

Patria investiční společnost, a. s.

Výroční zpráva 2020

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O ČINNOSTI A HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V ROCE 2020

V roce 2020 se Patria investiční společnost, a.s. (dále jen Společnost) věnovala zejména aktivnímu asset managementu stávajících nemovitostí a nemovitostních SPV, vše ve spolupráci se správci nemovitostí v obou fondech, společností RSBC nemovitostní, a.s. a Arridere s.r.o.

Nemovitosti ve společnostech Patria Panská 12 s.r.o., Patria Divadelní 14 s.r.o., Patria Hybešova 47 s.r.o. a Patria Kollárova 5 s.r.o. vlastněné Patria Residenčním Fondem I se těšily navzdory koronavirové krizi, která ovlivnila většinu roku 2020, vysoké obsazenosti residenčních ploch (90-100%) za nájemné na nebo nad úroveň trhu.

Na konci prvního kvartálu, kdy Českou republiku začala ovlivňovat krize, se neobsazenost bytových ploch pohybovala od 0% (Kollárova) maximálně do 7% (Hybešova). Na residenčním portfoliu v průběhu roku 2020 nedocházelo k žádným jednáním ohledně snížení či ukončení nájmu. Co se týče komerčních, kancelářských a retailových ploch, které celkově zabírají 16% portfolia, většina nájemců o žádnou incentivu nepožádala. S módním butikem jakožto s jedním z největších nájemců na nemovitosti Panská byla zahájena jednání ve vztahu k break opci, kterou tento nájemce disponoval k 30.6.2020. Tato jednání by byla otevřena i v případě, kdy by Českou republiku krize nezasáhla. S restaurací na stejné nemovitosti byla otevřena jednání ve vztahu k plánovanému (a kvůli krizi nereálnému) otevření k 1.5.2020. V průběhu druhého kvartálu byla podílníkům fondu vyplacena dividenda ve výši 2,58%. V druhém kvartále nedošlo v důsledku koronavirové krize ke zvýšení počtu neobsazených bytů, v každé nemovitosti byl volný pouze jeden, maximálně 2 byty. Krize se neprojevila ani v nárůstu pohledávek. Žádný z rezidenčních nájemců nepožádal o odklad splatnosti nájemného dle Zákona o některých opatřeních ke zmírnění dopadů epidemie koronaviru SARS-CoV-2 na nájemce prostor sloužících k uspokojování bytové potřeby.

K dohodě došlo s restaurací, nájemci byly poskytnuty zejména úlevy v podobě odsunutí části nájemného splatného v roce 2020 do roku 2021. V jednotce probíhalo v průběhu druhého a třetího kvartálu vybudování fit-outu, na které předmětné SPV přispělo v rozsahu, ve kterém se tyto úpravy staly technickým zhodnocením budovy, s cílem otevření pro veřejnost v průběhu září/října (na místo původně plánovaného května). S módním butikem došlo také k dohodě, přičemž podmínky prodloužení nájemní smlouvy byly na úrovni tržních zvyklostí a došlo k prodloužení smlouvy do srpna 2023. Společnost také poskytla součinnost ve věci čerpání programu Covid-nájemné.

Společnost také rozhodla o výměně technologicky zastaralých 16 kotlů na nemovitosti Hybešova. I ve třetím kvartále byla obsazenost bytů na úrovni 95-100% a v tomto období rozhodla Společnost o konverzi dvou kancelářských jednotek na nemovitosti Panská na byty. Důvodem je vysoká poptávka po bytech v této lokalitě oproti nižšímu zájmu starší kanceláře zejména vzhledem k absenci možnosti parkování a také mírné zvýšení návratnosti prostředků investora v důsledku této přestavby. Ve třetím kvartále došlo také k pronájmu delší dobu neobsazené kancelářské jednotky na této nemovitosti za tržní cenu. V prosinci roku 2020 byly bytové plochy na Kollárově, Hybešově a Divadelní 100% obsazené. Oba významní nájemci Panské, tj., restaurace i módní butik, platili nájemné i v době uzavření svých provozoven. Společnost jim poskytla opět veškerou součinnost pro čerpání programu Covid-nájemné 2. Na nemovitosti Panská byly v posledním kvartále neobsazené pouze 2 prostory v procesu konverze z kanceláří na byty a dále 1 byt 2KK. Na nemovitosti Divadelní došlo k dlouho plánovanému

odchodu kancelářského nájemce k 31.10.2020, personální agentury s výměrou 223 m². Společnost již v průběhu léta zahájila hledání nového nájemce, nicméně řada firem zastavila z důvodu nejistoty na trhu svou expanzi a uvažuje spíše o zmenšení ploch.

K 31. 12. 2018 činila hodnota 1 podílového listu Patria Residenčního Fondu I 1,0137. K 31. 12. 2019 vzrostla hodnota 1 podílového listu na 1,0875, jedná se tedy o meziroční nárůst o 7,28%. K 31.12.2020 činila hodnota 1 podílového listu 1,134, jedná se tedy o meziroční nárůst o 4,28%. Společně s vyplacenou dividendou za rok 2019 ve výši 2,58% činila výkonnost Patria Residenčního Fondu I za rok 2020 6,86%.

Z Patria Residenčního Fondu bylo v průběhu roku 2020 vyúčtováno Společnosti management fee v celkové výši 4 838 tis. Kč a po očištění o poplatek za administraci fondu pro ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost a PBA/WO ČSOB a.s. jakožto distributorovi, činilo 2 674 tis. Kč.

