

Výroční zpráva

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

OBSAH

1	ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB., NAŘÍZENÍ EU 231/2013 A NAŘÍZENÍ EU 2015/2365	3
2	ÚDAJE A SKUTEČNOSTI SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM PODFONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI PODLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB. A VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB.	14
3	ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ	20
4	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23
5	ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	25

1 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB., VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB., NAŘÍZENÍ EU 231/2013 A NAŘÍZENÍ EU 2015/2365

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond investičního fondu CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu vedeným Českou národní bankou dne 23. října 2019.

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

ISIN

CZ0008044666

LEI

315700ONPC0L1PUN9T96

Vznik podfondu

23. října 2019

Typ podfondu

Speciální fond nemovitostní

Další údaje

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

B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

Název fondu

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

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO

085 33 610

LEI

315700YDTPQHG2JKUL87

Podfondy

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

Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány Fondem pouze k Podfondech. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

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

Vedoucí osoby

Členem představenstva Fondu je společnost CREDITAS investiční společnost a.s. (dále také „Investiční společnost“). Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Mgr. Roman Dziadkiewicz, Ing. Petr Škoch a Ing. Radek Hudáček. Osobou zmocněnou Investiční společností k jejímu zastupování ve funkci člena představenstva Fondu je Ing. Petr Škoch.

C. INFORMACE O ČINNOSTI PODFONU V ÚČETNÍM OBDOBÍ

Podfond zaznamenal v rozhodném období výrazný nárůst NAV, a to 6,77 % p.a. Růst hodnoty podpořilo více faktorů.

	Výkonnost k 31. prosinci 2025	Výkonnost k 31. prosinci 2024
1 měsíc	0,27 %	0,17 %
3 měsíce	0,97 %	1,82 %
6 měsíců	2,42 %	2,72 %
1 rok	6,77 %	10,61 %
Od zahájení	49,52 %	40,04 %

K charakteristice vývoje Podfondech v rozhodném období, jeho portfolia a hodnoty, je vhodné uvést několik významných faktorů působících na fond a událostí, které ovlivnily jeho konečný výsledek v roce 2025:

Příznivé prodeje investičních akcií Podfondech a kumulace volných finančních prostředků na straně jedné a několika měsíční přípravy prověřování akvizičních příležitostí na straně druhé umožnily uzavření a uskutečnění akvizice nemovitostní společnosti AC IMMO s.r.o., jejíž portfolio tvoří šest specializovaných center sociální péče s kapacitou více než 600 lůžek a celkovou pronajímanou plochou přesahující 18 tis. m². Tato transakce znamenala vstup do doplňkového segmentu nemovitostí se stabilní a dlouhodobě zajištěnou poptávkou.

Podfond zároveň průběžně zhodnocoval volné peněžní prostředky prostřednictvím nástrojů peněžního trhu a vybraných korporátních dluhopisů s variabilním výnosem, při zachování dostatečné likvidity pro další investiční příležitosti. Ke konci roku představovala hotovost a investice na peněžním trhu významnou část aktiv, což vytváří předpoklad pro realizaci dalších akvizic v následujícím období. Měnová rizika byla standardně řízena prostřednictvím zajišťovacích operací. Obsazenost prostor byla po celé období téměř 100 %.

V listopadu 2025 došlo k plánované obměně výboru odborníků v souladu s požadavky právních předpisů, čímž byla zachována nezávislost a transparentnost procesu oceňování majetku podfondech.

Činnost stávajících nemovitostních společností

Stávající nemovitostní portfolio Podfondech vykazovalo během 2025 stabilní vývoj s vysokou obsazeností napříč jednotlivými areály. Nemovitosti společností BP Čestlice s.r.o., BP Písek s.r.o. a BP Pardubice s.r.o. fungovaly bez významnějších změn v nájemních vztazích, přičemž areál společnosti BP Pardubice s.r.o. byl dále rozvíjen

investicemi do energetické infrastruktury v rámci ESG, konkrétně instalací fotovoltaické elektrárny. Z uvedeného důvodu budou uvedené nemovitě věci stále atraktivní pro stávající nájemce a bude tak zajištěno prodloužení nájemních vztahů v budoucnu.

