněnými osobami	40
15	Předpoklad trvání Podfondu	41
16	Významné události po datu účetní závěrky	41

1 Obecné informace

CREDITAS LOAN, podfond SICAV („Podfond“) je podfond investičního Fondu CREDITAS LOAN SICAV a.s.(„Fond“). Fond byl založen v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních Fondech (dále jako „ZISIF“).

Název Podfondu	CREDITAS LOAN, podfond SICAV
NID	75162211
Sídlo	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma	podfond investičního fondu
Vznik Podfondu	19. 1. 2021
Předmět podnikání	činnost fondu kvalifikovaných investorů podle ust. § 95 odst. 1 písm. a) ZISIF

Fond byl dne 22. 12. 2020 na základě § 503 a § 514 ve spojení s § 513 odst. 1 písm. b), c) a e) ZISIF zapsán do seznamu České národní banky (dále jen „ČNB“) podle § 597 písm. a) ZISIF.

Podfond byl vytvořen jako účetně a majetkové oddělená část jmění Fondu.

Investiční akcie Fondu vydané k Podfondu mohou být pořizovány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu § 272 ZISIF.

Fond je fondem kvalifikovaných investorů, který ve smyslu § 95 odst. 1 ZISIF do Podfondu shromažďuje peněžní prostředky anebo penězi ocenitelné věci od více kvalifikovaných investorů vydáváním účastnických cenných papírů a provádí společné investování shromážděných peněžních prostředků anebo penězi ocenitelných věcí na základě určené investiční strategie ve prospěch těchto kvalifikovaných investorů a dále spravuje tento majetek.

Investičním cílem Podfondu je setrvalé zhodnocování prostředků vložených akcionáři Podfondu, a to na základě investic do aktiv s předpokládaným nadstandardním výnosem a rizikem bez sektorového a geografického omezení jako jsou zejména: účasti v kapitálových obchodních společnostech a poskytování úvěrů a zápůjček, s tím, že výnosy investic Podfondu budou převážně opatřovány příjmem z úroků z poskytnutých úvěrů, dále pak ve formě pohledávek z poskytnutých úvěrů a půjček. Převážná část zisků plynoucích z portfolia Podfondu bude dále reinvestována.

Podkladové investice tohoto Podfondu nezohledňují kritéria EU pro environmentálně udržitelné hospodářské činnosti ve smyslu nařízení (EU) č. 2019/2088.

1.1 Obhospodařovatel a administrátor Fondu

Obhospodařovatelem Fondu (ve smyslu § 5 odst. 1 ZISIF) a jeho administrátorem (ve smyslu § 38 odst. 1 ZISIF) je počínaje 01. 12. 2022 DELTA Investiční společnost, a.s., IČO: 032 32 051 (dále jen „investiční společnost“, „obhospodařovatel“ nebo „administrátor“). V období do 30. 11. 2022 byla obhospodařovatelem a administrátorem Fondu AVANT investiční společnost, a.s., IČO: 275 90 241. Investiční společnost byla na základě rozhodnutí valné hromady Fondu konané 23. 11. 2022 jmenována do funkce individuálního statutárního orgánu Fondu, tj. Fond je oprávněn se v souladu s § 9 odst. 1 ZISIF obhospodařovat prostřednictvím této osoby.

Obhospodařování Fondu zahrnuje ve smyslu § 6 odst. 2 ZISIF i obhospodařování Podfondu. Administrace Fondu zahrnuje ve smyslu § 38 odst. 4 ZISIF i administraci Podfondu.

V průběhu roku 2023 investiční společnost vykonávala činnost obhospodařování majetku Podfondu v souladu s investičními cíli definovanými ve statutu Podfondu a průběžně naplňovala jeho investiční strategii.

Podfond neměl ve sledovaném ani v minulém účetním období zaměstnance. Fond je plně obhospodařován investiční společností. Vedle obhospodařování majetku Fondu, resp. Podfondu investiční společnost provádí i administraci Fondu, resp. Podfondu. Uvedené činnosti ve vztahu k Fondu, resp. Podfondu realizuje investiční společnost svými zaměstnanci. Správu majetku Fondu, resp. Podfondu zajišťuje ředitel správy majetku, který je zaměstnancem obhospodařovatele Fondu.

1.2 Depozitář

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „ČSOB“), se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 15057, IČ: 000 01 350. Depozitář je zapsán v seznamu depozitářů dle § 596 písm. e) ve spojení s § 662 odst. 1 ZISIF.

1.3 Údaje o členech orgánů Společnosti

STATUTÁRNÍ ORGÁN

Člen představenstva DELTA Investiční společnost, a.s.
od 1. 12. 2022

Při výkonu funkce zastupuje Peter Koždoň, MSc. MBA
od 1. 12. 2022

DOZORČÍ RADA

Člen dozorčí rady JUDr. Alena Sikorová
od 30. 12. 2020

V rozhodném období nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

2 Východiska pro přípravu účetní závěrky

Od data vytvoření Podfondu obhospodařovatel o jmění Podfondu účtuje dle účetní osnovy určené pro banky a jiné finanční instituce ve smyslu vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou bankami a jinými finančními institucemi, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „VoÚBFI“).

Účetní závěrka byla připravena na základě účetnictví vedeného v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZoÚ“) a příslušnými nařízeními a vyhláškami platnými v České republice, zejména VoÚBFI. Účetní závěrka byla sestavena na základě akruálního principu a na základě zásady oceňování reálnou hodnotou ve smyslu Mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie.

V souladu s § 4a odst. 1 VoBÚP Podfond vykazuje, oceňuje a uvádí informace o finančních nástrojích podle mezinárodních účetních standardů upravených přímo použitelnými předpisy Evropské unie (dále jen „IFRS“).

Tato účetní závěrka je zpracována v souladu s požadavky VoÚBFI, na uspořádání a obsahové vymezení položek účetní závěrky a rozsah údajů ke zveřejnění pro banky a jiné finanční instituce.

Individuální účetní závěrka byla zpracována jako řádná k datu 31. 12. 2023, za účetní období od 01. 01. 2023 do 31. 12. 2023 (dále též „účetní období“).

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, zásadu účtování ve věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad o schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách.

V souladu s § 187 ZISIF se účetní závěrka investičního Fondu a jeho jednolitých Podfondů ověřuje auditorem.

Fond není subjektem veřejného zájmu podle § 1a ZoÚ a je kategorizován podle § 1b odst. 1 ZoÚ jako malá účetní jednotka. Předkládaná účetní závěrka Fondu je nekonsolidovaná. Fond nemá v souladu s § 22 ZoÚ povinnost sestavovat konsolidovanou účetní závěrku.

Současná ekonomická situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Vliv na finanční a komoditní trhy, dodavatelské řetězce a klíčové makroekonomické ukazatele s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, výše úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další, je stále významný. Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: Jelikož Fond nevlastní žádná aktiva v Rusku, Bělorusku či na Ukrajině, tzn. nemá žádnou expozici vůči těmto zemím, a ani nemá investory z těchto destinací, není ohrožen předpoklad nepřetržitého trvání účetní jednotky. Válečný konflikt nemá žádný dopad na účetní závěrku Fondu, resp. Podfondu.

3 Podstatné účetní metody a pravidla pro sestavení účetní závěrky

Účetní závěrka Fondu byla sestavena na principu nepřetržitého a časově neomezeného trvání Fondu jako účetní jednotky a byla připravena v souladu s následujícími důležitými účetními metodami:

3.1 Den 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, popř. inkasa z účtu klienta, den připsání (valuty) prostředků podle zprávy došlé od banky, den sjednání a den vypořádání obchodu s cennými papíry, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

Nemovitosti

Při nákupu a prodeji nemovitosti je okamžikem uskutečnění účetního případu den doručení návrhu na vklad katastrálnímu úřadu.

Finanční aktiva

Nákupy nebo prodeje finančních aktiv jsou vykázány k datu sjednání obchodu – datum, kdy se Podfond zavázal koupit aktivum.

Finanční aktivum se zaúčtuje v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechna svá smluvní práva. Smluvní práva zaniknou, pokud Podfond uplatní práva na výhody definované smlouvou, tato práva zaniknou, nebo se těchto práv vzdá. Pokud by převod finančního aktiva nesplňoval kritéria k odúčtování, pak Podfond o převedeném aktivu neúčtuje jako o svém aktivu.

Finanční aktivum nebo jeho část se odúčtuje, pokud vypršela práva na obdržení peněžních toků z investic nebo převedla všechna podstatná rizika a užitky z vlastnictví.

Výnosy z dividend jsou účtovány v rámci výnosů z dividend, jakmile na ně Podfondu vznikne nárok.

Finanční závazky

Vznik nebo převody finančního závazku jsou vykazovány k datu sjednání obchodu.

Podfond zaúčtuje finanční závazek v případě, kdy se stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje, tj. účetní jednotka vykazuje všechny své smluvní povinnosti.

Podfond vyjme finanční závazek z rozvahy v případě, že finanční závazek zanikne, tedy v případě, že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost.

Směna se stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhového nástroje s podstatně rozdílnými podmínkami se zobrazuje jako zánik původního finančního závazku a zaúčtování nového finančního závazku.

Deriváty

Pevné a opční termínové operace se od okamžiku sjednání obchodu do okamžiku jeho vypořádání vykazují rovněž na rozvahových a výsledkových účtech.

3.2 Finanční aktiva

Fond před klasifikací finančních aktiv provádí analýzu jednotlivých složek majetku, především pak držených cenných papírů, a stanoví, zda se jedná o dluhové finanční aktivum nebo kapitálový nástroj. Kapitálovým nástrojem je smlouva dokládající zbytkový podíl na aktivech účetní jednotky po odečtení všech jejích závazků.

V případě, že Fond drží investiční akcie nebo podílové listy, kdy na svou žádost má právo na odkup těchto cenných papírů, investiční akcie nebo podílové listy představují smluvní právo přijmout hotovost nebo jiné finanční aktivum a bude se tak zpravidla jednat o dluhové finanční aktivum.

3.2.1 Dluhová finanční aktiva

Mezi dluhová finanční aktiva se z rozvahy řadí:

- Pohledávky za bankami a družstevními záložnami,
- Pohledávky za nebankovními subjekty,

Položka „Pohledávka za bankami a družstevními záložnami“ obsahuje zejména běžné účty, poskytnuté úvěry a ostatní pohledávky u centrálních bank, bank nebo družstevních záložen.

Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ obsahuje zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou nebo družstevní záložnou.

Podfond klasifikuje své investice do dluhových finančních aktiv na základě obchodního modelu pro správu těchto finančních aktiv a na základě charakteristik smluvních peněžních toků plynoucích z těchto finančních aktiv. Portfolio finančních aktiv je spravované a výkonnost vyhodnocována na základě reálných hodnot. Podfond se soustřeďuje především na informace o reálné hodnotě a využívá tuto informaci k hodnocení výkonnosti aktiv a k rozhodování.

Smluvní peněžní toky z dluhových nástrojů Podfonde jsou tvořeny zpravidla pouze jistinou a úrokem, ale přesto nejsou tyto cenné papíry klasifikované jako držené za účelem inkasování smluvních peněžních toků ani jako cenné papíry držené za účelem inkasování peněžních toků a určené k prodeji. Z výše uvedeného plyne, že všechny investice do dluhových finančních aktiv Podfond klasifikuje jako finanční aktiva v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (dále také jako „FVTPL“).

Zásady Podfonde vyžadují, aby investiční společnost hodnotila informace o těchto finančních aktivech na základě reálné hodnoty spolu s dalšími souvisejícími finančními informacemi.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finančním aktivem reálnou hodnotou. Následně změny reálné hodnoty a odúčtování finančního aktiva jsou účtovány do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“ mimo naběhlé úroky, které jsou účtovány v časové souvislosti do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty se vykazují v položce „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

Finanční nástroje jsou reklasifikovány pouze tehdy, když se změní obchodní model pro správu celého portfolia. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu.

3.3 Finanční závazky

Finanční závazky jsou nederivátové finanční závazky, jejichž podstata vyplývá ze smluvní dohody, kdy Podfond má povinnost doručit držiteli hotovost nebo jiné finanční aktivum.

Fond klasifikuje své finanční závazky v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, na základě toho, že tyto závazky patří do skupiny finančních aktiv a závazků, které jsou jako celek řízeny a jejichž výkonnost je vyhodnocována na základě reálné hodnoty.

Podfond při prvotním zaúčtování oceňuje finanční závazky reálnou hodnotou. Následné změny reálné hodnoty přiřaditelné úvěrovému riziku jsou vykazovány v rozvaze jako oceňovací rozdíl a ostatní změny reálné hodnoty, naběhlé příslušenství a odúčtování finančních závazků je účtováno do výsledku hospodaření daného roku a ve výkazu zisku a ztráty je součástí položky „Zisky nebo ztráty z finančních operací“.