Co se týče administrativní budovy City West B1, vlastněné účelovou společností Patria Office Center Gama s.r.o. a ovládané Patria City West Fondem, rok 2020 probíhal zejména ve znamení komunikace s nájemci a celkové stabilizace výnosů z nájemného. Koronavirová pandemie neměla žádný vliv na chod kancelářských prostor a platební morálku kancelářských nájemců budovy. Největší nájemce budovy, společnosti AKKA, začal po úspěšné kompletní rekonstrukci prostor od začátku ledna 2020 na příštích 5 let zabírat 17% celkové pronajimatelné plochy budovy. Druhý největší nájemce budovy, společnosti Bayer, zaujímající 16,2% z celkové pronajimatelné plochy budovy, začal počínaje červnem 2020 další pětileté období nájmu. Prostory uvolněné po nájemci Komerční Banka si obratem na příštích 2,5 roku pronajal LIDL. Ještě před vypuknutím první vlny pandemie 1Q 2020 byly dlouhodobě prodlouženy nájemní smlouvy s třetím největším nájemcem budovy, společností Siemens, a rozšířeny prostory a prodloužena nájemní smlouva s farmaceutickou společností Stada Pharma. Jiná divize společnosti Siemens se nastěhovala do prostor ve 4. nadzemní poschodí budovy na 11 měsíců (do listopadu 2020). Nájemce DM Drogerie v září 2020 prodloužila nájemní smlouvu o 5 let s opcí na dalších 5 let. Nájemce CGI prodloužil nájemní smlouvu o další 4 roky. Všechna parkovací místa (celkem 426) byla pronajata a díky velkému zájmu se dařilo plynule navyšovat výši nájemného. S nájemcem Hyundai, jedním z lídrů na trhu elektromobility, jsme se domluvili na instalaci několika elektronabíječek, a v budoucnu počítáme s jejich rozšířením i mezi další nájemce. Velmi aktivně byla hledána náhrada na prostory po nájemcích Komerční Banka a Siemens.

Retailoví nájemci (Form Factory, Kolkovna a Puzzle Salads) byli během roku 2020 (tj. během 2Q a 4Q) opakovaně nuceni uzavřít své provozy kvůli koronavirové pandemii. Všichni tři nájemci čerpali podpůrné státní programy Covid nájemné I+II. Celková výše slevy, poskytnuté pronajmatelem na nájemném těmto nájemcům za rok 2020 činila cca 1% hrubého ročního příjmu budovy.

K 31. 12. 2019 činila hodnota 1 podílového listu Patria City West Fondu 0,91415, k 31. prosinci 2020 činila hodnota 1 podílového listu Patria City West Fondu 0,9768 Kč, což reprezentuje oproti loňskému roku nárůst o 6,86%.

Z Patria City West Fondu bylo v průběhu roku 2020 vyúčtováno Společnosti management fee v celkové výši 14 143 tis. Kč a po očištění o poplatky za administraci fondu pro ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost a PBA/WO ČSOB a.s. jakožto distributorovi, činilo 8 530 tis. Kč.

Co se týče interních procesů, Společnost řádně aktualizovala interní vnitroskupinové směrnice, při řízení rizik vycházela ze strategie řízení rizik, která reflektuje rizika a definuje hranice, jež je Společnost ochotna podstupovat při své činnosti. Rizika jsou pravidelně monitorována, vyhodnocována a reportována představenstvu společnosti a dozorčí radě. Společnost zároveň řádně vykonávala povinnosti compliance monitoringu (též součástí strategie řízení rizik). V roce 2020 došlo k plynulé a bezproblémové výměně compliance officera. V roce 2020 proběhl vnitřní audit zaměřený na credit risk management a nefinanční rizika. Audit shledal kontrolní prostředí jako dostatečné, nebyla vydána žádná doporučení na zlepšení kontrolního prostředí ve Společnosti.

Vzhledem ke stabilizovanému vývoji na nemovitostech obou fondů a na realitním trhu jako takovém představenstvo Společnosti nepovažovalo v roce 2020 za nutné provádět přecenění nemovitostí. K němu tedy došlo až v řádném termínu k 31.12.2020.

Zároveň Společnost kontinuálně v roce 2020 monitorovala nemovitostní trh a analyzovala všechny akviziční příležitosti napříč všemi segmenty trhu – rezidence, kanceláře, logistika, retailové parky a smíšené využití, které našla buď napřímo od majitelů, nebo realitních zprostředkovatelů. Investiční trh v prvním kvartále 2020 zcela zamrzl, k mírnému oživení začalo docházet ke konci druhého čtvrtletí 2020. Ve třetím čtvrtletí identifikovala Společnost zajímavou retail-parkovou příležitost v regionech, přičemž ve čtvrtém čtvrtletí došlo k podpisu LOI na tuto akci.

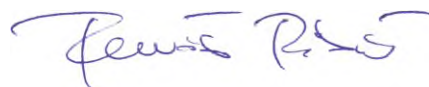
Původní vlastní kapitál Společnosti činil při založení 30 miliónů Kč, na konci roku 2020 pak 11 874 tis. Kč. Společnost v roce 2020 generovala zisk 1 647 tis. Kč.

V roce 2021 plánuje Společnost založit minimálně jeden až dva fondy v objemu aktiv 1 miliardy Kč. Dále Společnost analyzuje současnou situaci na realitním trhu způsobenou pandemií koronaviru a jejími dopady na obhospodařovaný majetek i na samotnou Společnost.

V Praze dne 30. dubna 2021



Pavel Tichý
předseda představenstva



Tomáš Pribiš
člen představenstva

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti Patria investiční společnost, a.s.

Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Patria investiční společnost, a.s., se sídlem Výmolova 353/3, Radlice, Praha 5 („Společnost“) k 31. prosinci 2020 a její finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s českými účetními předpisy.

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2020,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2020,
- přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

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

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

Nezávislost

V souladu s 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 představenstvo Společnosti. 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 Společnosti 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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

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

30. dubna 2021

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.
zastoupená partnerem



Ing. Marek Richter
statutární auditor, evidenční č. 1800

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti Patria investiční společnost, a.s.