Akvizice společností BP Trmice s.r.o. a BP Letňany s.r.o. v roce 2024 rozšířila portfolio Podfondu na celkem 10 nemovitostí s pronajímatelnou plochou přesahující 102 tisíc m². Obě lokality těží ze své strategické polohy a kvalitního nájemního mixu, což se promítá do vysoké obsazenosti a stabilního provozu areálů. Celkově tak portfolio vstupovalo do roku 2025 ve velmi dobré kondici s potenciálem dalšího rozvoje.

Nová akvizice - AC IMMO s.r.o. – domovy sociálních služeb

Společnost byla do fondu akvírována v polovině roku 2025. Ve vlastnictví společnosti je 6 nemovitostí, specializovaných zařízení pro osoby postižené Alzheimerovou chorobou a dalšími typy demence. Vzhledem k demografickému vývoji se jedná o anticyklický a perspektivní obor. Nemovitosti se nachází na území celé České republiky, všechny jsou plně pronajaty s dlouhodobými nájemními smlouvami společností, které patří k největším soukromým poskytovatelům služeb v oboru.

Růst tažený spotřebou

Česká ekonomika v závěru loňského roku pokračovala v růstu. Hlavním tahounem domácí ekonomiky byla i nadále spotřeba domácností, podpořená solidním růstem reálných příjmů. Naopak investiční aktivity soukromého sektoru zůstává utlumená. Trh práce je nadále napjatý a nezaměstnanost nízká. Nadprůměrný růst mezd přispívá ke zvýšeným inflačním tlakům z domácí ekonomiky. Ty se promítají zejména do setrvalého zvýšeného růstu cen služeb a výrazného zdražování nemovitostí.

Napětí v mezinárodním obchodě sice zmírnila dohoda mezi Spojenými státy americkými a Evropskou unií, avšak nejistoty v souvislosti s tarifními opatřeními, omezováním vývozu v oblasti kritických technologií a strategických surovin, a to zejména v relaci mezi Spojenými státy americkými, Čínou a dalšími asijskými ekonomikami, nadále přetrvávají.

Výrazný posun v diverzifikaci

Realizací akvizice došlo v roce 2025 k dalšímu podstatnému zvýšení diverzifikace portfolia – poslední akvizicí byla společnost AC IMMO s.r.o., se kterou Podfond vstoupil i na trh speciální sociální péče a diverzifikoval tak své působení v nemovitostních společnostech.

Podfond dále usiluje a bude usilovat o nalezení a realizaci vhodných akvizic a intenzivně zkoumá každou příležitost, kterou získá k posouzení.

D. INFORMACE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH

Významné změny v průběhu roku 2025

Do 30. dubna 2025 vykonávala společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČO: 248 37 202 (dále jen „Conseq“) administraci Fondu na základě Smlouvy o administraci uzavřené dne 1. dubna 2022, ve znění pozdějších Dodatků č. 1–3.

Od 1. května 2025 vykonává administraci Investiční společnost.

Do 30. dubna 2025 byla pověřena společnost Conseq výkonem některých činností – Risk Managementu, Compliance a Interního auditu na základě Smlouvy o pověření některých činností, uzavřené dne 1. dubna 2022.

Od 1. května 2025 pověřila Investiční společnost těmito činnostmi Banku CREDITAS a.s. na základě uzavřených servisních smluv.

E. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI A ADMINISTRÁTOROVI

Název společnosti

CREDITAS investiční společnost a.s. zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27088.

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO

142 58 846

Uzavřené smlouvy

Smlouva o výkonu funkce a o administraci, která nahradila Smlouvu o výkonu funkce z 1. dubna 2022 a Smlouvu o administraci, z 1. dubna 2022, na základě, které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. května 2025.

Stručný popis zkušeností a znalostí

Investiční společnost obdržela licenci k obhospodařování speciálních investičních fondů a fondů kvalifikovaných investorů rozhodnutím ČNB o povolení k činnosti investiční společnosti podle § 479 ZISIF ze dne 27. prosince 2021. Obhospodařovatelem investičních fondů je od 1. dubna 2022, přičemž od 1. května 2025 vykonává rovněž činnost administrátora. Investiční společnost je součástí investiční skupiny CREDITAS, která se zaměřuje na dlouhodobé investice zejména v oblastech finančních služeb, realit a energetiky. Investiční společnost disponuje odbornými zkušenostmi v oblasti obhospodařování a administrace investičních fondů.