3.4 Peněžní prostředky

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost, vklady na běžných účtech u bank a jiné krátkodobé investice na aktivním trhu se splatností tři měsíce nebo méně a kontokorentní účty. Přečerpání bankovních účtů se v rozvaze vykazuje v závazcích v položce „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“.

3.5 Způsoby oceňování

Majetek a dluhy Fondu, resp. Podfondu se v souladu s ust. § 196 ZISIF oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů (dále jen „IFRS“) upravenými právem Evropské unie. Konkrétně jako východisko pro definování reálné hodnoty je zpravidla použit standard IFRS 13.

U vybraných finančních nástrojů může být reálná hodnota zejména z důvodu zanedbatelného kreditního a úrokového rizika a krátké doby splatnosti aproximována jmenovitou/naběhlou hodnotou. Jedná se zejména o:

- a) zůstatky na peněžních účtech;
- b) peněžní ekvivalenty;
- c) pohledávky a závazky s krátkou splatností.

Majetek a dluhy Podfondu se oceňují reálnou hodnotou ke dni, k němuž se vypočítává hodnota Investiční akcie. Reálnou hodnotu majetku a dluhů Podfondu (resp. jednotlivých majetkových hodnot) stanovuje:

- investiční společnost za podmínek dle § 194 a § 195 ZISIF; anebo
- nezávislý znalec.

Reálná hodnota Nemovitostí a Účasti v majetku Podfondu, včetně reálné hodnoty cenných papírů vydávaných investičním Fondem nebo zahraničním Fondem, který je uzavřeným investičním Fondem, je stanovena vždy ke konci každého účetního období, přičemž takto určená hodnota se považuje za reálnou hodnotu pro období od posledního dne účetního období do dne předcházejícího dni dalšího stanovení reálné hodnoty.

Více informací je uvedeno v kapitole 13 Reálná hodnota.

3.6 Vzájemná zúčtování

Finanční aktiva a závazky se vzájemně započítávají a čistá částka je vykázána v rozvaze, pouze pokud existuje právně vymahatelný nárok na započtení zúčtovaných částek a existuje záměr vypořádat je v čisté výši nebo realizovat aktivum a vypořádat závazek současně. Právně vymahatelný nárok nesmí být podmíněn budoucími událostmi a musí být

vynutitelný v rámci běžného podnikání, ale i v případě selhání, platební neschopnosti nebo úpadku Podfondu nebo protistrany.

3.7 Zásady pro účtování nákladů a výnosů

Náklady a výnosy se účtují zásadně do období, s nímž časově a věcně souvisí. Pokud by při použití této zásady nebylo možné podat věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví Podfondu, bude administrátor postupovat odchylně. Časové rozlišení není nutno používat v případech, kdy se jedná o nevýznamné částky, kdy jejich zúčtováním do nákladů nebo do výnosů bez časového rozlišení není dotčen účel časového rozlišení a účetní jednotka tím prokazatelně nesleduje záměrnou úpravu hospodářského výsledku, nebo jde-li o pravidelně se opakující výdaje, popř. příjmy.

Opravy nákladů nebo výnosů minulých účetních období se účtují na účtech nákladů nebo výnosů běžného období, pokud se nejedná o opravy zásadních chyb týkajících se předchozích období, které se účtují jako úpravy výsledků minulých let.

3.7.1 Úrokové náklady a výnosy

O úrokovém nákladu nebo výnosu se účtuje ve věcné a časové souvislosti a takto rozlišený úrokový výnos nebo náklad je součástí ocenění.

Úrokové náklady a výnosy se vykazují ve výsledku hospodaření v položce „Náklady na úroky a podobné náklady“ a „Výnosy z úroků a podobné výnosy“.

3.7.2 Výnosy a náklady z poplatků a provizí

O výnosových nebo nákladových poplatcích se účtuje ve věcné a časové souvislosti k datu realizace transakce. O nákladech nebo výnosech z provizí se účtuje ve věcné a časové souvislosti.

3.8 Daň z příjmů

Daňový základ pro daň z příjmů se propočte z výsledku hospodaření běžného účetního období připočtením daňově neuznatelných nákladů, odečtením výnosů, které nepodléhají dani z příjmů a připočtením zisku nebo ztráty nezohledněné ve výsledku hospodaření, který je dále upraven o slevy na dani a případné zápočty.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a závazků s použitím očekávané daňové sazby platné pro období ve kterém budou přechodné rozdíly základem splatné daně. Odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v případě, kdy neexistuje pochybnost o jejím dalším uplatnění v následujících účetních obdobích. V podmínkách činnosti Podfondu vzniká odložená daň zejména z titulu změn v ocenění majetku drženího na účet Podfondu. Odložený daňový závazek se vykazuje v položce „Ostatní pasiva“ a odložená daňová pohledávka je součástí položky „Ostatní aktiva“. Změna odložené daně vztahující se k přechodným rozdílům vykázaným v rámci rozvahy je také vykázána v rozvaze jako snížení/zvýšení těchto přechodných rozdílů. Ostatní změny odložené daně jsou vykázané ve výkazu zisku a ztráty v rámci položky „Daň z příjmů“.

3.9 Tvorba rezerv

Rezervy jsou určeny k pokrytí závazků nebo nákladů, jejichž povaha je jasně definována a u nichž je k rozvahovému dni buď pravděpodobné, že nastanou, nebo jisté, že nastanou, ale není jisté jejich výše nebo okamžik jejich vzniku.

Rezerva se tvoří v případě, pro který platí následující kritéria:

- existuje povinnost (právní nebo věcná) plnit, která je výsledkem minulých událostí,

- je pravděpodobné, že plnění nastane a vyžádá si odtok prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž "pravděpodobné" znamená pravděpodobnost převyšující 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad výše plnění.

Pro dosažení nejlepšího odhadu rezervy se berou v úvahu veškerá rizika a nejistoty, které nevyhnutelně provází mnoho souvisejících událostí a okolností. Budoucí události, které mohou mít vliv na částku nezbytnou k vypořádání dluhu, se zohledňují v částce rezervy v případě, že existuje dostatečně objektivní jistota, že k nim dojde. Při vyčíslení rezervy se neberou v úvahu zisky z očekávaných vyřazení aktiv, a to ani tehdy, kdy očekávaná vyřazení jsou těsně spojena s událostí, jež je příčinou tvorby rezervy.

3.10 Cenné papíry vydávané Fondem k Podfondu

Fond vydává následující druhy kusových akcií: Premium investiční akcie, Premium Plus investiční akcie a Hedging investiční akcie.

Investiční akcie

Fond k Podfondu vydává 3 druhy investičních akcií – Premium investiční akcie (PIA), Premium Plus investiční akcie (PPIA) a Hedging investiční akcie (HIA). Investiční akcie mají podobu zaknihovaného cenného papíru a jsou vydávány ve formě na jméno. Investičním akciím PIA byl přidělen ISIN: CZ0008045887, investičním akciím PPIA byl přidělen ISIN: CZ0008045895 a investičním akciím HIA byl přidělen ISIN: CZ0008045879.

Investiční akcie Podfondu nejsou přijaty k obchodování na regulovaném a jiném veřejném trhu a jejich hodnota je vyjádřena v korunách českých (CZK).

S investičními akciemi Podfondu jsou spojena zejména následující práva:

- odkoupení na žádost jejího vlastníka na účet Podfondu,
- být informován o aktuální hodnotě Investiční akcie,
- požadovat výměnu hromadné Investiční akcie,
- předkupní právo k Investičním akciím jiného akcionáře za podmínek § 283 odst. 1 ZISIF,
- podíl na zisku z hospodaření Podfondu s investičním majetkem Podfondu,
- podíl na likvidačním zůstatku při zániku Podfondu s likvidací,
- bezplatné poskytnutí Statutu a statutu Podfondu, poslední výroční zprávy nebo pololetní zprávy Podfondu, pokud o ně akcionář požádá.

Podfond vydává investiční akcie za aktuální hodnotu vyhlášenou vždy zpětně pro období, v němž se nachází tzv. rozhodný den, tj. den připsání finančních prostředků poukázaných upisovatelem na účet Podfondu zřízený pro tento účel depozitářem Podfondu. Investiční akci lze vydat pouze na základě veřejné výzvy, není s nimi spojeno hlasovací právo, pokud není stanoveno obecně závazným předpisem, a není s nimi spojeno právo na řízení Fondu.

Investiční akcie, vzhledem k právu jejich odkupu na žádost Investora, splňují definici finančního závazku dle bodu 11 IAS 32 Finanční nástroje: vykazování. Podfond vyhodnotil, že emitované cenné papíry nesplňují výjimky stanovené ve standardu IAS 32 pro jejich klasifikaci jako vlastní kapitál a Podfond tak klasifikuje své investiční akcie jako závazky. Cenné papíry jsou klasifikované v souladu s požadavky IFRS jako finanční závazky a v rozvaze jsou vykázané v položce „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií“, kvůli čemuž dochází k odchylce od uspořádání a označování položek rozvahy definované prováděcím předpisem (VoÚBFI) z důvodu zajištění věrného a poctivého obrazu v souladu s § 7 odst. 1 ZoÚ.

Výsledná částka položky „Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií celkem“ je základem pro výpočet hodnoty investičních akcií. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK.

4 Regulatorní požadavky

Fond, resp. Podfond podléhá dohledu ze strany České národní banky. Československá obchodní banka, a.s. (dále jen „depozitář“) vykonává pro Fond, resp. pro Podfond funkci depozitáře ve smyslu § 83 ZISIF a poskytuje služby dle depozitářské smlouvy, jejíž poslední znění je účinné od 1. 12. 2022.

5 Změny účetních metod

Ve sledovaném účetním období nedošlo k žádným změnám účetních metod.

6 Opravy chyb minulých let a vliv těchto oprav na vlastní kapitál

Fond ve sledovaném období nerealizoval žádné opravy chyb minulých let.

7 Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií

Fond v rámci své účetní závěrky zveřejňuje Přehled změn čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií, který doplňuje Přehled o změnách ve vlastním kapitálu v případech, kdy jsou emitované investiční akcie klasifikovány jako závazky.

V tis. Kč	Vlastní akcie	Emisní ážio	Rezerv. fondy	Kapitál. fondy	Oceňovací rozdíly	Jiný VH min. let	Zisk (ztráta)	Celkem
Zůstatek k 31.12.2021	354 100	0	0	0	0	0	4 527	358 627
Emise a odkupy investičních akcií	21 158	0	0	0	0	0	0	21 158
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	-70	0	0	-70
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	0	26 066	26 066
Zůstatek k 31.12.2022	375 258	0	0	0	-70	0	30 593	405 781
Emise a odkupy investičních akcií	140 304	0	0	0	0	0	0	140 304
Oceňovací rozdíly	0	0	0	0	70	0	0	70
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	0	0	0	-5	91 701	91 696
Zůstatek k 31.12.2023	515 562	0	0	0	0	-5	122 294	637 851

8 Významné položky v rozvaze

8.1 Finanční nástroje

Fond zveřejňuje informace požadované účetním standardem IFRS 7 a rozděluje finanční nástroje do následujících kategorií:

Rok 2022 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	62 711	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	963 237	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 025 948	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	605 326	0
Ostatní pasiva	0	0	0	12 638	0
Celkem finanční pasiva	0	0	0	617 964	0
Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určená
Aktiva					
Pohledávky za bankami	0	0	0	74 623	0
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	0	1 222 786	0
Celkem finanční aktiva	0	0	0	1 297 409	0
Pasiva					
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	0	627 903	0
Ostatní pasiva	0	0	0	26 234	0
Výdaje příštích období				1 389	
Celkem finanční pasiva	0	0	0	655 526	0

8.2 Pohledávky za bankami

tis. Kč	2023	2022
Zůstatky na běžných účtech	74 623	62 711
Celkem	74 623	62 711

Položku tvoří zůstatek na běžných účtech v CZK. Podfond má běžné účty u dvou bank: ČSOB a.s. s ratingem A1 (Moody's) a Banka CREDITAS a.s.

8.3 Pohledávky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Poskytnuté úvěry a zápůjčky z toho:	1 222 786	963 237
splatné od 1 roku do 5 let	1 222 786	963 237
Celkem	1 222 786	963 237

Pohledávky za nebankovními subjekty představují poskytnuté úvěry. K 31. 12. 2023 činí výše jistin 1 128 592 tis. Kč, výše úroků k těmto jistinám 110 800 tis. Kč a -16 607 tis Kč představuje přecenění úvěrů na reálnou hodnotu. Minulé účetní období k 31. 12. 2022 činila výše jistin 922 656 tis. Kč, úroky 80 029 tis. Kč a přecenění -39 448 tis. Kč. Přecenění je ovlivněno promítnutím kreditního rizika do modelu pro výpočet reálné hodnoty úvěrů. Všechny pohledávky jsou před datem jejich splatnosti.