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Patria investiční společnost, a.s.

akciová společnost

Výmolova 353/3, Praha 5

IČ: 051 54 197

Sestaveno: 30. dubna 2021

Předmět podnikání:
obhospodařování a administrace
fondů**Rozvaha**

AKTIVA		tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2020	31. prosince 2019
3.	Pohledávky za bankami		3.	11 242	9 915
	v tom: a) splatné na požádání			11 242	9 915
11.	Ostatní aktiva		4.	4 872	6 747
13.	Náklady a příjmy příštích období			1	0
	Aktiva celkem			16 115	16 662
PASIVA		tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2020	31. prosince 2019
4.	Ostatní pasiva		5.	4 226	6 427
5.	Výnosy a výdaje příštích období			5	0
6.	Rezervy			10	7
	v tom: c) ostatní rezervy			10	7
8.	Základní kapitál		6.	10 000	10 000
9.	Emisní ážio		6.	20 000	20 000
14.	Neuhrazená ztráta z předchozích období		6.	-19 773	-20 682
15.	Zisk/ztráta za účetní období po zdanění		6.	1 647	910
	Pasiva celkem			16 115	16 662

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Patria investiční společnost, a.s.

akciová společnost

Výmolova 353/3, Praha 5

IČ: 051 54 197

Sestaveno: 30. dubna 2021

Předmět podnikání:
obhospodařování a administrace
fondů

Podrozvahové položky

	tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Podrozvahová pasiva				
15.				
			1 628 266	1 539 394
			1 628 266	1 539 394

Patria investiční společnost, a.s.

akciová společnost

Výmolova 353/3, Praha 5

IČ: 051 54 197

Sestaveno: 30. dubna 2021

Předmět podnikání:
obhospodařování a administrace
fondů

Výkaz zisku a ztráty

	tis. Kč	Bod přílohy	31. prosince 2020	31. prosince 2019
4.		8.	18 981	19 822
5.		9.	-7 786	-8 127
6.		10.	-5	-29
7.			0	0
8.			-53	-45
9.		11.	-9 480	-10 704
17.			-10	-7
19.			1 647	910
24.			1 647	910

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

Patria investiční společnost, a.s.

akciová společnost

Výmolova 353/3, Praha 5

IČ: 051 54 197

Sestaveno: 30. dubna 2021

Předmět podnikání:
obhospodařování a administrace
fondů**Přehled o změnách vlastního kapitálu**

tis. Kč	Základní kapitál	Emisní ážio	Neuhrazená ztráta z p. o.	Zisk/ztráta za účetní období	Vlastní kapitál celkem
Stav k 31. prosinci 2018	10 000	20 000	-14 882	-5 800	9 318
Převod ztráty do neuhrazené ztráty z p. o.	0	0	-5 800	5 800	0
Zisk za účetní období po zdanění	0	0	0	910	910
Stav k 31. prosinci 2019	10 000	20 000	-20 682	910	10 228
Převod zisku do neuhrazené ztráty z p. o.	0	0	910	-910	0
Zisk za účetní období po zdanění	0	0	0	1 647	1 647
Zaokrouhlení	0	0	-1	0	-1
Stav k 31. prosinci 2020	10 000	20 000	-19 773	1 647	11 874

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Patria investiční společnost, a.s. (dále jen „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21648 dne 9. 6. 2016. Společnost poskytuje služby obhospodařování a administrace fondů kvalifikovaných investorů. Společnost tuto činnost provádí na základě povolení České národní banky.

Mateřskou společností Společnosti je Československá obchodní banka, a.s. a konečnou mateřskou společností je společnost KBC Group N.V. se sídlem v Belgickém království.

Společnost je součástí konsolidačního celku mateřské společnosti Československá obchodní banka, a.s.

Společnost nemá uzavřenou ovládací smlouvu nebo smlouvu o rozdělení zisku s mateřskou společností.

K 31. 12. 2020 byla společnost obhospodařovatelem pro následující fondy:

Název fondu	Rok vzniku fondu
Patria Residenční Fond I, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.	2017
Patria City West Fond, uzavřený podílový fond Patria investiční společnosti, a.s.	2018

Členové statutárních orgánů k 31. 12. 2020:

Představenstvo	
Předseda:	Pavel Tichý
Člen:	Nina Kozáková
Člen:	Tomáš Pribiš

Dozorčí rada	
Předseda:	Martin Kosobud
Člen:	Václav Potůček
Člen:	Zdeněk Procházka
Člen:	Tomáš Jaroš

V průběhu účetního období došlo v dozorčí radě k následujícím změnám:

	Den vzniku	Den zániku
Člen:		Michal Pokorný (31. 3. 2020)
Člen:	Václav Potůček (1. 4. 2020)	

Po účetním období do dne sestavení účetní závěrky nedošlo v obchodním rejstříku k žádným změnám.

2. ÚČETNÍ POSTUPY

a) Základní zásady vedení účetnictví

Účetní závěrka, obsahující rozvahu, včetně podrozvahových položek, výkaz zisku a ztráty, přehled o změnách vlastního kapitálu a související přílohu, je sestavena v souladu se zákonem o účetnictví, vyhláškami vydanými Ministerstvem financí České republiky a českými účetními standardy pro finanční instituce. Je sestavena na principu historických pořizovacích cen s výjimkou cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům výnosů nebo nákladů, derivátů, podrozvahy, které se přeceňují na reálnou hodnotu.

Částky v účetní závěrce jsou zaokrouhleny na tisíce českých korun (tis. Kč), není-li uvedeno jinak a účetní závěrka není konsolidována.

b) Cizí měny

Finanční aktiva a závazky uváděné v cizích měnách jsou přepočteny na české koruny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) k rozvahovému dni. Transakce v cizí měně jsou na domácí měnu přepočteny denním kurzem uváděným ČNB. Veškeré kurzové zisky a ztráty jsou vykázány v čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací.

c) Reálná hodnota cenných papírů

Reálná hodnota cenného papíru je stanovena jako tržní cena kótovaná příslušnou burzou cenných papírů, nebo jiným aktivním veřejným trhem. V ostatních případech je reálná hodnota odhadována pomocí vhodného oceňovacího modelu.

d) Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů obsahují dvě skupiny.