F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ SPRÁVOU MAJETKU, O PORTFOLIO MANAŽERECH, PŘÍPADNĚ O EXTERNÍCH SPRÁVCÍCH FONDU v rozhodném období, včetně stručného popisu jeho zkušeností a znalostí

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravovali portfolio manažeři Společnosti:

Ing. Petr Škoch

Absolvoval Fakultu stavební Vysokého učení technického v Brně, Ekonomika a management ve stavebnictví a Ústav soudního inženýrství, obor Realitní inženýrství. Od roku 2008 prošel postupně pozicemi od odborného asistenta znalců a odhadců, přes konzultační pozice do KPMG – Senior Consultant, Valuer of Real Estate, Supervizor. Do května 2024 působil rovněž jako Ředitel odboru oceňování nemovitých věcí Banky CREDITAS. Od srpna 2023 působil jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu CREDITAS fond SICAV, a.s., člen představenstva a investiční ředitel Investiční společnost a dále je soudním znalcem.

Finanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravoval manažer Investiční společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, CSc.

S přípravou matematického a fyzikálního vysokoškolského vzdělání působil od roku 1993 na různých pozicích v institucích finančního sektoru, od analytických pozic k pozicím manažerským. V Bance CREDITAS působil od roku 2017. Po vzniku Investiční společnosti a udělení licence k obhospodařování investičních fondů, na jehož získání se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera. Od počátku vzniku CREDITAS fond SICAV pracoval v investičním výboru nemovitostního podfondu.

G. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE ve vztahu k majetku Podfondu v účetním období

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

- vyhodnocování investičních příležitostí,
- oceňování realitního portfolia prostřednictvím výboru odborníků,
- příprava a realizace realitních investic,
- zajišťování efektivního využívání realitního portfolia dle způsobu využití,
- zajišťování efektivního zhodnocování volných finančních prostředků,
- zajišťování měnového zajištění otevřené devizové pozice

Informace o činnosti Podfondu v účetním období jsou uvedeny v bodě C této výroční zprávy.

H. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU, které jsou v oběhu ke konci účetního období a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V roce 2025 bylo vydáno 602 701 798 investičních akcií a odkoupeno 153 583 969 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2025 bylo v oběhu 1 722 551 934 investičních akcií Podfondu.

I. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII

K 31. prosinci 2025 připadal na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4952 Kč.

J. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Kategorie aktiv	Podíl v % na aktivech celkem	
	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky za bankami	18,14 %	16,84 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	14,78 %	21,32 %
Dluhové cenné papíry	7,43 %	-
Účasti s rozhodujícím vlivem	55,59 %	61,46 %
Ostatní aktiva	4,06 %	0,38 %

K. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 2 687 225 mil. Kč z důvodu vyššího úpisu do Podfondu.

L. SROVNÁNÍ CELKOVÉHO FONDOVÉHO KAPITÁLU A FONDOVÉHO KAPITÁLU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII za 3 uplynulá účetní období (vždy ke konci účetního období)

Období k	NAV (Kč)	NAV (Kč) / PL
31.12.2021	505 700 611	1,0544
31.12.2022	853 443 976	1,1801
31.12.2023	1 286 471 762	1,2662
31.12.2024	1 783 323 213	1,4004
31.12.2025	2 575 538 718	1,4952

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

Typ	Nominální hodnota (Kč)	Reálná hodnota (Kč)
Závazky z FX derivátů	218 968	218 968
Závazky z repo obchodů	-	-
Závazky z úrokových derivátů	-	-

N. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

Podfond aktivně nesleduje cíle udržitelnosti v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení společností dle Nařízení o udržitelnosti.