8.4 Ostatní aktiva

tis. Kč	2023	2022
Pohledávky z obchodního styku	0	61
Uhrazené zálohy na daň z příjmů	1 931	528
Ostatní pohledávky	0	15
Celkem	1 931	604

Položka ostatní aktiva je tvořena uhrazenými zálohami na daň z příjmů právnických osob ve výši 1 931 Kč.

8.5 Náklady a příjmy příštích období

tis. Kč	2023	2022
Náklady příštích období	10	0
Celkem	10	0

Položka náklady příštích období je tvořena odměnou za úpisy investičních akcií v prosinci, které budou emitovány v roce 2024, ve výši 10 tis. Kč.

8.6 Závazky za nebankovními subjekty

tis. Kč	2023	2022
Přijaté úvěry a zápůjčky z toho:	627 903	605 326
- Splatné na požádání	0	0
- Splatné do 3 měsíců	0	0
- Splatné do 1 roku	627 903	605 326
- Splatné od 1 roku do 5 let	0	0
- Splatné nad 5 let	0	0
Ostatní závazky	0	0
Celkem	627 903	605 326

Všechny závazky jsou před datem jejich smluvní splatnosti. Ve sledovaném období tvoří závazky za nebankovními subjekty zápůjčky v rozmezí splatnosti od tří do dvanácti měsíců. Zápůjčky se splatností do 1 roku jsou ve výši: jistina 601 720 tis. Kč a k tomu úroky 26 183 tis. Kč. Všechny závazky jsou úročeny fixní sazbou, která vyplývá ze smlouvy o zápůjčce. Tato sazba se pohybuje od 3,20 % do 9,00 % podle toho, jak je uvedeno v dané smlouvě o zápůjčce. Vzhledem k tomu, že většina těchto pohledávek je nabízena prostřednictvím klienty velice silné Skupiny Creditas a Creditas

banky na pravidelném základě a většina pohledávek, ač krátkodobých, se historicky neustále „rolovala“ stejným klientům nebo se vyměňovaly za investiční akcie, předpokládáme, že riziko spojené s refinancováním krátkodobých pohledávek je nízké. Vlastníci zakladatelských akcií ostatních finančních subjektů neposkytly smluvní finanční garance v případě nedostatku likvidity.

8.6.1 Vývoj hodnoty závazků za nebankovními subjekty

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled závazků vůči nebankovním subjektům a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	605 326	328 140
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	605 326	328 140
Přírůstky	480 359	690 325
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	457 782	413 139
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku		413 139
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	627 903	605 326
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	627 903	605 326

8.7 Ostatní pasiva

tis. Kč	2023	2022
Závazky vůči dodavatelům	0	2 858
Závazky vůči akcionářům, podílníkům	0	0
Závazky z upsání investičních akcií	25 600	7 900
Dohadné položky pasivní	634	1 865
Ostatní závazky	0	15
Celkem	26 234	12 638

Dohadné položky tvoří dohad na audit ve výši 133 tis. Kč, dohad na scoring model pro poskytnuté úvěry ve výši 218 tis. Kč, dohad na obhospodařování, zpracování účetní závěrky, na přefakturaci nákladů Fondu a právní služby celkem ve výši 283 tis. Kč.

8.7.1 Vývoj hodnoty Ostatních pasiv

Níže uvedená tabulka zobrazuje přehled ostatních pasiv a jejich změny reálné hodnoty:

tis. Kč	2023	2022
Splatná hodnota závazku k 1. 1.	12 638	2 472
Počáteční stav oceňovacího rozdílu k 1. 1. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná hodnota k 1. 1.	12 638	2 472
Přírůstky	17 700	53 641
Změna reálné hodnoty za sledované období vlivem přecenění z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Odúčtování finančních závazků z toho:	4 104	43 475
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
- Splatná hodnota závazku	4 104	43 475
Splatná hodnota závazku k 31. 12.	26 234	12 638
Konečný stav oceňovacího rozdílu k 31. 12. z toho:	0	0
- Změna úvěrového rizika vykázána v ostatním úplném výsledku	0	0
- Ostatní změny reálné hodnoty do zisku nebo ztráty	0	0
Reálná (účetní) hodnota závazku k 31. 12.	26 234	12 638

8.8 Výnosy a výdaje příštích období

tis. Kč	2023	2022
Výdaje příštích období	1 389	0
Celkem	1 389	0

Výdaje příštích období jsou tvořeny fakturami na poplatek za výkon činnosti dle Distribuční smlouvy ve výši 761 tis. Kč, dílčí fakturou za audit ve výši 466 tis. Kč, poplatek depozitáři ve výši 73 tis. Kč, právními službami, odměnami za úpis, poskytnutí sídla celkem ve výši 89 tis. Kč.

8.9 Rezervy a opravné položky

tis. Kč	2023	2022
Rezerva na daně	5 973	2 806
Celkem	5 973	2 806

Podfond vytvořil rezervu na splatnou daň ve výši 5 973 tis. Kč.

Níže uvedená tabulka zobrazuje pohyb rezerv a opravných položek:

tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. 1. 2022	0	368	0	0	0
Snížení	0	368	0	0	0
Zvýšení	0	2 806	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2022	0	2 806	0	0	0
tis. Kč	Rezerva na opravy majetku	Rezerva na daně	Rezervy na rizika a ztráty	Rezervy ostatní	Opravné položky k pohledávkám
Zůstatek k 1. 1. 2023	0	2 806	0	0	0
Snížení	0	2 806	0	0	0
Zvýšení	0	5 973	0	0	0
Zůstatek k 31. 12. 2023	0	5 973	0	0	0

8.10 Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií

Součástí hodnoty Čistých aktiv jsou kapitálové fondy, oceňovací rozdíly, emisní ážio, rezervní fondy, nerozdělený výsledek hospodaření minulých let a výsledek hospodaření běžného účetního období, který je v rozvaze zohledněn jako přírůstek závazků v položce „Zisk nebo ztráta za účetní období“.

Výše závazku tak odpovídá fondovému kapitálu podle požadavků ZISIF. Hodnota investičních akcií je vyjádřena v CZK, což představuje i měnu závazku. Závazek je splatný na žádost investora o odkupu investičních akcií v souladu se statutem Podfondu.

8.10.1 Kapitálové fondy

Kapitálové fondy představují vydané investiční akcie. Na účet Podfondu jsou k datu účetní závěrky v kapitálových fondech evidovány investice v celkové výši 515 562 tis. Kč.

Ks	2023	2022
Počet investičních akcií HIA na začátku období	100 000 000	100 000 000
Počet vydaných investičních akcií HIA v období	0	0
Počet odkoupených investičních akcií HIA v období	0	0
Počet investičních akcií HIA na konci období	100 000 000	100 000 000
Počet investičních akcií PIA na začátku období	73 349 363	62 742 010
Počet vydaných investičních akcií PIA v období	76 912 709	16 611 796
Počet odkoupených investičních akcií PIA v období	0	6 004 443
Počet investičních akcií PIA na konci období	150 262 072	73 349 363
Počet investičních akcií PPIA na začátku období	198 457 878	189 013 355
Počet vydaných investičních akcií PPIA v období	40 407 663	9 444 523
Počet odkoupených investičních akcií PPIA v období	0	0
Počet investičních akcií PPIA na konci období	238 865 541	198 457 878

8.10.2 Oceňovací rozdíly

tis. Kč	2023	2022
Dohad na nevydané akcie	0	-70
Celkem	0	-70

Položka oceňovacích rozdílů představuje dohad na nevydané investiční akcie. V roce 2022 byla ve výši -70 tis. Kč, v roce 2023 nemusela být dohadná položka tvořena, jelikož byly všechny upsané investiční akcie z období leden až listopad emitovány.

8.10.3 Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období

Podfond ke konci sledovaného období evidoval nerozdělený zisk z předchozího období ve výši 30 593 tis. Kč.

Fond ve sledovaném období vykazuje zisk ve výši 91 701 tis. Kč. Statutární orgán navrhuje výsledek hospodaření za Účetní období fondu převést na účet nerozdělených zisků fondu z minulých účetních období v rámci položky Čistá aktiva připadající na držitele investičních akcií v plné výši.

9 Významné položky ve výkazu zisku a ztráty

9.1 Finanční nástroje

Podfond za sledované období eviduje následujících zisky nebo ztráty vykázané v souladu s IFRS 9 ve výkazu zisku nebo ztráty nebo v ostatním úplném výsledku:

Rok 2022 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	87 833	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	87 833	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	- 24 150	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	- 24 150	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací				- 26 564	
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	37 119	0
Rok 2023 tis. Kč	Oceněné naběhlou hodnotou	Oceněné reálnou hodnotou			
		do ostatního úplného výsledku		do zisku nebo ztráty	
		dluhové nástroje	kapitálové nástroje	povinně	určené
Finanční aktiva					
Výnosy z úroků a podobné výnosy	0	0	0	131 868	0
Zisk nebo ztráta z finančních aktiv	0	0	0	131 868	0
Finanční závazky					
Náklady na úroky a podobné náklady	0	0	0	- 50 199	0
Zisk nebo ztráta z finančních závazků	0	0	0	- 50 199	0
Zisk nebo ztráta z finančních operací				22 841	
Zisk nebo ztráta z finančních nástrojů	0	0	0	104 510	0

Hodnota 22 841 tis. Kč (31.12.2022: ztráta -26 564 tis. Kč) představuje zisk z přecenění pohledávek za nebankovními subjekty na reálnou hodnotu. Do přecenění úvěrů je promítnuto kreditní riziko.

9.2 Čistý úrokový výnos

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z úroků	131 868	87 833
z toho: z úvěrů a zápůjček	127 008	83 908
Náklady na úroky	- 50 199	- 24 150
z toho: z úvěrů a zápůjček	- 50 199	- 24 150
Čistý úrokový výnos	81 669	63 683

Všechny úrokové výnosy a náklady plynou z České republiky.

9.3 Výnosy a náklady na poplatky a provize

tis. Kč	2023	2022
Výnosy z poplatků a provizí	940	459
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	0	0
ostatní	940	459
Náklady na poplatky a provize	- 2 453	- 2 083
z operací s cennými papíry a deriváty	0	0
za zprostředkovatelkou činnost	- 2 444	- 2 041
ostatní	- 9	- 42
Celkem	- 1 513	- 1 624

Položku „ostatní“ ve výnosech na poplatky a provize tvoří výnosy z poplatků za načerpání a prolongaci úvěrů ve výši 940 tis. Kč. Položku „ostatní“ v nákladech na poplatky a provize tvoří bankovní poplatky ve výši 8 tis. Kč a poplatek za prodloužení LEI ve výši 1 tis. Kč.

9.4 Ostatní provozní náklady

tis. Kč	2023	2022
Ostatní provozní náklady	27	39
Celkem	27	39

Položku „Ostatní provozní náklady“ tvoří dohad na přefakturaci nákladů Fondu ve výši 27 tis. Kč.

9.5 Správní náklady

tis. Kč	2023	2022
Náklady na odměny statutárního auditu z toho:	1 001	544
- náklady na povinný audit účetní závěrky	1 001	544
Právní a notářské služby	303	81
Odměna za výkon funkce	2 819	3 257
Služby depozitáře	871	684
Účetní služby a služby daňových poradců	30	549
Poradenství a konzultační služby	246	708
Ostatní správní náklady	26	73
Celkem	5 296	5 896

Položka „Ostatní správní náklady“ je tvořena správními poplatky ve výši 7 tis. Kč a dohady a poplatky za služby nad rámec administrace a obhospodařování Podfondu ve výši 19 tis. Kč.

9.6 Daň z příjmů

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2022	368	0	0	368
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	- 368	688	0	320
Tvorba daně z příjmů v účetním období	2 806	0	0	2 806
Zůstatek k 31. 12. 2022	2 806	688	0	3 494

tis. Kč	Rezerva na daň z příjmů	Splatná daň z příjmů	Odložená daň	Celkem
Zůstatek k 1. 1. 2023	2 806	0	0	2 806
Zrušení/úprava daně z příjmů z minulých let	- 2 806	0	0	- 2 806
Tvorba daně z příjmů v účetním období	5 973	0	0	5 973
Zůstatek k 31. 12. 2023	5 973	0	0	5 973

Odložená daň v aktuálním ani minulém účetním období nevzniká, proto o ní není účtováno.