Cenné papíry k obchodování, které byly pořízeny nebo získány za účelem prodeje nebo vypořádání v blízké budoucnosti, nebo jsou součástí definovaného portfolia finančních nástrojů, které jsou společně řízeny za účelem dosahování zisků z cenových rozdílů v krátkodobém časovém období, a cenné papíry označené účetní jednotkou za cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů při prvotním zaúčtování. Jakýkoliv cenný papír, který je finančním aktivem nebo cenným papírem účtovaným v závazcích, může být při prvotním zaúčtování zařazen jako cenný papír oceňovaný reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů, s výjimkou účastnických cenných papírů a podílů, které nejsou veřejně obchodovány a jejichž reálnou hodnotu nelze spolehlivě odhadnout, a s výjimkou cenných papírů emitovaných Společností.

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou nejprve oceňovány pořizovací cenou, zahrnující vedlejší pořizovací náklady, a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v čistém zisku nebo ztrátě z finančních operací. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy.

e) Pohledávky a závazky za bankami a nebankovními subjekty

Položka „Pohledávka za bankami“ může obsahovat pohledávky z úvěrů a ostatní pohledávky za bankami zejména běžné účty u bank, termínové vklady u bank, poskytnuté úvěry a ostatní pohledávky za bankami. Položka „Pohledávky za nebankovními subjekty“ může obsahovat zejména poskytnuté úvěry osobám, které nejsou bankou.

Tyto položky jsou oceněné nominální hodnotou (včetně naběhlého příslušenství) snížené o případnou opravnou položku na jejich realizační hodnotu.

Položka „Závazky vůči bankám“ může obsahovat zejména přijaté úvěry od bank. Položka "Závazky vůči nebankovním subjektům" může obsahovat zejména přijaté úvěry od jiných osob, než jsou banky.

Tyto položky jsou oceněné nominální hodnotou (včetně naběhlého příslušenství).

f) Dluhové cenné papíry nakoupené v primárních emisích neurčené k obchodování

Nekótované dluhové cenné papíry nakoupené v primárních emisích neurčené k obchodování jsou oceněny naběhlou hodnotou, tj. přeceňují se o rozdíl mezi pořizovací cenou bez kuponu a jmenovitou hodnotou, který se rozlišuje dle věcné a časové souvislosti do nákladů nebo výnosů, a v účetní závěrce se vykazují v pohledávkách za nebankovními subjekty nebo v pohledávkách za bankami.

Pokud dochází k poklesu účetní hodnoty u těchto dluhových cenných papírů, rozdíl se považuje za dočasné snížení hodnoty a je zaúčtovaný jako opravná položka.

g) Finanční deriváty

Finanční deriváty jsou nejprve zachyceny v podrozvaze jako pohledávka / závazek v hodnotě podkladového nástroje a na rozvaze v pořizovací ceně a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z tržních cen, z modelů diskontovaných peněžních toků nebo modelů pro oceňování opcí. Všechny deriváty jsou vykazovány v položce ostatní aktiva, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v položce ostatní pasiva, je-li jejich reálná hodnota pro Společnost negativní.

Deriváty vložené do jiných finančních nástrojů jsou vykazovány jako samostatné deriváty v případě, že jejich rizika a charakteristiky úzce nesouvisí s riziky a charakteristikami hostitelské smlouvy a hostitelská smlouva není vykázána v reálné hodnotě proti účtům nákladů nebo výnosů.

Oceňovací rozdíly finančních derivátů k obchodování jsou součástí čistého zisku nebo ztráty z finančních operací.

Společnost nepoužívá zajišťovací účetnictví.

h) Výnosové a nákladové úroky

Výnosové a nákladové úroky ze všech úročených nástrojů se vykazují na akruálním principu s využitím metody lineární úrokové sazby odvozené ze skutečné pořizovací ceny. Lineární úroková sazba se využívá jako aproximace efektivní úrokové sazby u cenných papírů oceňovaných naběhlou hodnotou. Společnost tuto metodu aplikuje, neboť jí pořízená finanční aktiva a pasiva nemají dobu splatnosti delší než jeden rok.

Výnosové úroky zahrnují zejména přijaté úroky z repo operací, ze směnek, z krátkodobých úložek na peněžním trhu, časově rozlišené kupóny a naběhlý diskont nebo prémii z nástrojů s pevným výnosem, úroky z běžných účtů a úroky z půjček poskytnutých klientům.

Nákladové úroky mohou zahrnovat úroky z repo operací, z vydaných směnek a z krátkodobých úvěrů z peněžního trhu.

ch) Výnosy z poplatků a provizí

Výnosy z provizí za zprostředkování obchodů pro klienty a s nimi související poplatky jsou účtovány do výnosů a nákladů v okamžiku sjednání obchodu.

Poplatky a provize za sjednání transakce pro třetí stranu nebo z podílu na tomto jednání jsou vykázány v okamžiku dokončení transakce, ke které se vztahují. Poplatky za poradenské služby jsou vykazovány na aktuálním principu na základě smluv o poskytnutí těchto služeb.

i) Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací

Čistý zisk nebo ztráta z finančních operací může být tvořen ziskem nebo ztrátou z operací s cennými papíry oceňovanými reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů.

j) Pohledávky a závazky

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

Závazky Společnosti jsou vykázány v nominální hodnotě.

k) Rezervy

Účelové rezervy jsou tvořeny, má-li Společnost existující závazek v důsledku události, k nimž došlo v minulosti, je pravděpodobné, že bude třeba vynaložit prostředky na jeho vypořádání a lze přiměřeně odhadnout výši tohoto závazku.

Tvorba rezervy se vyazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami, na jejichž krytí byly rezervy vytvořeny, v příslušné položce výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění rezervy pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

Rezerva je tvořena v měně, ve které účetní jednotka předpokládá plnění.

l) Opravné položky

Opravné položky snižují nominální hodnotu jednotlivých pohledávek Společnosti na realizační hodnotu.