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

O. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI PODFONDU v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával

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

P. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

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

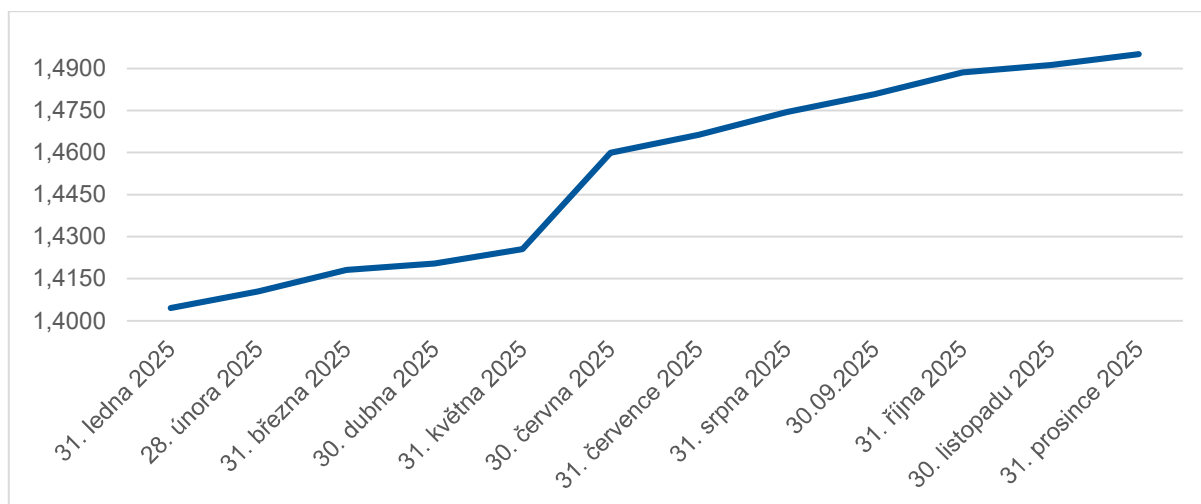
Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

R. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU, pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2025, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

Kategorie aktiv (majetek)	Datum pořízení	Podíl na hodnotě majetku Podfondu	Pořizovací cena (v tis. Kč)	Reálná hodnota (v tis. Kč)
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice s.r.o.	30.11.2022	15,99 %	304 875	411 937
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Čestlice s.r.o.	04.12.2019	14,39 %	195 921	370 592
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Letňany s.r.o.	18.07.2024	10,91 %	314 706	281 077
Účast s rozhodujícím vlivem – AC IMMO s.r.o.	26.06.2025	12,05 %	249 037	310 278
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Trmice s.r.o.	07.03.2024	3,32 %	113 243	85 401
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	18.05.2021	1,34 %	5 552	34 568
Pohledávky za bankami:				
BUY/SELL ČS, a.s. - 21.01.2026 2,9%	18.06.2025	14,75 %	380 000	380 000
Zůstatky na běžných účtech		4,17 %	107 919	107 417

Úvěry:				
Úvěr poskytnutý BP Trmice s.r.o.	12.03.2024	10,22 %	235 449	263 185
Úvěr poskytnutý BP Čestlice s.r.o.	29.05.2018	3,62 %	62 921	93 344
Úvěr poskytnutý AC IMMO s.r.o.	26.06.2025	1,57 %	39 008	40 563
Dluhové cenné papíry:				
CZ0003557159 - UNICAP VAR 12/29/26 Corp	30.06.2025	7,76 %	200 000	199 762
Ostatní aktiva:				
Dividenda od BP Letňany s.r.o.	19.12.2025	2,01 %	-	51 871

S. VÝVOJ HODNOTY INVESTIČNÍ AKCIE V ROZHODNÉM OBDOBÍ v grafické podobě; pokud investiční strategie investičního fondu sleduje nebo kopíruje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), uveďte se i vývoj tohoto indexu v rozhodném období v grafické podobě



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

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

U. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU AKCIONÁŘŮ PODFONDU, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období

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

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

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

W. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU PODFONDU s rozlišením na údaje o úplatě za výkon činnosti depozitáře, administrátora, hlavního podpůrce a auditora, a údaje o dalších nákladech či daních

V průběhu období od 1. ledna do 31. prosince 2025 byly účtovány náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu v celkové výši 40 552 tis. Kč. Dne 31. října 2025 byla uhrazena zálohová platba ve výši 10 500 tis. Kč. K datu 31. prosince 2025 činila neuhrazená část úplaty celkem 11 533 tis. Kč (po zohlednění zaplacené zálohy), přičemž k datu 31. prosince 2025 zůstala celá tato částka neuhrazená.