9.6.1 Rezerva na daň z příjmů

tis. Kč	2023	2022
Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním	97 674	29 559
Zisk nebo ztráta za účetní období z odúčtování finanční aktiv vykázaných v ostatním úplném výsledku (nerozdělených výsledcích)	0	0
Výnosy nepodléhající zdanění	0	0
Daňově neodčitatelné náklady	21 787	26 564
Použité slevy na dani a zápočty	0	0
Základ daně	119 461	56 123
Zohlednění daňové ztráty minulých let	0	0
Základ daně po odečtení daňové ztráty	119 461	56 123
Daň vypočtená při použití sazby 5 %	5 973	2 806

Na očekávanou výši daně z příjmu právnických osob za sledované období je v účetnictví vytvořena rezerva ve výši 5 973 tis. Kč.

10 Výnosy dle geografického členění

Podfond provozuje svou činnost pouze na území České republiky.

Rok 2022 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	87 832	0	0	0	0
Celkem 31. 12. 2022	87 832	0	0	0	0
Rok 2023 tis. Kč	Tuzemsko	EU	USA	AS	AF
Výnosy z úroků a podobné výnosy	131 868	0	0	0	0
Celkem 31. 12. 2023	131 868	0	0	0	0

11 Podmíněná aktiva, podmíněné závazky a podrozvahové položky

tis. Kč	2023	2022
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do OMNIS Estate s.r.o.	-22 173,00	-20 851,00
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do AMONIL Invest s.r.o.	-146 565,00	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do SKIJES DEVELOPMENT s.r.o.	-88 200,00	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do Brick Solid Investment s.r.o.	-127 604,00	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do BAU-INVEST PROJECT s.r.o.	-920 300,00	
Přijaté nemovité zástavy k úvěru do BAU-INVEST Pec pod Sněžkou s.r.o.	-382 000,00	
Hodnoty předané k obhospodařování	1 299 350,00	1 026 552,00
Pomocný souvztažný účet	387 492,00	-1 005 701,00
Celkem	0,00	0,00

Fond k rozvahovému dni vykazuje na účet Podfondu výše uvedené hodnoty předané k obhospodařování investiční společnosti, a to ve stejném ocenění, v jakém jsou vykázány v aktivech.

12 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu

12.1 Řízení rizik

Činnost Podfondu je vystavena různým finančním rizikům, zejména:

- tržnímu riziku (včetně úrokového rizika reálné hodnoty, úrokového rizika z peněžních toků, měnového rizika a cenového rizika),
- úvěrovému riziku;
- a riziku likvidity.

Fond je rovněž vystaven provozním rizikům, jako je např. custody riziko. Custody riziko je riziko ztráty cenných papírů držených v úschově způsobené nesolventností nebo nedbalostí custodiana. Přestože existuje vhodný právní rámec, který eliminuje riziko ztráty hodnoty cenných papírů držených custodianem, v případě jeho selhání může být schopnost Podfondu převádět cenné papíry dočasně snížena.

Strategie řízení rizik Podfondu se snaží maximalizovat výnosy odvozené z úrovně rizika, kterému je Podfond vystaven a snaží se minimalizovat možné nepříznivé dopady na finanční výkonnost Podfondu. Řízení těchto a dalších níže popsaných rizik provádí Investiční společnost podle pravidel stanovených statutem Podfondu a schválených představenstvem. Statut definuje zásady pro celkové řízení rizik, jakož i písemná pravidla, týkající se specifických oblastí, jako jsou úrokové riziko, úvěrové riziko, měnové riziko, použití derivátových a nederivátových finančních nástrojů a investování nadměrné likvidity.

Součástí vnitřního řídicího a kontrolního systému Investiční společnosti jako obhospodařovatele Fondu, resp. Podfondu je strategie řízení rizik vykonávaná prostřednictvím oddělení řízení rizik nezávisle na řízení portfolia.

Prostřednictvím této strategie obhospodařovatel vyhodnocuje, měří, omezuje a reportuje jednotlivá rizika. Základním nástrojem omezování rizik je statutem Podfondu přijatý systém limitů pro jednotlivé rizikové expozice. Před uskutečněním transakce obhospodařovatel vyhotovuje analýzu ekonomické výhodnosti transakce. Investiční rozhodnutí přijímá Investiční společnost s předchozím stanoviskem investičního výboru. Investiční výbor se skládá ze tří členů, přičemž dva členy jsou voleny na společný návrh všech akcionářů vlastnicích zakladatelské akcie Fondu a jeden člen na návrh předsedy představenstva Investiční společnosti. Obhospodařovatel vyhodnocuje rizika před a po uskutečnění transakce (ex-ante a ex-post), provádí stressové testování portfolia a sběr událostí operačního rizika. Rizika, jimž je jmění Podfondu vystaveno z důvodu aktivit obhospodařovatele při realizaci investiční strategie a řízení pozic vzniklých z těchto aktivit, jsou popsána ve statutu Podfondu. V průběhu účetního období nedošlo k žádným zásadním změnám v existenci finančních rizik, v jejich řízení či v definici investičních limitů ve statutu Podfondu.

Využitím pákového efektu a půjček může Podfond zvýšit expozici Podfondu vůči těmto rizikům, což může také zvýšit potenciální výnosy, kterých může Podfond dosáhnout. Investiční společnost tyto expozice řídí současně. Podfond má stanovené specifické limity pro řízení celkové potenciální expozice těchto nástrojů. Tyto limity zahrnují možnost půjčky až do maximální výše 300 % čistých aktiv připadajících na držitele investičních akcií s možností zpětného odkupu. Splatnost těchto půjček nesmí přesáhnout 20 let. Na účet Podfondu lze rovněž poskytovat úvěry nebo zápůjčky, a to až do souhrnné výše 99 % hodnoty majetku Podfondu. Úvěry nebo zápůjčky budou na účet Podfondu poskytovány se splatností nepřesahující 20 let. Preferovaným způsobem (nikoliv povinnou podmínkou) poskytnutí zápůjčky či úvěru z majetku Podfondu bude poskytnutí přiměřeného zajištění (například zajišťovací převod práva, zástavní právo, směnka, ručitelské prohlášení apod.). Maximální limit zápůjček a úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi činí 95 % hodnoty majetku Podfondu. Fond používá různé metody k měření a řízení různých druhů rizik, kterým je vystaven; tyto metody jsou popsány níže.

12.2 Expozice a koncentrace rizik v tis. Kč

12.2.1 Celková expozice v tržní hodnotě

Fond je v rámci skladby svého majetku vystaven zejména následujícím rizikům a jejich koncentraci:

Rok 2022	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Typ expozice				
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	170	0,0 %
Běžné účty	kreditní	Banka Creditas a.s.	62 541	5,9 %
Běžné účty		Celkem	62 711	5,9 %
Obchodní podíly	tržní			0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	0	0,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	SKATLOP a.s.	319 601	31,1 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Brick Solid Investment s.r.o.	56 952	5,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ERF Severní Čechy s.r.o.	167 925	16,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GALLANZARO a.s.	43 972	4,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BAU-INVEST PROJECT, s.r.o.	76 470	7,4 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BAU-INVEST Pec pod Sněžkou, s.r.o.	53 818	5,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BBRE Plzeň s.r.o.	39 605	3,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	OMNIS Estate s.r.o.	17 114	1,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	NOVÁ CIHELNA s.r.o.	63 262	6,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	AMONIL Invest s.r.o.	73 876	7,2 %
Úvěry	kreditní, úrokové	PARDITI House s.r.o.	50 642	4,9 %
Úvěry		Celkem	963 237	93,8 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		76	0,0 %
Ostatní	kreditní		528	0,1 %
Celkový součet 31. 12. 2022			1 026 552	100,0 %

Rok 2023 Typ expozice	Typ rizika	Protistrana	Hodnota	Koncentrace
Běžné účty	kreditní	ČSOB, a. s.	195	0,0 %
Běžné účty	kreditní	Banka Creditas a.s.	74 428	5,7 %
Běžné účty		Celkem	74 623	5,7 %
Obchodní podíly	tržní		0	0,0 %
Obchodní podíly		Celkem	0	0,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	SKATLOP a.s.	350 293	27,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Brick Solid Investment s.r.o.	101 084	7,8 %
Úvěry	kreditní, úrokové	ERF Severní Čechy s.r.o.	22 401	1,7 %
Úvěry	kreditní, úrokové	Trmice Project s.r.o.	168 755	13,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	GALLANZARO a.s.	58 662	4,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BAU-INVEST PROJECT, s.r.o.	118 023	9,1 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BAU-INVEST Pec pod Sněžkou, s.r.o.	63 534	4,9 %
Úvěry	kreditní, úrokové	BBRE Plzeň s.r.o.	46 676	3,6 %
Úvěry	kreditní, úrokové	OMNIS Estate s.r.o.	16 786	1,3 %
Úvěry	kreditní, úrokové	NOVÁ CIHELNA s.r.o.	71 017	5,5 %
Úvěry	kreditní, úrokové	AMONIL Invest s.r.o.	155 624	12,0 %
Úvěry	kreditní, úrokové	SKIJES DEVELOPMENT s.r.o.	49 931	3,8 %
Úvěry		Celkem	1 222 786	94,1 %
Obchodní a jiné pohledávky	kreditní		0	0,0 %
Ostatní	kreditní		1 941	0,1 %
Celkový součet 31. 12. 2023			1 299 350	100 %

Fond sdružuje jednotlivá aktiva podle typu investice (např. běžné účty, akcie, dluhopisy, obchodní podíly, poskytnuté úvěry, nemovitosti, obchodní pohledávky a ostatní) do rizikových skupin, pro které jsou charakteristická určitá rizika, jejichž koncentraci Podfond vyčísľuje jako podíl součtu účetní hodnoty všech aktiv patřících do dané skupiny na celkové sumě aktiv Podfondu.

Meziročně došlo ke snížení procentuální míry angažovanosti fondu u dvou největších expozic – společnosti SKATLOP a. s. (z 31 % na 27 %) a Trmice Project s.r.o. (z 16 % na 13 %). Naopak přibyla nová významná expozice (nad 10 %) vůči společnosti AMONIL Invest s.r.o. Meziročně se celkové riziko angažovanosti nezměnilo.

12.2.2 Úvěrová pozice v nominální hodnotě

Protistrana	Jistina	Úrok	Nominální hodnota úvěru	Tržní hodnota podkladových aktiv
SKATLOP a.s.	322 259	38 909	361 167	231 492
Brick Solid Investment s.r.o.	100 000	1 027	101 027	127 604
ERF Severní Čechy s.r.o.	20 000	2 432	22 432	25 531
Trmice Project s.r.o.	150 746	18 330	169 076	631 699
GALLANZARO a.s.	55 420	4 434	59 854	-
BAU-INVEST PROJECT, s.r.o.	106 305	14 670	120 976	920 300
BAU-INVEST Pec pod Sněžkou, s.r.o.	60 000	3 513	63 513	382 000
BBRE Plzeň s.r.o.	43 661	3 275	46 936	70 500
OMNIS Estate s.r.o.	16 800	0	16 800	22 173
NOVÁ CIHELNA s.r.o.	63 860	7 357	71 218	-
AMONIL Invest s.r.o.	139 540	16 854	156 394	146 565
SKIJES DEVELOPMENT s.r.o.	50 000	0	50 000	88 200

Úrokem je míněn naběhlý a nesplacený úrok 31. 12. 2023. Nominální hodnotou úvěru je součet jistiny, úroku a dalších položek (jako například poplatky, penále, pokuty, apod.) Tržní hodnotou podkladových aktiv nejsou míněny hodnoty všech aktiv, ale pouze real estate aktiv, ke kterým existují nezávislé externí valuace. V případě, že neexistuje nezávislá externí valuace, je ponechána nulová hodnota.

12.2.3 Zajištění úvěrové pozice zástavním právem

Protistrana	Typ zajištění	Popis zastavených aktiv
SKATLOP a.s.	Bez zajištění	-
Brick Solid Investment s.r.o.	Bez zajištění	-
ERF Severní Čechy s.r.o.	Bez zajištění	-
Trmice Project s.r.o.	Bez zajištění	-
GALLANZARO a.s.	Zástavní právo, druhý v pořadí	Nemovitosti
BAU-INVEST PROJECT, s.r.o.	Zástavní právo, druhý v pořadí	Nemovitosti
BAU-INVEST Pec pod Sněžkou, s.r.o.	Zástavní právo, první v pořadí	Nemovitosti
BBRE Plzeň s.r.o.	Bez zajištění	-
OMNIS Estate s.r.o.	Zástavní právo, druhý v pořadí	Nemovitosti
NOVÁ CIHELNA s.r.o.	Zástavní právo, první v pořadí	Obchodní podíl ve společnosti Epsilon Properties s.r.o.
AMONIL Invest s.r.o.	Zástavní právo, první v pořadí	Nemovitosti
SKIJES DEVELOPMENT s.r.o.	Zástavní právo, první v pořadí	Nemovitosti

Úvěry jsou buď zajištěny nemovitostmi jako první v pořadí, zajištěny nemovitostmi jako druhé v pořadí, zajištěny obchodním podílem, nebo jsou bez zástavního práva. V případě zástavního práva jako druhé v pořadí je vždy první v pořadí Banka CREDITAS, v případě zajištění obchodního podílu ve společnosti jsou v bilanci zajištěné společnosti opět nemovitosti. Úvěry nezajištěné zástavním právem jsou obvykle kryté vyšší hodnoty nemovitostí na bilanci úvěrované společnosti, která je vyšší než hodnota všech jejích závazků.