Tvorba opravné položky se vyazuje v příslušné položce výkazu zisku a ztráty, její použití je vykázáno společně s náklady nebo ztrátami spojenými s úbytkem jednotlivých aktiv ve výkazu zisku a ztráty. Rozpuštění opravné položky pro nepotřebnost je vykázáno ve výnosech.

Opravné položky k majetku vedenému v cizí měně se tvoří v této cizí měně. Kurzové rozdíly se vykazují stejně jako rozdíly z přecenění majetku, k němuž se vztahují.

m) Daň z přidané hodnoty

Společnost je registrovaným plátcem daně z přidané hodnoty (dále jen „DPH“).

Společnost uplatňuje DPH na výstupu u činnostech, které nejsou osvobozené od DPH bez nároku na odpočet.

Společnost uplatňuje DPH na vstupu pouze u plnění, která použije pro uskutečnění plnění s DPH, u ostatních přijatých zdanitelných plnění je DPH na vstupu účtována do nákladů. Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek a zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou včetně DPH.

n) Odložená daň

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou s použitím úplné závazkové metody.

Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

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

o) Náklady na zaměstnance a penzijní připojištění

Náklady na zaměstnance jsou součástí správních nákladů.

Společnost přispívá na penzijní připojištění pro své zaměstnance. Tyto příspěvky na penzijní připojištění jsou účtovány přímo do nákladů.

K financování státního důchodového plánu provádí Společnost pravidelné odvody do státního rozpočtu v zákonem stanovené výši.

p) Okamžik uskutečnění účetního případu

Okamžikem uskutečnění účetního případu obchodů s cennými papíry, deriváty, valutami, devizami a repo operacemi je datum sjednání nákupu nebo prodeje a datum vypořádání. V případě obvyklého termínu dodání (spotové operace) jsou závazky a pohledávky zaúčtovány mezi datem sjednání obchodu a datem jejich vypořádání na rozvahových účtech.

Okamžikem uskutečnění ostatních účetních případů (vyjma obchodů s cennými papíry, deriváty, valutami a devizami) je zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den provedení platby, popř. inkasa z účtu klienta, den vydání nebo převzetí záruky, popř. úvěrového příslibu, den převzetí hodnot do úschovy.

V případě, že se jedná o finanční aktivum oceňované reálnou hodnotou, účtuje se změna reálné hodnoty od okamžiku sjednání do okamžiku vypořádání do rozvahy proti výkazu zisků a ztrát.

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

Společnost účtuje na rozvahových účtech ode dne sjednání obchodu také o pohledávkách a závazcích z obchodů pro klienty. Provize a poplatky z obchodů jsou účtovány a zachycené ve výkazu zisku a ztrát v den sjednání nákupu či prodeje (den obchodu).

q) Spotové operace

Spotové operace s cennými papíry, valutami a devizami a repo a reverzní repo operace jsou vykazovány v příslušné kolonce aktiv / pasiv ode dne sjednání nákupu nebo prodeje a závazky a pohledávky jsou zaúčtovány mezi datem sjednání obchodu a datem jejich vypořádání na rozvahových účtech. V případě

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

obchodů finančních aktiv oceňovaných reálnou hodnotou jsou změny reálné hodnoty účtovány do rozvahy proti výkazu zisků a ztrát.

r) Spřízněné osoby

Spřízněnými osobami se rozumí:

- společnosti ve skupině Patria Finance, a.s. a Patria Corporate Finance, a.s. („skupina Patria“),
- akcionáři, kteří mohou přímo nebo nepřímo uplatňovat podstatný nebo rozhodující vliv ve Společnosti, a společnosti, kde tito akcionáři mají podstatný nebo rozhodující vliv (Československá obchodní banka, a.s., KBC Bank N.V.),
- společnosti ve skupině mateřské společnosti, tj. Československá obchodní banka, a.s. („ČSOB“), KBC Bank N. V. („KBC“) např. KBC Securities N.V.
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- společnosti, které mají společného člena vedení se Společností,
- dceřiné a přidružené společnosti Společnosti.

s) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu.

t) Následné události

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

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

u) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

3. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Běžný účet u Československé obchodní banky, a.s.	11 242	9 915

4. OSTATNÍ AKTIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Provozní zálohy - režie (ČSOB)	36	18
Ostatní pohledávky	4 836	6 871
Celkem	4 872	6 889

Ostatní pohledávky k 31. 12. 2020 zahrnují zejména pohledávku za přeúčtování nefinančních služeb 3. stran vůči společnostem ze skupiny ČSOB ve výši 15 tis. Kč (31. prosince 2019: 220 tis. Kč), poskytnuté provozní zálohy společnostem ze skupiny ČSOB ve výši 36 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) a dohadnou položku aktivní a pohledávku za obhospodařovanými fondy ve výši 4 814 tis. Kč (31. prosince 2019: 6 506 tis. Kč).

Ostatní aktiva jsou podle kategorie partnera vůči právníckým osobám usazeným v zemích EU.

5. OSTATNÍ PASIVA

tis. Kč	31. prosince 2020	31. prosince 2019
Závazky vůči dodavatelům	1 599	2 244
Ostatní závazky	2 627	4 183
Celkem	4 226	6 427

Závazky k 31. 12. 2020 vůči dodavatelům zahrnují rovněž závazky za přijaté a přefakturované služby vůči Patria Corporate Finance, a.s., ve výši 2 tis. Kč (31. prosince 2019: 7 tis. Kč), Patria Finance, a.s., ve výši 20 tis. Kč (31. prosince 2019: 1 105 tis. Kč), ČSOB Asset Management, a.s. ve výši 269 tis. Kč (31. prosince 2019: 0 tis. Kč) a ČSOB, a.s. ve výši 1 077 tis. Kč (31. prosince 2019: 473 tis. Kč).