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 činily náklady na výkon funkce administrátora 1 189 tis. Kč. V období od 1. ledna do 30. dubna byla administrace zajišťována společností Conseq Funds investiční společnost, a.s., přičemž náklady na tyto služby dosáhly výše 263 tis. Kč. Veškeré tyto náklady byly k datu 31. prosince 2025 uhrazeny. S účinností od 1. května 2025 byla administrace převedena na Investiční společnost. Náklady spojené s administrací za období od 1. května do 31. prosince činí 1 321 tis. Kč, přičemž k datu 31. prosince 2025 zůstala neuhrazená částka ve výši 1 007 tis. Kč.

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 2 183 tis. Kč. Neuhrazeno k 31. prosinci 2025 bylo celkem 206 tis. Kč. Náklady na služby custody činily 476 tis. Kč. Neuhrazeno k 31. prosinci 2025 bylo celkem 20 tis. Kč.

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 činily náklady na služby auditora 690 tis. Kč. Neuhrazeno k 31. prosinci 2025 bylo celkem 476 tis. Kč.

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 činily ostatní náklady 561 tis. Kč, přičemž z toho 526 tis. Kč činí náklady ocenění obchodních podílů v portfoliu Podfondu. Neuhrazeno k 31. prosinci 2025 bylo celkem 0 tis. Kč.

Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 byla na základě odhadu daňové povinnosti k uvedenému datu vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 3 126 tis. Kč. Za období od 1. ledna do 31. prosince 2025 byly zaplacený zálohy na daň z příjmů ve výši 251 tis. Kč. Daň z příjmů za účetní období roku 2024 byla ve výši 0 Kč. Přeplatek na dani z příjmů za rok 2024 činil 1 395 tis. Kč a byl vrácen dne 15. července 2025.

X. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Podfondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu

Podfond je vystaven rizikům, která jsou popsána v jeho statutu. Investiční společnost minimalizuje uvedená rizika zejména prostřednictvím rozložení rizika v souladu s jednotlivými dílčími limity, jak jsou uvedeny ve statutu fondu.

Nejvýznamnějšími tržními riziky jsou riziko nemovitostní, likviditní a riziko měnové.

Podfond je taktéž vystaven riziku neschopnosti splácet závazky (úvěrovému) u poskytnutých úvěrů do nemovitostních SPV a u pohledávek na výplatu peněžních prostředků z účtu, tedy u zůstatků na účtech u bank.

Podfond používá k zajištění měnového rizika finanční deriváty. Podfond za účelem dosažení dodatečných výnosů realizuje repo obchody v podobě Sell/Buy-back reverzních repo operací s podkladovými aktivy v podobě poukázek ČNB.

Rizika související s deriváty

Rizika spojená s finančními typy derivátů jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová, akciová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu.

V Podfondu jsou prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradně k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou forwardové body).

Protistranami Podfondu jsou Česká spořitelna, a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu

Technikami obhospodařování Podfondu jsou pouze finanční deriváty a repo obchody. Tyto techniky lze používat pouze za podmínek a při dodržení limitů stanovených pro standardní fond Zákonem o investičních společnostech a investičních fondech a nařízením vlády č. 243/2013 Sb. O investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování (dále jen „Nařízení vlády“) v platném znění.

Kvantitativní omezení zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu

Podfond investuje převážně do nemovitostí, účastí v nemovitostních společnostech, finančních aktiv a úvěrů nebo zápůjček nemovitostním společností, ve kterých má účast.

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

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

Při řízení rizik vyplývajících z použití investičních nástrojů, které jsou součástí majetku Podfondu, uplatňuje Investiční společnost následující metody:

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) denní monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené metodou VaR portfolia,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

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

Y. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONU, ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období došlo ke dni 21. března 2025 ke změně statutu z důvodu změny v osobě člena představenstva. Další změna proběhla ke dni 1. května 2025 v následnosti na změnu administrátora. Úpravy se týkaly zejména identifikačních údajů administrátora. Odměna za administraci byla upravena o variabilní složku. Dále byl doplněn článek týkající se ESG.