12.3 Identifikovaná hlavní rizika dle statutu, respektive portfolia majetku Podfondu

12.3.1 Tržní riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje trhu na ceny a hodnoty aktiv v majetku Podfondu, změn tržních podmínek způsobujících změny hodnoty nebo ocenění některých aktiv či investičních nástrojů v majetku Podfondu. Podfond může u svých obchodních a investičních aktivit v důsledku výkyvů na finančních trzích a zvýšené volatility utrpět značné ekonomické ztráty.

Analýza citlivosti

tis. Kč	Hodnota * parametr	Ztráta	Vlastní kapitál/ČAI
úrokové riziko úvěrů	1 222 786 * 1 %	43 286	0

Analýza citlivosti zobrazuje potenciální vliv změny tržních podmínek na hodnoty obhospodařovaného majetku a dopad na výkazy zisku a ztráty a hodnotu vlastního kapitálu.

Hodnota (majetku) znamená expozici podléhající tržnímu riziku a ukazuje míru kvantitativního dopadu.

Parametr je odhad potenciální roční změny na trhu a ukazuje míru potenciálního kvantitativního dopadu.

hodnota * parametr = potenciální dopad tržního rizika

riziko ceny obchodních podílů – parametr je vyjádřen v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny nemovitostí – parametr je vyjádřen v % a znamená přecenění směrem dolů

riziko ceny cenných papírů – parametr je vyjádřený v % a znamená přecenění směrem dolů

úrokové riziko úvěrů – parametr je vyjádřený v % a znamená vliv posunu úrokové křivky směrem vzhůru

12.3.2 Riziko likvidity (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Riziko nedostatečné likvidity aktiv spočívajícího v tom, že není zaručeno včasné a přiměřené zpeněžení dostatečného množství aktiv určených k prodeji. V případě potřeby promptní přeměny aktiv v majetku Podfondu nebo Nemovitostních společností či jiných společností, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, do peněžních prostředků může být potom určitá transakce zatížena dodatečnými transakčními náklady nebo ji nelze provést v požadovaném termínu, případně pouze za cenu realizace ztráty z vynuceného prodeje majetku. Riziko je omezováno diverzifikací jednotlivých investic v rámci Statutem vymezeného způsobu investování a stanovením minimálního zůstatku peněžních prostředků v majetku Podfondu.

Zbývající splatnost nederivátových finančních závazků Podfondu (v tis. Kč):

Rok 2022 tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	605 326	0	0	605 326
Ostatní pasiva	0	12 638	0	0	12 638
Celkem k 31. 12. 2022	0	617 964	0	0	617 964
Rok 2023 tis. Kč	Vážený průměr efektivní úrokové sazby	Do 1 roku	Nad 1 až 5 let	Nad 5 let	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	627 903	0	0	627 903
Ostatní pasiva	0	26 234	0	0	26 234
Výdaje příštích období	0	1 389	0	0	1 389
Celkem k 31. 12. 2023	0	655 526	0	0	655 526

Fond je schopen dostát svým povinnostem vyplývajícím ze závazků vůči nespřízněným subjektům a tyto povinnosti plnit dle smluvních podmínek. Pro tyto účely se Podfond snaží udržovat dostatečný objem peněz a peněžních ekvivalentů, řídit splatnost závazků se splatností pohledávek. Likvidita je zajištěna držením finančních prostředků na účtu Podfondu minimálně ve výši dvojnásobku průměrné měsíční výplaty zápůjček na 12 měsíců dopředu dle zasmluvněných zápůjček. Minimální objem likvidních prostředků, které Podfond musí udržovat na svých bankovních účtech je zakotven ve Statutu Podfondu. Fond nemá v případě nedostatku likvidity nasmlouvanou žádnou krátkodobou provozní úvěrovou linku do bankovního nebo nebankovního subjektu.

Dále viz také poznámka 15.

12.3.3 Úvěrové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: vysoký)

Riziko vzniku ztráty Fondu v případě, kdy protistrana nebude schopna dostát svým závazkům, tj. splatit své dluhy, vyplatit náležitosti aktiv, které vydala a dodržet smlouvy (poskytnout služby nebo jiná plnění), ke kterým se zavázala.

Úvěrové riziko Podfondu plyne zejména:

- z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem;
- z pohledávek postoupených na Podfond;
- z obchodních pohledávek;
- peněžních prostředků uložených u bank.

Úvěrové riziko z úvěrů a zápůjček poskytnutých Podfondem a z pohledávek postoupených na Podfond je snižováno prověřováním dlužníků v rámci zpracování analýzy ekonomické výhodnosti transakce oddělením řízení rizik Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfonde a přebíráním externího ratingu dlužníků stanovených společností Czech Credit Bureau, a. s. Součástí vyhodnocení je využití nástrojů CRIBIS (základní informace, varovné a doplňkové informace, hodnocení subjektu, informace z finančních výkazů, povinně zveřejňované informace státní správou, REPI, vazby mezi subjekty, informace z monitoringu, přehled publicity v médiích), spodní hranice výnosu stanovená na 6 % ročně. O poskytnutí nebo navýšení úvěru rozhoduje Investiční výbor fondu. Průběžně se dále vyhodnocují na kvartální bázi výkazy společností a materiální změny u podkladových aktiv a zástav. Na roční bázi se vyhodnocují vstupy modelů, valuační podkladových aktiv a zástav úvěrovaných společností.

Dané úvěry nemají jasně stanovený splátkový kalendář, pouze smluvní splatnost a kovenanty, které musí splnit. Úvěry jsou ve většině případů poskytovány na ranný real estate development, který má obvykle nejisté časování dalších kroků a případných splátek. V případě, že se opozdí některé kroky, ale zároveň hodnota podkladových aktiv je stále významná pro uspokojení věřitelů, dochází k prolongaci úvěrů. Ve stavební fázi s jistějšími peněžními kroky dochází obvykle k rychlému splacení úvěru, a to především formou přefinancování od bankovních subjektů.

Informace, které Investiční společnost jako obhospodařovatel Podfonde využívá k řízení úvěrových rizik, mohou být nepřesné a neúplné. I když Investiční společnost vyhodnocuje úvěrové expozice Podfonde, které považuje z pohledu úvěrového rizika za důležité, může se stát, že riziko úpadku dlužníka může vzniknout v důsledku událostí nebo okolností, které lze těžce předvídat a odhalit (například podvody). Řízení rizik vyhodnocuje úvěrové riziko úvěrovaných společností na základě účetních výkazů, materiálních změn v projektu a analýzy ostatních úvěrových pozic na pravidelné kvartální bázi. Investiční společnost nemusí být vždy úspěšná při získávání informací nezbytných pro vyhodnocení úvěrového a obchodního rizika protistrany.

Výše jistiny úvěrů poskytnutých jednomu dlužníkovi (jednomu fondu kolektivního investování) nebo dluhopisům vydaným jediným emitentem by neměla překročit 95% hodnoty aktiv Podfonde.

Účetní hodnota finančních aktiv oceněných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty představuje nejlepší odhad maximální expozice Podfonde vůči úvěrovému riziku.

Dále viz také poznámka 15.

Úvěrové riziko – kvalita portfolia v tis. Kč

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	842 593	76 983	0	62 711	604	982 891
Po splatnosti	0	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	40 615	3 046	0	0	0	43 661
Ztrátové	0	0	0	0	0	0
Celkem k 31. 12. 2022	883 208	80 029	0	62 711	604	1 026 552

tis. Kč	Úvěry	Úroky	Pohledávky	Běžné účty	Ostatní	Celkem
Standardní	888 325	100 553	0	74 623	1 941	1 065 442
Po splatnosti	0	0	0	0	0	0
Přesmlouvané	223 661	10 247	0	0	0	233 908
Ztrátové	0	0	0	0	0	0
Celkem k 31. 12. 2023	1 111 986	110 800	0	74 623	1 941	1 299 350

Stav obchodních pohledávek Podfonde je průběžně sledován a posuzován dle doby splatnosti.

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou uloženy u Banka Creditas a.s., která je regulovaným bankovním subjektem pod dohledem ČNB.

12.3.4 Měnové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Měnové spočívající v tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu. Podfond může držet investice i v jiných měnách, než je jeho referenční měna a jejich hodnota tedy může stoupat nebo klesat v důsledku změn měnových kurzů. Nepříznivé pohyby měnových kurzů mohou mít za následek ztrátu kapitálu.

Měnové riziko je spojeno s cizoměnovými transakcemi a z nich plynoucími cizoměnovými zůstatky. Funkční měnou Podfondu je CZK a je-li uskutečněna transakce denominována v jiné měně, je přepočítána, stejně tak jsou přepočítávány zůstatky pohledávek a závazků, které z transakce plynou. Důsledkem je vznik kurzových rozdílů s vlivem na celkový výsledek hospodaření (kurzový zisk/ztráta).

Následující tabulka zobrazuje finanční aktiva Podfondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Rok 2022 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	62 711	0	0	62 711
Pohledávky za nebankovními subjekty	963 237	0	0	963 237
Ostatní aktiva	604	0	0	604
Celkem k 31. 12. 2022	1 026 552	0	0	1 026 552
Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Pohledávky za bankami	74 623	0	0	74 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 222 786	0	0	1 222 786
Ostatní aktiva a náklady příštích období	1 941	0	0	1 941
Celkem k 31. 12. 2023	1 299 350	0	0	1 299 350

Následující tabulka zobrazuje finanční závazky Podfondu v rozdělení dle jejich měny, v níž jsou primárně zůstatky evidovány:

Rok 2022 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	605 326	0	0	605 326
Ostatní pasiva	12 638	0	0	12 638
Celkem k 31. 12. 2022	617 964	0	0	617 964
Rok 2023 tis. Kč	v CZK	v EUR	v USD	Celkem
Závazky vůči nebankovním subjektům	627 903	0	0	627 903
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	27 623	0	0	27 623
Celkem k 31. 12. 2023	655 526	0	0	655 526

Expozice Podfondu na měnové riziko je nulová. Vedení Podfondu analyzuje svou měnovou pozici a průběžně posuzuje vývoj měnového kurzu CZK/EUR. Tomu odpovídá i analýza citlivosti výsledku hospodaření na změny měnového kurzu CZK/EUR.

Níže uvedená tabulka shrnuje citlivost peněžních a nepeněžních aktiv a závazků Podfondu vůči změnám devizových kurzů k 31. prosinci. Analýza je založena na předpokladech, že se příslušný měnový kurz zvyšuje / snižuje o v tabulce uvedené procento, přičemž všechny ostatní proměnné zůstávají konstantní. Předpoklad představuje nejlepší odhad managementu o přiměřeném posunu devizových kurzů s ohledem na jejich historickou volatilitu.

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,115	2 %	0	-2 %	0
CZK/USD	22,616	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. 12. 2022	0	0	0	0	0

tis. Kč	Směnný kurz CZK/Měna	Změna kurzu (+)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)	Změna kurzu (-)	Kurzový zisk (+) ztráta (-)
CZK/EUR	24,725	2 %	0	-2 %	0
CZK/USD	22,376	2 %	0	-2 %	0
Celkem k 31. 12. 2023	0	0	0	0	0

12.3.5 Úrokové riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Fond je vystaven úrokovému riziku. Úrokové riziko spočívá ve fluktuaci čistého úrokového výnosu a hodnoty finančního aktiva v důsledku pohybu tržních úrokových měr. Podfond se kromě toho vystavuje účinkům kolísání převládající úrovně tržních úrokových sazeb na reálnou hodnotu finančních aktiv a peněžních toků. Poskytnuté úvěry jsou úročeny fixním úrokem s rizikovou přírůžkou. Úrokové riziko je zmírněno tím, že významná většina úvěrů obsahuje i variabilní složku úrokové sazby jako je např. PRIBOR 3M a PRIBOR 1R, čímž se mírní fluktuace tržní hodnoty úvěrů. Fond neuzavírá úrokové deriváty pro zmírnění rizika.

12.3.6 Riziko koncentrace (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Koncentrace pozic může Podfond vystavit ztrátám, a to i navzdory tomu, že ekonomické a tržní podmínky mohou být v daném oboru nebo odvětví všeobecně příznivé. Podle oborového členění má Podfond významnou expozici vůči klientům v sektoru nemovitostí. Nejvyšší expozice vůči jednomu subjektu (SKATLOP) je ve výši 27 % fondového kapitálu, ostatní expozice jsou významně nižší.