Ostatní závazky k 31. 12. 2020 zahrnují zejména dohadnou položku pasivní v souvislosti s přijatými službami v rámci skupiny ČSOB ve výši 710 tis. Kč (31. prosince 2019: 2 659 tis. Kč).

Společnost k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 neevidovala žádné daňové nedoplatky, závazky po splatnosti z pojistného na sociální zabezpečení, z příspěvku na státní politiku zaměstnanosti a z veřejného zdravotního pojištění.

6. VLASTNÍ KAPITÁL

Základní kapitál je tvořen 10 ks splacených akcií vydaných na jméno o nominální hodnotě 1 000 000 Kč za každou. Emisní kurs na 1 ks akcie činil 3 000 000 Kč a byl splacen peněžítým vkladem v celkové výši 30 000 tis. Kč.

7. MAJETEK A ZÁVAZKY NEVYKÁZANÉ V ROZVAZE

Společnost má k 31. 12. 2020 budoucí závazky z nájemní smlouvy. Společnost si není vědoma žádných dalších podmíněných závazků k 31. prosinci 2020.

tis. Kč	2020	2019
Splatné do 1 roku	335	372
Splatné v období 1 - 11 let	3 217	3 193
Celkem	3 552	3 565

Společnost neměla v roce 2020 najatý dlouhodobý majetek, o kterém se neúčtuje na rozvahových účtech.

8. VÝNOSY Z POPLATKŮ A PROVIZÍ

tis. Kč	2020	2019
Poplatky za obhospodařování fondu	18 981	19 822
Celkem	18 981	19 822

Na základě geografického členění výnosů lze přiřadit všechny výnosy ke klientům ze zemí EU.

9. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

tis. Kč	2020	2019
Poplatky za obhospodařování fondu	7 777	8 118
Poplatky z ostatních služeb	9	9
Celkem	7 786	8 127

Poplatky za obhospodařování fondu zahrnují v roce 2020 následující položky ve vztahu ke spřízněným osobám: poplatky za administraci a distribuci fondů placené společností ve skupině ČSOB ve výši 7 777 tis. Kč (2019: 8 118 tis. Kč). Poplatky za ostatní služby představují zejména bankovní poplatky hrazené společností ve skupině ČSOB ve výši 9 tis. Kč (2019: 9 tis. Kč).

10. ČISTÝ ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

tis. Kč	2020	2019
Kurzové zisky / ztráty z transakcí v cizí měně	-5	-29
Celkem	-5	-29

Veškeré výnosy z finančních operací byly dosaženy na území EU.

11. SPRÁVNÍ NÁKLADY

Ve správních nákladech jsou v roce 2020 zahrnuty zejména náklady za přijaté a přefakturované nefinanční služby od společnosti Patria Finance, a.s. ve výši 854 tis. Kč (2019: 1 018 tis. Kč) a ČSOB, a.s. ve výši 116 tis. Kč (2019: 881 tis. Kč) a nájemné účtované společnostmi ve skupině ČSOB ve výši 536 tis. Kč (2019: 356 tis. Kč). Správní náklady dále zahrnují mzdové náklady, poradenské služby, audit, náklady na reprezentaci, cestovné, marketing a ostatní služby. V roce 2020 nebyly účtovány náklady související s poradenskými službami, které by souvisely s nerealizovanou potencionální akviziční příležitostí (2019: 3 170 tis. Kč).

Náklady na statutární audit za rok 2020 činily 155 tis. Kč (2019: 155 tis. Kč).

	2020	2019
Průměrný počet zaměstnanců celkem	1	0
Počet členů představenstva	3	3
Počet členů dozorčí rady	4	3
Celkem	8	6

Členům dozorčí rady Společnosti nebyly z titulu jejich funkcí poskytnuty žádné odměny.

Společnost v roce 2020 a 2019 neuzavřela se spřízněnými osobami (členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů a osoby blízké těmto osobám) žádnou smlouvu, z níž by jí mohly vzniknout jakékoliv závazky či pohledávky.

Patria investiční společnost, a.s.

Účetní závěrka k 31. prosinci 2020

12. INFORMACE O SPŘÍZNĚNÝCH OSOBÁCH


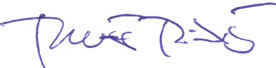

Za spřízněné osoby lze považovat mateřskou společnost, členy skupiny Československé obchodní banky, a.s., fondy obhospodařované Společností a společnost KBC Group N.V. Informace o pohledávkách, ostatních aktivech a pasivech, i položkách nevykázaných v rozvaze ke spřízněným osobám jsou uvedeny v bodech 3, 4, 5 a 7.

Informace o nákladech a výnosech od spřízněných osob jsou uvedeny v bodech 8 až 11.

13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným jiným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31. prosinci 2020.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti k předložení valné hromadě.

Sestaveno dne:	Podpis statutárního orgánu účetní jednotky:	Osoba odpovědná za účetní závěrku:
		
30. dubna 2021	Pavel Tichý předseda představenstva	Tomáš Pribiš člen představenstva
		Tomáš Chrtěk zástupce finančního ředitele

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA SPOLEČNOSTI PATRIA INVESTIČNÍ SPOLEČNOST, A.S. O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU A OSOBOU OVLÁDANOU A MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2020

podle § 82 a násl. zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), v platném znění („ZOK“)

1. Struktura vztahů mezi propojenými osobami, úloha ovládané osoby, způsob a prostředky ovládnání

1.1. Ovládaná osoba

Obchodní firma: **Patria investiční společnost, a.s.**
Sídlo: Praha 5, Výmolova 353/3, PSČ 150 00
IČ: 051 54 197
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21648 („Společnost“ nebo „Patria“)

1.2. Ovládající osoby

Společnost je přímo ovládaná společností Československá obchodní banka, a. s. se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ 150 57, IČ: 000 01 350 (ČSOB), jakožto jediným akcionářem, která je přímo ovládaná společností KBC Bank N.V., se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Společnost KBC Bank N.V. je přímo ovládaná společností KBC Group N.V. se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království, která je zároveň konečnou ovládající osobou.