Z. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ A VEDOUCÍCH OSOB, které mohou být považovány za odměny, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu jeho pracovníkům nebo vedoucím osobám v účetním období, členěných na pevnou a pohyblivou složku, údaje o počtu pracovníků a vedoucích osob obhospodařovatele Podfondu a údaje o případných odměnách za zhodnocení kapitálu, které Podfond nebo jeho obhospodařovatel vyplatil

Podfond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Investiční společnosti za rok 2025 činily 31 792 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 3 634 tis. Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti. Průměrný přepočtený počet pracovníků a vedoucích osob Investiční společnosti v roce 2025 činil 11,77. Investiční společnost z majetku Fondu nevyplatila žádné odměny pracovníkům nebo vedoucím osobám za zhodnocení kapitálu Fondu.

AA. ÚDAJE O MZDÁCH, ÚPLATÁCH A OBDOBNÝCH PŘÍJMECH PRACOVNÍKŮ NEBO VEDOUCÍCH OSOB, vyplácených obhospodařovatelem Podfondu těm z jeho pracovníků nebo vedoucích osob, jejichž činnost má podstatný vliv na rizikový profil Podfondu

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Investiční společnosti a Fondu činily v roce 2025 celkem 10 899 tis. Kč, z toho 1 527 tis. Kč činila pohyblivá složka.

BB. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ

Objem zapůjčených cenných papírů a komodit, vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů

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

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

Podfond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 201 951 tis. Kč, které tvoří 7,52 % objemu aktiv Podfondu. Podfond neuzavíral žádné sell-buy operace.

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

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

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

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Podfondu je využívána jako protistrana Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2025 byly nevypořádány buy-sell obchody s protistranou Česká Spořitelna, a.s. ve výši 380 000 tis. Kč.

Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně, v členění podle druhu a kvality kolaterálu;

Kolaterál tvořily výhradně pokladniční poukázky ČNB se splatností do jednoho roku.

v členění podle měny kolaterálu;

Měnou kolaterálu je CZK.

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

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

Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit, ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům

Kolaterál není opětovně použit.

Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Podfondem

Podfondem v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu. Podfond neposkytoval žádné peníze k zajištění žádného dluhu.

Úschova kolaterálu obdrženého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů. Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich

Pro úschovu Kolaterálů využívá Českou Spořitelnu, a.s. K 31. prosinci 2025 Podfond eviduje jeden obdržený kolaterál u České Spořitelny a.s. v hrubé výši 380 000 tis. Kč.

Úschova kolaterálu poskytnutého Podfondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů. Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Podfond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.

Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů v členění podle Podfondem, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům a nákladům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Podfond realizoval buy-sell operace, z nichž dosáhl výnosy ve výši 10 873 tis. Kč, což představuje 4,12 % z celkových výnosů, přičemž náklady na tyto transakce jsou již zahrnuty v poplatku za služby custody.

2 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI SOUVISEJÍCÍ S CHARAKTEREM PODFONDU JAKO SPECIÁLNÍHO FONDU, KTERÝ INVESTUJE DO NEMOVITOSTÍ NEBO ÚČASTÍ V NEMOVITOSTNÍ SPOLEČNOSTI PODLE ZÁKONA Č. 240/2013 SB. A VYHLÁŠKY ČNB Č. 244/2013 SB.

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

BP Čestlice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Čestlice s.r.o., IČO: 282 19 635 (dále jen „BP Čestlice“), jejíž základní kapitál činí 8 452 000 Kč a byl splacen v plné výši 20. prosince 2007, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Čestlice, okres Praha východ.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Čestlice s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 4. prosince 2019. Nákup BP Čestlice byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí BP Čestlice je pozemek parc.č.st. 255 jehož součástí je budova č.p. 110, parc.č.st. 313, jehož součástí je budova č.p. 126, parc.č.st. 327 jehož součástí je budova č.p. 132, parc. č. st. 328 jehož součástí je stavba č.p. 134, parc.č.st. 465 jehož součástí je stavba bez č.p./č.e. zapsaná v KN (technické vybavení), pozemky parc. č. 371/11, 371/12, 371/51, 371/62, 371/64, 371/75, 371/76, 371/77, 371/104, 371/105, 371/106, 371/107, 384/1 a 385, vše k.ú. Čestlice, obec Čestlice, okres Praha-východ.