12.3.7 Riziko zvolené skladby majetku Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Riziko zvolené skladby majetku Podfondu spočívající v tom, že i přes maximální snahu o bezpečné obhospodařování a diverzifikaci majetku Podfondu může Obhospodařovatelem zvolená skladba majetku vést k větší ztrátě hodnoty nebo menšímu růstu hodnoty majetku Podfondu ve srovnání s jinými investičními zařízeními s obdobnými investičními cíli. Současně, zejména potom v počátku existence Podfondu, mohou jednotlivá aktiva Podfondu představovat značný podíl na celkovém majetku Podfondu, a tak nepříznivý vývoj ceny jednotlivého aktiva může mít významný dopad na vývoj hodnoty investice ve Podfondu.

12.3.8 Riziko refinancování úvěrů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Rizika spojená s refinancováním úvěrů přijatých na účet Podfondu spočívají v tom, že Podfond může čelit riziku, že nebude schopen refinancovat své dluhy dalším financováním (ať již ve formě úvěru, či jinak) či refinancovat za podmínek stejných či lepších, než jsou stávající, případně refinancovat prodejem aktiv. Fond poskytuje z podstaty dlouhodobé úvěry a přijímá krátkodobé vklady. Úpisy akcií jsou bez výstupního poplatku, nicméně jejich délka je limitována výnosem do splatnosti každého investora vzhledem ke vstupním poplatkům. Fond také udržuje významnou krátkodobou likviditu, která na konci roku činila 74,6 mil. Kč. Některé z úvěrů jsou taktéž relativně likvidní a jejich prodej nebo refinancování na sekundárním trhu by byl pravděpodobně bez likviditní prémie pro kupující nebo refinancující subjekt.

12.3.9 Riziko nadměrného využívání pákového efektu Podfondem (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko nadměrného využívání pákového efektu je riziko spojené s využitím cizího kapitálu pro dosahování investičních cílů Podfondu a spočívá v zesíleném vlivu vývoje tržních cen aktiv v majetku Podfondu na hodnotu Investičních akcií a potenciálně tak umožňuje dosáhnout vyššího zisku, ale také vyšší ztráty. Riziko je ošetřeno stanovením maximální hodnoty pákového efektu, který Podfond může využívat ve statutu Podfondu.

12.3.10 Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty (stupeň vystavení Podfondu riziku vysoký)

Rizika spjatá s chybným oceněním majetkové hodnoty v majetku Podfondu znalcem, kdy v důsledku chybného ocenění majetkové hodnoty v majetku Podfondu může dojít k poklesu hodnoty majetku Podfondu po prodeji takové majetkové hodnoty. Riziko je ošetřeno tak, že Podfond k ocenění svých majetkových hodnot využívá certifikované odhadce.

Odhad dat (např. splátky jistiny a úroků) vstupujících do ocenění majetkové hodnoty je vzhledem k obchodnímu modelu Podfondu značně nejistý. To především ovlivňuje zvolený stupeň rizika.

12.3.11 Riziko jiných právních vad (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko jiných právních vad spočívající v tom, že hodnota majetku Podfondu se může snížit v důsledku právních vad aktiv nabytých do majetku Podfondu, tedy například v důsledku existence zástavního práva třetí osoby, věcného břemene, nájemního vztahu, resp. předkupního práva.

12.3.12 Operační riziko (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Důsledkem provozního rizika může být ztráta vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí a rizika ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, které může být zapříčiněno zejména insolventností, nedbalostním nebo úmyslným jednáním osoby, která má v úschově nebo jiném opatrování majetek Podfondu nebo Investiční akcie.

Fond čelí množství provozních rizik, včetně rizika vyplývajícího ze závislosti na informačních technologiích a telekomunikační infrastruktuře. Podfond je závislý na finančních, účetních a jiných systémech zpracování dat, které jsou komplexní a sofistikované a jejichž činnost může být negativně ovlivněna řadou problémů, jako je nefunkčnost hardwaru nebo softwaru, fyzické zničení důležitých IT systémů, útoky počítačových hackerů, počítačových virů, teroristické útoky, a jiné. Podfond tak může utrpět významné finanční ztráty, nesplnění dluhů vůči klientům, regulačním zásahům a poškození reputace. Skupina je vystavena provoznímu riziku, které může vzniknout v důsledku chyby při realizaci, konfirmaci nebo vyrovnání transakcí. Podobné riziko může vzniknout u transakcí, které nebyly řádně zaznamenány nebo vyúčtovány; regulatorní požadavky v této oblasti se zvýšily a očekává se jejich další růst.

Fond může utrpět ztráty v důsledku pochybení zaměstnance Investiční společnosti jako obhospodařovatele Podfondu či člena orgánů Podfondu. Podnikání Podfondu je vystaveno riziku nedodržení stanovených zásad a pravidel nebo pochybení, nedbalosti nebo podvodů zaměstnanců Investiční společnosti či členů orgánů Podfondu. Tyto kroky by mohly vést k právním sankcím, vážnému poškození dobrého jména nebo k finančním škodám. Ne vždy je možné pochybením předcházet a opatření, která Podfond a Investiční společnost přijímá za účelem prevence a odhalování této činnosti, nemusí být vždy efektivní.

12.3.13 Riziko potenciálního střetu zájmů (stupeň vystavení Podfondu riziku: střední)

Potenciální střet zájmů mezi držiteli investičních akcií Podfondu a zakladateli Podfondu. V budoucnosti nelze vyloučit změny strategie Podfondu tak, že některý ze zakladatelů začne podnikat kroky (fúze, transakce, akvizice, rozdělení zisku, prodej aktiv atd.), které mohou být vedeny s ohledem na prospěch zakladatele jako takového spíše než ve prospěch Podfondu. Takové změny mohou mít negativní vliv na finanční a ekonomickou situaci Podfondu, jeho podnikatelskou činnost a hodnotu investičních akcií. DELTA Investiční společnost má nastaveny postupy pro identifikaci a řízení střetu zájmů, čímž se potenciální riziko minimalizuje.

12.3.14 Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vyplývající z veřejnoprávní regulace související s pořízením, vlastnictvím a pronájmem majetkových hodnot ve vlastnictví Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, zejména zavedení či zvýšení daní, srážek, poplatků či omezení ze strany příslušných orgánů veřejné správy.

12.3.15 Riziko vypořádání (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko vypořádání spočívající v tom, že transakce s majetkem Podfondu, jejichž podíly tvoří součást majetku Podfondu, může být zmařena v důsledku neschopnosti protistrany obchodu dostat svým povinností a dodat majetek nebo zaplatit ve sjednaném termínu.

12.3.16 Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko ztráty svěřeného majetku spočívající v tom, že je majetek Podfondu v úschově a existuje tedy riziko ztráty majetku Podfondu svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování, která může být zapříčiněna insolventností, nedbalostí nebo úmyslným jednáním osoby, která má majetek Podfondu v úschově nebo jiném opatrování.

12.3.17 Riziko vyplývající z omezené činnosti depozitáře (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rozsah kontroly Podfondu ze strany depozitáře je smluvně omezen depozitářskou smlouvou. Z kontrolní činnosti jsou vyloučeny úkony dle § 73 odst. 1 písmena f) ZISIF. Tato kontrola a činnost je zajišťována přímo investiční společností pomocí interních kontrolních mechanismů.

12.3.18 Riziko zrušení Podfondu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Fond může být ze zákonem stanovených důvodů zrušen, a to zejm. z důvodu, že:

- a) průměrná výše fondového kapitálu tohoto Podfondu za posledních 6 měsíců nedosahuje částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR;
- b) výše fondového kapitálu tohoto Podfondu do 12 měsíců ode dne jeho vzniku, nedosáhne částky odpovídající alespoň 1 250 000 EUR.

ČNB může rozhodnout o výmazu Podfondu ze seznamu investičních fondů, např. v případě, kdy Podfond nemá déle než tři měsíce depozitáře.

Dále může být Podfond zrušen například z důvodu žádosti o výmaz Podfondu ze seznamu investičních fondů s právní osobností, zrušení Podfondu s likvidací, rozhodnutí soudu, rozhodnutí o přeměně apod. Podfond může být zrušen i z jiných než zákonem stanovených důvodů. Podfond může být zrušen například i z důvodů ekonomických a restrukturalizačních (zejména v případě hospodářských problémů Podfondu).

12.3.19 Riziko odejmutí povolení k činnosti Obhospodařovateli (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko, že ČNB odejme povolení k činnosti Obhospodařovateli, jestliže bylo vydáno rozhodnutí o jeho úpadku nebo jestliže byl insolvenční návrh zamítnut proto, že majetek Obhospodařovatele nebude postačovat k úhradě nákladů insolvenčního řízení;

12.3.20 Riziko soudních sporů a správních sankcí (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Podfond neviduje soudní spory.

12.3.21 Rizika spojená s finančními deriváty (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Rizika spojená s jednotlivými typy derivátů, která mají být nabývána na účet Podfondu, kterými jsou v zásadě rizika tržní, a to zvláště měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu. V případě finančních derivátů, které nejsou obchodovány na evropských regulovaných trzích, může být Podfond navíc vystaven úvěrovému riziku protistrany a vypořádacímu riziku. Ačkoli počáteční investice do finančního derivátu může být malá (anebo žádná), může i nepatrná změna tržních podmínek vyvolat podstatné snížení či zvýšení tržní hodnoty finančního derivátu (tzv. pákový efekt) a značný nepoměr mezi výší plnění jednotlivých smluvních stran v rámci uzavřeného finančního derivátu;

12.3.22 Riziko spojené s repo obchody (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko spojené s repo obchody, spočívající především v riziku protistrany, tj. riziku, že vypořádání neproběhne tak, jak se předpokládalo, z důvodu, že protistrana nezaplatí nebo nedodá investiční nástroje ve stanovené lhůtě, nebo riziku, že emitent nebo protistrana nedodrží svůj závazek, a riziku spojeným s nepříznivým vývojem podkladového majetku.

12.3.23 Riziko odlišného daňového režimu (stupeň vystavení Podfondu riziku: nízký)

Riziko odlišného daňového režim spočívající v tom, že čisté výnosy investic jednotlivých Investorů se mohou lišit v závislosti na státu daňové rezidence konkrétního Investora a s tím spojenou aplikací rozdílných daňových předpisů a mezinárodních smluv ve státech daňové rezidence Investora a Podfondu;

12.3.24 Ostatní identifikovaná rizika:

Mezi další identifikovaná rizika patří:

- Riziko nestálé aktuální hodnoty Investičních akcií v důsledku změn skladby či hodnoty majetku Podfondu;
- Riziko odchylky aktuální hodnoty Investičních akcií od likvidační hodnoty otevřené pozice Investora na Podfondu v důsledku aplikace dodatečných srážek a poplatků při odkupu Investičních akcií;
- Riziko pozastavení odkupu Investičních akcií spočívající v tom, že Obhospodařovatel je za určitých podmínek oprávněn pozastavit odkupování Investičních akcií, což může způsobit změnu aktuální hodnoty Investičních akcií, za kterou budou žádosti o odkoupení vypořádány, a pozdější vypořádání odkupů;
- Riziko vztahující se k odpovědnost vůči třetím osobám, zejména povinnosti k náhradě škody způsobené případným porušení zákonné nebo smluvní povinnosti ze strany Podfondu. Toto riziko se může projevit negativně na hodnotě majetku Podfondu tím, že náhrada škody bude plněna z majetku Podfondu, nebo tím, že povinná osoba povinnost k náhradě škody, která má být plněna ve prospěch Podfondu, nesplní;
- Rizika spojená s povinností prodat majetkovou hodnotu v Podfondu z důvodů nesplnění podmínek spojených s jejím držetím plynoucí z právního předpisu nebo ze Statutu;
- Riziko spojené s tím, že statutární orgán může kdykoliv se souhlasem kontrolního orgánu rozhodnout o zrušení Podfondu a Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu;
- Riziko spojené s tím, že následkem toho, že budou všechny Investiční akcie odkoupeny, nakoupeny nebo odprodány, Investor nebude držet investici ve Podfondu po celou dobu svého zamýšleného investičního horizontu. Statut tímto výslovně upozorňuje, že neexistuje a není poskytována žádná záruka Podfondu anebo Obhospodařovatele ohledně možnosti setrvání akcionáře ve Podfondu;
- Riziko zdanění plynoucí z toho, že Investor může být povinen zaplatit daně nebo jiné povinné platby či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi České republiky nebo státu, jehož je daňovým rezidentem, nebo jiného v dané situaci relevantního státu, který sníží čistý výnos jeho investice;
- Riziko poplatků a srážek vyplývajících z toho, že případné poplatky a srážky uplatňované vůči Investorovi mohou ve svém důsledku snížit čistý výnos jeho investice;
- Riziko porušování smluvních povinností spočívající v tom, že v případě, že Investor poruší smluvně převzatou povinnost, může být vůči němu postupováno tak, že v důsledku toho dojde ke snížení čistého výnosu jeho investice nebo se takový postup projeví v jeho majetkové sféře. Například Investorovi, který nesdělil příslušné údaje ohledně své daňové rezidence, může být na protiplnění, které mu má být vyplaceno, aplikována zvláštní daňová sazba.
- Riziko týkající se udržitelnosti spočívající v události nebo situaci v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, která by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Tato rizika jsou Obhospodařovatelem zohledňována v souladu se zveřejněnou politikou začleňování rizik do procesů investičního rozhodování.