1.3. Úloha ovládané osoby

Společnost poskytuje služby na základě povolení k činnosti investiční společnosti od České národní banky. Předmětem podnikání Společnosti je obhospodařování a administrace fondů kvalifikovaných investorů se zaměřením na nemovitostní fondy.

1.4. Způsob a prostředky ovládnání

Ve Společnosti je Ovládající osoba jediným akcionářem, vlastní akcie o jmenovité hodnotě ve výši 100 % základního kapitálu ovládané osoby.

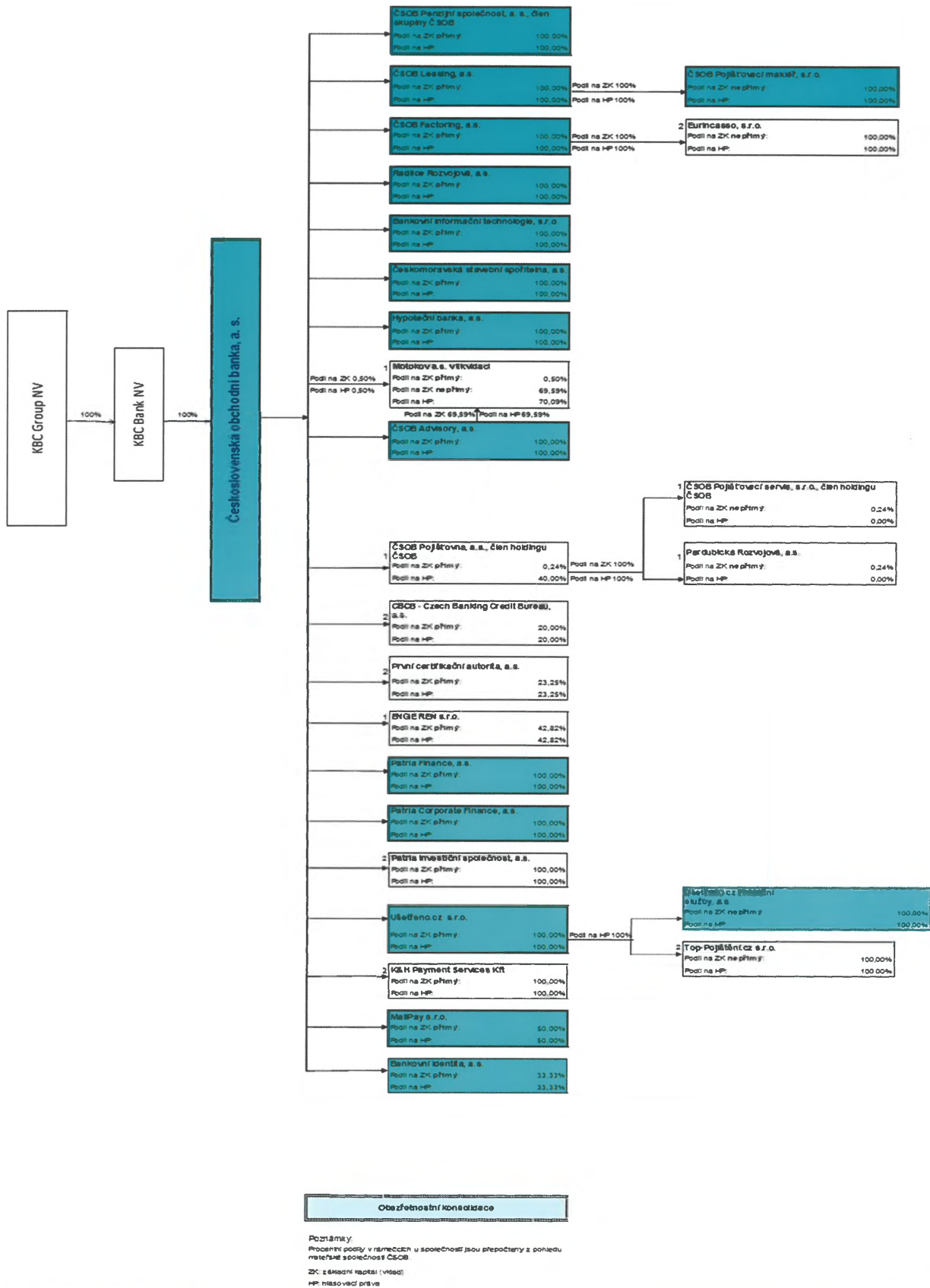
Ovládnání Společnosti je vykonáváno zejména prostřednictvím valné hromady, resp. jediného akcionáře. Ovládající osoba tak může navrhnout své zástupce do orgánů Společnosti.

1.5. Ostatní společnosti ovládané stejnou ovládající osobou

Ostatními společnostmi ovládanými stejnou ovládající osobou jsou všechny společnosti ze skupiny **KBC Group N.V.**, neboť společnost KBC Group N.V., se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království, je konečnou ovládající osobou (ovládající osoby a osoby ovládané stejnou ovládající osobou dále jen jako „Propojené osoby“).

Přehled společností skupiny KBC a skupiny ČSOB (k 31. prosinci 2020):

SCHÉMA KONSOLIDAČNÍHO CELKU ČSOB K 31.12.2020
z hlediska vlastnického uspořádání a z hlediska Trženi



2. Rozhodné období

Tato zpráva popisuje vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou ve smyslu § 82 ZOK za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 (Rozhodné období).

3. Vztahy mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Společnost měla v účetním období rozmanité vztahy s osobou ovládající, resp. dalšími Propojenými osobami (pro účely zprávy o vztazích označeny dále též jen jako „protistrany“) a to na obvyklé obchodní bázi.

Koncernová smlouva

Patria jako řízená osoba uzavřela s řídicí osobou Koncernovou smlouvu, která stanoví koncernový zájem a vymezuje některá práva a povinnosti řízených osob v rámci předmětného podnikatelského seskupení. Dílčí oblasti jednotného řízení jsou pak vymezeny zvláštními koncernovými politikami, které jsou základními nástroji k realizaci koncernového zájmu, a které jsou vydávány představenstvem ČSOB a akceptovány ze strany řízených osob.

BANKOVNÍ SLUŽBY

Účty, depozitní produkty, tuzemský a zahraniční platební styk

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy, jejichž předmětem byly služby spojené s vedením různých druhů účtů – běžných a termínovaných, mezibankovních depozit. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Elektronické bankovníctví

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy, na jejichž základě využívá služeb elektronického bankovníctví. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

OSTATNÍ VZTAHY

Pojistné smlouvy

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny pojistné smlouvy. Protiplnění spočívalo v pojištění a v pojistném plnění. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouvy o nájmu a pronájmu

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o nájmu nebytových prostor, parkovišť a movitých věcí nebo jejich souborů. Protiplnění spočívalo ve smluvních cenách, nebo v pronájmu věcí nebo jejich částí či souboru věcí. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o spolupráci – zaměstnanecké benefity. Protiplnění spočívalo v poskytování zaměstnaneckých benefitů. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouvy o spolupráci – prodej produktů a služeb

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o spolupráci, a rámcové smlouvy, jejichž předmětem byla zejména spolupráce v oblasti prodeje produktů, zprostředkování prodeje produktů, v podpoře prodeje produktů a k tomu používaných technologií, poradenské činnosti, vyhledávání příležitostí. Protiplnění spočívalo ve spolupráci, smluvní provizi, smluvní odměně, nebo v prodeji produktů. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouva o spolupráci – společné plnění daňové povinnosti (DPH)

Patria uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřenu s některými z osob ovládaných stejnou ovládající osobou smlouvu o spolupráci za účelem plnění daňové povinnosti (DPH) za skupinu, která byla platná a účinná i v účetním období. Protiplnění spočívalo v plnění daňové povinnosti. Smlouva byla uzavřena za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouva o spolupráci – ICT služby

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o poskytování služeb ICT. Protiplnění spočívalo ve smluvních odměnách. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých podmínek.

Smlouvy o poskytování služeb – back office a související služby

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o poskytování služeb v oblasti back-office systémů a podpůrných procesů. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

Smlouvy o poskytování služeb – další podpůrné služby

Patria v účetním období uzavřela, resp. z předchozích účetních období měla uzavřeny smlouvy o spolupráci a poskytování služeb v oblasti interního auditu, řízení lidských zdrojů včetně pracovněprávních vztahů a administrativněprávních služeb. Protiplnění spočívalo ve službách a smluvních odměnách. Patria rovněž uzavřela smlouvy o zpracování osobních údajů nebo poskytování informací, smlouvy o zachování důvěrnosti apod. Smlouvy byly uzavřeny za obvyklých obchodních podmínek.

4. Plnění a jejich protiplnění

Plnění, která Společnost poskytla v Rozhodném období Propojeným osobám, jsou uvedena v účetní závěrce. Veškerá plnění a protiplnění byla poskytnuta v rámci běžného obchodního styku, resp. za obvyklých obchodních podmínek a za ceny běžné v obchodním styku, případně za úhradu nákladů + přírůžku.

5. Přehled jednání učiněných v Rozhodném období dle § 82 odst. 2 písm. d) ZOK

Společnost převedla zisk za rok 2019 ve výši 910 tis. CZK na účet neuhrazených ztrát minulých let.

6. Posouzení vzniku újmy ovládané osoby

Ze smluvních a jiných vztahů mezi Společností a ovládající osobou nevznikla Společnosti žádná újma.

7. Zhodnocení vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

Vzhledem k tomu, že společnosti náležející do skupiny KBC Group působí rovněž ve finanční oblasti a stejně jako Společnost většina z nich poskytují investiční služby, tak Společnosti plynou ze vztahů mezi ovládající osobou a ovládanou osobou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou zejména tyto výhody:

- a) Možnost vzájemné kooperace na území České i Slovenské republiky
- b) Přístup k relevantním informacím z oboru
- c) Možnost využití synergií při poskytování investičních služeb

Společnost má možnost realizovat podnikatelskou činnost jako člen silné mezinárodní skupiny. Skupina KBC Group patří mezi největší evropské skupiny působící na bankovním trhu. Její dlouholetá tradice, stejně jako získané zkušenosti a silné mezinárodní zázemí umožňují sdílet a neustále zlepšovat společné know-how.

Vzájemná spolupráce společností v rámci skupiny KBC a ČSOB, resp. dalších společností, které jsou ČSOB ovládané, pomáhá posílit společnou pozici na trhu a umožňuje rozšíření nabídky finančních služeb svým klientům v oblastech stavebního spoření a hypoték, správy aktiv, kolektivního investování, penzijního připojištění, leasingu, factoringu či distribuce životního a neživotního pojištění a rovněž také služby spojené s obchodováním s akciemi na finančních trzích.

8. Závěr

Představenstvo Společnosti konstatuje, že tato zpráva byla zpracována v zákonné lhůtě a v souladu s § 82 zákona o obchodních korporacích. Při sestavení zprávy představenstvo postupovalo s odbornou péčí a její rozsah reflektuje účel zákonné úpravy zprávy podle zákona o obchodních korporacích.

V Praze dne 29. března 2021



Pavel Tichý
předseda představenstva



Tomáš Pribiš
člen představenstva

Patria investiční společnost, a.s.
Výmolova 353/3, 150 29 Praha 5, IČ 05154197
zapsaná v obchodním rejstříku odd. B, vložka 21648
vedeném Městským soudem v Praze

PATRIA
INVESTIČNÍ SPOLEČNOST