13 Reálná hodnota

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Finanční aktiva a závazky v reálné hodnotě obchodovaná na aktivních trzích (např. veřejně obchodované deriváty a cenné papíry určené k obchodování) vychází z kótovaných tržních cen na konci obchodování k datu vykazání. Reálná hodnota finančních aktiv a závazků, které nejsou obchodovány na aktivním trhu (např. deriváty neobchodované na burze), se stanoví pomocí oceňovacích metod. Podfond používá různé metody a vychází z tržních podmínek existujících ke každému datu účetní závěrky. Použité metody oceňování zahrnují uplatnění srovnatelných běžných nedávných transakcí mezi účastníky trhu, odkazy na jiné nástroje, které jsou ve své podstatě stejné, analýzy diskontovaných peněžních toků, modely oceňování opcí a další techniky oceňování běžně používané účastníky trhu při maximálním využití tržních vstupů a vstupů specifických pro danou entitu.

Všechna zveřejněná ocenění reálnou hodnotou jsou opakující se ocenění reálnou hodnotou.

Finanční nástroje

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 zjistitelné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjistitelné, 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 zjistitelných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjistitelné. 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.

Aktiva a pasiva oceňovaná reálnou hodnotou v rámci úrovně 3

Pozice v rámci úrovně 3 zahrnuje jeden nebo více významných vstupů, jež nejsou na trhu přímo zjistitelné. Mezi aktiva, která jsou oceňována reálnou hodnotou v rámci úrovně 3, se řadí ostatní dlouhodobá finanční aktiva a pasiva.

Majetkové účasti a ostatní investiční aktiva, pohledávky a pasiva oceňované reálnou hodnotou proti ziskům nebo ztrátám jsou oceňovány zpravidla na základě znaleckých posudků nebo interního ocenění administrátora, protože jejich tržní hodnota není jinak objektivně zjistitelná.

Zajištění finančního instrumentu má zásadní vliv na ocenění majetku, a to zejména v mezních situacích. Jestliže je finanční instrument dostatečně zajištěn, je možné jeho cenu stanovit v původní výši, ačkoli dle účetních předpisů, nebo dle předpisů souvisejících s právní úpravou podnikání investičních fondů, je třeba provést korekce ze zásady opatrnosti. A to třeba i do výše 100 %. Kontrola zajištění vždy k datu účetní závěrky a dále ke dni zjištění závažných skutečností.

Úvěrové riziko u finančních závazků stanovujeme stejně jako u úvěrových pohledávek. Budoucí závazky diskontujeme na základě sazby, která se skládá z kreditního rizika (bonity klienta) a tržního rizika (sazby ČNB, ECB). Daná metoda je dle našeho názoru vhodná, neboť reflektuje aktuální situaci věřitele, které by mohlo mít vliv třeba na předčasné

splacení úvěru a dále na vývoj trhu. Tím jsme schopni stanovit, za jakých podmínek by dal tento závazek pořídít v současnosti, a to odpovídá definici reálné hodnoty.

13.1 Hierarchie reálných hodnot

Hierarchie reálných hodnot má tyto úrovně:

- Úroveň 1 – Reálná hodnota je stanovena pomocí neupravených kótovaných cen na aktivních trzích, k nimž má účetní jednotka přístup ke dni ocenění
- Úroveň 2 – Reálná hodnota je stanovena pomocí jiných než kótovaných cen zahrnutých do úrovně 1, které jsou přímo či nepřímo pozorovatelné pro aktivum či závazek
- Úroveň 3 – Reálná hodnota je stanovena pomocí vstupních veličin, které nejsou založeny na pozorovatelných tržních datech

Úroveň v hierarchii reálných hodnot, v níž je ocenění reálnou hodnotou klasifikováno, je určena na základě vstupních hodnot nejnižší úrovně, které jsou významné pro měření reálné hodnoty. Za tímto účelem je význam vstupu posuzován na základě významu pro stanovení celkové reálné hodnoty. Pokud ocenění reálnou hodnotou používá pozorovatelné vstupy, které vyžadují významné úpravy na základě nepozorovatelných vstupů, je toto ocenění oceněním úrovně 3. Posuzování významu určitého vstupu pro ocenění reálné hodnoty v plném rozsahu vyžaduje úsudek s ohledem na faktory specifické pro dané aktivum nebo závazek.

Následující tabulka analyzuje v rámci hierarchie reálných hodnot aktiva a závazky Podfondu (podle třídy) oceněné reálnou hodnotou k 31. prosinci.

Rok 2022

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	62 711	62 711
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	963 237	963 237
Ostatní aktiva	0	0	604	604
Celkem k 31. prosinci 2022	0	0	1 026 552	1 026 552
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	605 326	605 326
Ostatní pasiva	0	0	12 638	12 638
Celkem k 31. prosinci 2022	0	0	617 964	617 964

Rok 2023

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Aktiva				
Pohledávky za bankami	0	0	74 623	74 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	0	0	1 222 786	1 222 786
Ostatní aktiva a náklady příštích období	0	0	1 941	1 941
Celkem k 31. prosinci 2023	0	0	1 299 350	1 299 350
Závazky				
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0	627 903	627 903
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	0	0	27 623	27 623
Celkem k 31. prosinci 2023	0	0	655 526	655 526

Pro všechny přesuny finančních nástrojů mezi jednotlivými stupni hierarchie oceňování reálnou hodnotou platí předpoklad, že nastaly na začátku vykazovaného období. Za nejvyšší úroveň považuje úroveň jedna, kdy je cena stanovena na základě kotací na aktivních trzích. Jestliže dochází k nízké likviditě finančního aktiva na regulovaném trhu, ztrácí kotace význam a je vhodnější přesunout aktivum do úrovně 2 nebo 3. Takovým příkladem mohou být některé dluhopisy, obchodované na českém regulovaném trhu. Tento trh se potýká s výraznými problémy s likviditou.

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům.

13.2 Techniky oceňování a vstupní veličiny

Popis oceňovací techniky a vstupních veličin úrovně 2 a 3

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 2 vycházíme většinou z porovnávací metody. Na základě zjištěných informací z trhu u obdobných finančních nástrojů, které se aktivně obchodují se stanoví koeficienty pro srovnatelné transakce či multiplikátory a ty se následně použijí k odvození reálné ceny. Vstupní veličiny bývají obdobné smlouvy, kotované ceny podobných aktiv, měnové kurzy, úrokové sazby

Pro ocenění reálné hodnoty na úrovni 3 vycházíme primárně z ocenění výnosovým způsobem nebo účetní hodnotou. Na základě vstupních veličin aplikuje jednotka některou z oceňovacích metod a na jejich základě stanoví reálnou hodnotu. Mezi vstupní veličiny patří informace a finančním aktivu, úrokové sazby, analýza vývoje hospodářství, informace z finančních trhů, emisní podmínky, finanční analýza dlužníka apod.

Majetkové metody stanovují hodnotu majetkové podstaty podniku (substanci). Majetková hodnota je pak dána jako rozdíl individuálně oceněných položek majetku a závazků. Majetkové ocenění lze členit v závislosti na tom, podle jakých zásad a předpokladů budeme oceňovat jednotlivé složky. V případě, že pracujeme s předpokladem „going concern“, ocenění by mělo odrážet náklady na znovu pořízení majetku (reprodukční hodnotu sníženou o hodnotu opotřebení) – metoda substanční hodnoty. Další majetkovou metodou je metoda likvidační hodnoty. V daném případě nepředpokládáme dlouhodobější existenci oceňovaného subjektu a posuzujeme hodnotu z pohledu peněz, které bychom mohli získat prodejem jednotlivých částí majetku podniku po úhradě závazků. Mezi majetkové metody patří rovněž metoda účetní hodnoty. V tomto případě vycházíme z ocenění majetku a závazků na bázi účetních principů a zásad. V rámci přecenění dílčích složek majetku a závazků lze samozřejmě využít i ostatní aplikovatelné metody

Technika ocenění tržní komparace – porovnávání určuje hodnotu finančního aktiva na základě porovnání oceňované hodnoty se srovnatelnými veličinami zjištěnými v podobné oblasti podnikání, které jsou veřejně obchodovatelné nebo jsou součástí veřejné či soukromé transakce. Přihlíží se rovněž k předchozím transakcím týkajícím finančního aktiva. Odhad se provádí na základě „metody srovnatelných multiplikátorů“ nebo na základě „metody srovnatelných transakcí“. Srovnatelné transakce jsou analyzovány na základě kritérií porovnatelnosti, jakými jsou podmínky transakce, její rozsah a termín realizace. Tato analýza je důležitá při výběru příslušných koeficientů, které se aplikují na finanční údaje oceňovaného podniku. Příslušné údaje jsou porovnány a náležitě upraveny s ohledem na finanční aktivum

Ocenění výnosovým způsobem – Jednou z těchto metod je metoda diskontovaných peněžních toků. V rámci této metody jsou odhadovány budoucí peněžní toky, včetně pokračující hodnoty na konci projektovaného období, které jsou diskontovány na současnou hodnotu požadovanou mírou výnosnosti. Metoda diskontovaných peněžních toků je považována (spolu s ostatními modely používajícími predikce budoucích výsledků) za teoreticky nejsprávnější metodu ocenění, protože explicitně bere do úvahy budoucí užitek spojený s vlastnictvím oceňovaného aktiva.

Oceňovací technika a vstupy použité při měření reálné hodnoty investicí úrovně 3 ke konci sledovaného účetního období jsou následující:

tis. Kč	Reálná hodnota	Oceňovací technika	Použité vstupy
Aktiva			
Pohledávky za bankami	74 623	Nominální hodnota	Pribor, IRS CZ
Pohledávky za nebankovními subjekty	1 222 786	DCF Model	Euribor, IRS EUR
Ostatní aktiva a náklady příštích období	1 941	DCF Model	Pribor
Závazky			
Závazky vůči nebankovním subjektům	627 903	DCF Model	ARAD
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	27 623	DCF Model	Pribor

13.3 Popis oceňovacích postupů použitých účetní jednotkou v úrovni 3

13.3.1 Ocenění poskytnutých úvěrů výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.2 Ocenění přijatých úvěrů výnosovým způsobem

Model oceňuje finanční aktiva na základě výnosové metody, zejména diskontováním budoucích peněžních toků. Diskontní sazba se skládá ze dvou položek, kreditního rizika na úrovni emitenta a dále tržního rizika, které bere v potaz aktuální vývoj na finančních trzích. K tomuto účelu je potřeba dostatek vstupních veličin. Kreditní riziko se vyhodnocuje dle potřeb, minimálně 1x ročně, tržní riziko průběžně.

13.3.3 Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot

Sladění pohybů na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot podle tříd nástrojů je k 31.12. následující:

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2022	Zisk /ztráta z přecenění do VH	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádání	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2022
Aktiva										
Pohledávky za bankami	46 084			705 423				688 796		62 711
Pohledávky za nebankovními subjekty	643 523	-26 564		287 777		83 908		25 407		963 237
Ostatní aktiva	0			3 919				3 315		604
Celkem aktiva	689 607	-26 564		997 119		83 908		717 518		1 026 552
Závazky										
Závazky vůči nebankovním subjektům	328 140			666 175		24 150		413 139		605 326
Ostatní pasiva	2 472			53 641				43 475		12 638
Celkem závazky	330 612			719 816		24 150		456 614		617 964

tis. Kč	Reálná hodnota k 1.1.2023	Zisk /ztráta z přecenění do VH	Zisk /ztráta z přecenění do ostatního úplného výsledku	Nákupy/Vznik	Prodeje	Naběhlé úroky	Emise	Vypořádaní	Převody z a do úrovně 3	Reálná hodnota k 31.12.2023
Aktiva										
Pohledávky za bankami	62 711			615 884				603 972		74 623
Pohledávky za nebankovními subjekty	963 237	-16 607		421 761		146 666		292 271		1 222 786
Ostatní aktiva a náklady příštích období	604			165 160				163 823		1 941
Celkem aktiva	1 026 552	-16 607		1 202 805		146 666		1 060 066		1 299 350
Závazky										
Závazky vůči nebankovním subjektům	605 326			430 160		50 199		457 782		627 903
Ostatní pasiva a výdaje příštích období	12 638			173 905				158 920		27 623
Celkem závazky	617 964			604 065		50 199		616 702		655 526

14 Transakce se spřízněnými osobami

14.1 Osoby ovládané

Podfond neevduje účasti s podstatným a rozhodujícím vlivem.

14.2 Osoby ovládající

Jméno/Název ovládající osoby:	CREDITAS Fund Holding a.s.	Jméno/Název ovládající osoby:	Pavel Hubáček
Sídlo/Bytem:	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Sídlo/Bytem:	V Tišíně 781/4, 160 00 Praha 6
Způsob ovládaní:	100% přímý podíl	Způsob ovládaní:	100% nepřímý podíl prostřednictvím CREDITAS Fund Holding a.s.
Podíl na hlasovacích právech:	100% přímý podíl	Podíl na hlasovacích právech:	100% nepřímý podíl prostřednictvím CREDITAS Fund Holding a.s.

14.3 Zálohy, závdavky, zápůjčky, úvěry a zajištění poskytnuté členům řídicích a kontrolních orgánů

Podfond neposkytl žádné zálohy, závdavky, zápůjčky a úvěry členům statutárního orgánu ani členům dozorčí rady. Zároveň za tyto osoby nebyly vydány žádné záruky.

15 Předpoklad trvání Podfondu

Podfond do značné míry financuje svá dlouhodobá aktiva (úvěry) krátkodobými zápůjčkami od nebankovních subjektů, které byly k 31. prosinci 2023 plně splatné do 12 měsíců od data sestavení této účetní závěrky. K datu vydání této účetní závěrky byly zápůjčky splatné do 8 měsíců. Podfond předpokládá, že splatnost těchto zápůjček bude prodloužena nebo budou vyměněny za investiční akcie. Podfond však nemá v této věci žádný závazný příslib od svých věřitelů.

Úvěry, které mají dlouhodobý charakter, nemají jasně stanovený splátkový kalendář, pouze smluvní splatnost a kovenanty, které musí splnit. Úroky jsou většinou kapitalizovány do jistiny úvěru a jsou tak spláceny až s konečnou splatností jistiny. Úvěry jsou ve většině případů poskytovány na ranný real estate development, který má obvykle nejisté časování dalších kroků a případných splátek. V případě, že se opozdí některé kroky, ale zároveň hodnota podkladových aktiv je stále významná pro uspokojení věřitelů, dochází k prolongaci úvěrů. Ve stavební fázi může dojít k přeřinancování od bankovních subjektů.

Tento obchodní model je značně rizikový. Riziko likvidity, úvěrové riziko a riziko spjaté s chybným oceněním majetkové hodnoty jsou vysoká. Podfond avšak udržuje významnou krátkodobou likviditu, která k 31. prosinci 2023 činila 74,6 mil. Kč. Krátkodobé zápůjčky jsou z historické zkušenosti často prolongovány, v roce 2023 došlo k prolongaci u 56 % přijatých krátkodobých zápůjček, které měly podíl na celkové přijaté jistině ze všech krátkodobých zápůjček ve výši 40 %. Významná část vyplacených prostředků ze zápůjček se také následně obrací v úpisy do investičních akcií Podfondu, tento podíl se každý rok od založení Podfondu zvyšuje. V následujícím období očekáváme obdobný pozitivní vývoj v poskytnutém financování.

16 Významné události po datu účetní závěrky

K žádným významným událostem po datu účetní závěrky, které by měly významný dopad na účetní závěrku Fondu, nedošlo.

V Praze, dne 30. 4. 2024

**PETER
KOŽDOŇ** Digitálně podepsal
PETER KOŽDOŇ
Datum: 2024.04.30
16:38:03 +02'00'

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

DELTA Investiční společnost, a.s., člen představenstva
Peter Koždoň, MSc. MBA, pověřený zmocněnec

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

CREDITAS LOAN SICAV a.s.

za rok končící 31. prosince 2023

Tato zpráva o vztazích mezi níže uvedenými osobami byla členem představenstva obchodní společnosti **CREDITAS LOAN SICAV a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 09783334, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25959 (dále „**Ovládaná osoba**“) vypracována v souladu s ustanovením § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, za účetní období od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (dále jen „**Rozhodné období**“).

1. STRUKTURA VZTAHŮ MEZI OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI A OSOBOU OVLÁDANOU

1.1 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě přímo uplatňovat rozhodující vliv:

Creditas Fund Holding a.s., IČO 097 34 261, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, jediný akcionář a držitel zakladatelských akcií Ovládané osoby.

1.2 Ovládající osoby, které mohou v Ovládané osobě nepřímo uplatňovat rozhodující vliv:

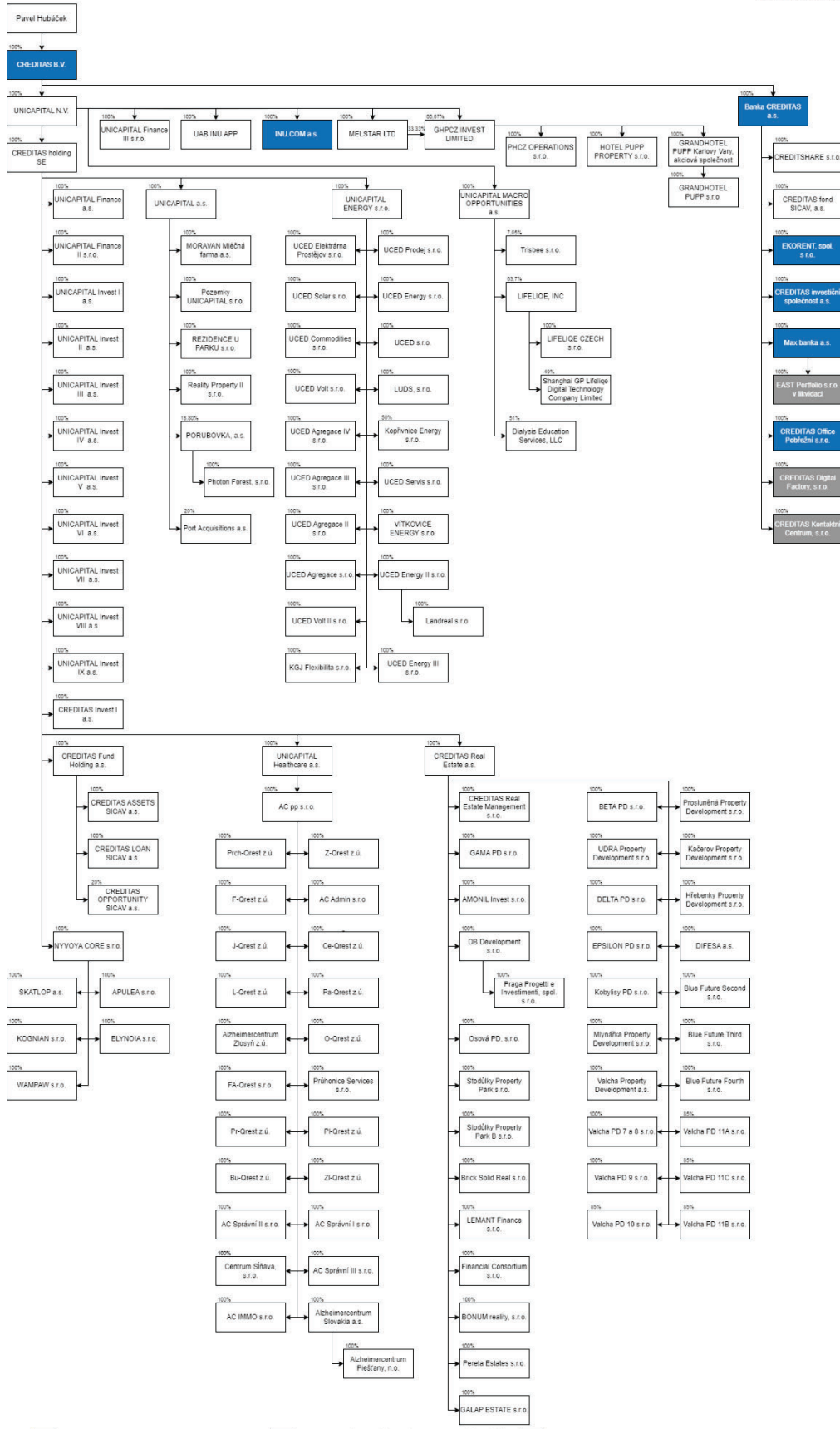
Ovládaná osoba je osobou ovládanou panem Pavlem Hubáčkem, nar. dne 21.4.1969, V Tišíně 781/4, 160 00 Praha 6 (dále „Ovládající osoba“).

Jediným akcionářem ovládané osoby je Creditas Fund Holding, a.s., IČO 097 34 261, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, který je 100 % přímo vlastněn společností UNICAPITAL N.V., který je 100 % přímo vlastněn společností CREDITAS B.V. Jediným akcionářem společnosti CREDITAS B.V. je Ovládající osoba.

1.3 Osoby ovládané stejnou ovládající osobou:

STRUKTURA SKUPINY CREDITAS Z HLEDISKA VLASTNICKÉHO USPOŘÁDÁNÍ

STAV K 31. PROSINCI 2023



Osoba zahrnutá do oběžné konsolidace

Osoba nezahrnutá do oběžné konsolidace dle odůvodnění č. 1 - není institucí, finanční institucí, podnikem pomocných služeb nebo společností spravující aktiva podle článku 18 odst. 5 nařízení (EU) č. 575/2013

Osoba nezahrnutá do oběžné konsolidace dle odůvodnění č. 2 - nezahrnutá subjektu z důvodu jeho velikosti, tj. subjekt splňuje podmínky podle článku 19 odst. 1 nařízení (EU) č. 575/2013

2. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY V PODNIKATELSKÉM SESKUPENÍ

Ovládající osoba užívá standardní způsoby a prostředky ovládní, tj. ovládní skrze majetkový podíl na ovládané osobě prostřednictvím valné hromady, čímž přímo uplatňuje rozhodující vliv na ovládanou osobu.

3. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍ OSOBY NEBO JÍ OVLÁDANÝCH OSOB TÝKAJÍCÍ SE MAJETKU, KTERÝ PŘESAHUJE 10 % VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA POSUZOVANÉ OBDOBÍ

V rozhodném období nebyla učiněna relevantní jednání.

4. PŘEHLED VZÁJEMNÝCH SMLUV MEZI OSOBOU OVLÁDANOU A OSOBOU OVLÁDAJÍCÍ NEBO MEZI OSOBAMI OVLÁDANÝMI

Přehled vzájemných smluv mezi Ovládanou osobou a osobou ovládající nebo mezi osobami ovládanými:

Protistrana	Smluvní typ	Datum uzavření	Plnění poskytované	Plnění obdržené
Banka CREDITAS, a.s.	Rámcová smlouva o poskytování finančních služeb – Fond	22. 12. 2020	-	Poskytování služeb
Banka CREDITAS, a.s.	Smlouva o internetovém bankovníctví	20. 01. 2021	-	Poskytování služeb
Banka CREDITAS, a.s.	Rámcová smlouva o poskytování finančních služeb – podfond	20. 01. 2021	-	Poskytování služeb
Banka CREDITAS, a.s.	Distribuční smlouva	10. 02. 2021	úplata	Distribuce investičních akcií
Banka CREDITAS, a.s.	Distribuční smlouva	01. 12. 2022	úplata	Distribuce investičních akcií

5. POSOUZENÍ, ZDA VZNIKLA OVLÁDANÉ OSOBĚ ÚJMA

V důsledku uzavřených smluv, jiných právních úkonů či ostatních opatření uzavřených, učiněných či přijatých Ovládanou osobou v Rozhodném období v zájmu nebo na popud jednotlivých Propojených osob nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Z tohoto důvodu není posuzováno její vyrovnání.

6. ZHODNOCENÍ VÝHOD A NEVÝHOD PLYNOUCÍCH ZE VZTAHŮ MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

Ovládané osobně v Rozhodném období nevznikla žádná výhoda či nevýhoda plynoucí ze vztahů mezi propojenými osobami.

Člen představenstva Ovládané osoby tímto prohlašuje, že tuto zprávu o vztazích vypracoval s vynaložením veškeré péče řádného hospodáře a údaje zde uvedené jsou dle jeho vědomí úplné a správné, nelze přesto zaručit, že disponuje veškerými informacemi potřebnými pro její vypracování.

V Praze dne 28. 3. 2024



DELTA Investiční společnost, a.s.
Peter Koždoň MSc. MBA,
pověřený zmocněnec