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

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

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

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

Jako Facility management spravuje nemovitost společnost Arridere s.r.o., se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, Praha 4, IČO: 043 74 525 a jako Assets management pak společnost CREDITAS Real Estate Management s.r.o., se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 065 93 739. Momentálně je nemovitost pronajata 15 nájemcům. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 31. prosince 2025 v délce 2,3 roku.

Před koupí BP Čestlice byl ke dni 30. srpna 2019 vyhotoven znaleckou kanceláří TPA Valuation & Advisory s.r.o. (IČO: 255 07 796) posudek znalce pro hodnotu nemovité věci a BP Čestlice. Ke dni 31. prosince 2019 byla panem Jiřím Hrabcem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a BP Čestlice.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Písek s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o., IČO: 093 40 254 (dále jen „BP Písek“), jejíž základní kapitál činí 1 000 Kč a byl splacen v plné výši 18. května 2021, vlastní průmyslový objekt a nezastavěné pozemky obci Písek, okres Písek.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Písek s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18. května 2021. Nákup BP Písek byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.st. 4120 jehož součástí je budova č.p. 2134 (průmyslový objekt), pozemky parc. č. 1867/4 a 2216/16, vše evidované na LV č. 5391 v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek. Budova zahrnuje skladovou a administrativní část.

Nemovitosti jsou pronajaty jednomu nájemci, společnosti AL-KO KOBER spol. s.r.o., která současně nemovitost spravuje. Aktuální informace o obsazenosti a nájemních vztazích vždy obsahuje aktuální stanovení reálné hodnoty BP Písek.

Před koupí BP Písek byl ke dni 20. ledna 2021 vyhotoven znaleckou kanceláří EQUITA Consulting s.r.o. (IČO: 257 61 421) posudek znalce pro hodnotu nemovité věci a BP Písek. Ke dni 17. března 2021 byla panem Martinem Kotrbáčkem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a BP Písek.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Pardubice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice s.r.o., IČO: 058 66 065 (dále jen „BP Pardubice“), jejíž základní kapitál činí 2 260 000 Kč a byl splacen v plné výši 1. července 2018, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Pardubice, okres Pardubice.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 9. listopadu 2023 došlo k fúzi sloučením zanikající společnosti s firmou BP Pardubice II s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 65 816, s nástupnickou společností s firmou BP Pardubice s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 66 065, čímž došlo k zániku zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. a k přechodu veškerého jejího jmění na nástupnickou společnost BP Pardubice I s.r.o., s rozhodným dnem 1. ledna 2023.

Součástí BP Pardubice je pozemek parc.č.st. 448 jehož součástí je budova č.p. 226 (průmyslový objekt – výroba), parc.č.st. 450, jehož součástí je budova č.p. 227 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc. č. 160/10, 160/15, 160/17, 160/20, 176/15, 187/99, 187/109, 187/110, 188/6, 188/7, 188/9, 188/10, 188/26, 188/29, 188/30, 188/31, 188/32, 188/33, 188/40, 188/41, 192/3, 192/11, 192/12, 192/15, 192/16, 196/5 vše evidované na LV č. 973 katastrálním území Černá za Bory, obec Pardubice, okres Pardubice.

Oba pronajaté halové objekty DC1 a DC2 se sestávají ze skladové části s vestavěnou administrativní částí a se sociálním zařízením. Haly jsou určeny převážně pro skladování, případně s drobnou výrobou / kompletací a disponují řadou zásobovacích doků dostupných z příslušných manipulačních ploch.

Skladové haly byly vystavěny v roce 2009 a kolaudovány v roce 2010.

Každá z hal je pronajata jedinému nájemci. Průměrná délka nájemních vztahů byla k 31. prosinci 2025 v délce 2,07 let.

Součástí BP Pardubice jsou dále pozemky parc. č. St. 147 jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc. č. 144/14; 144/41; 144/45; 144/46; 144/47; 144/64 a 372/4 vše evidované na LV č. 868 k.ú. Drozdice, obec Pardubice, okres Pardubice a budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba) na LV č. 868 k.ú. Drozdice, obec Pardubice, okres Pardubice, nacházející se na pozemku parc. č. 147.

Halový objekt se sestává ze skladové části a vestavěné administrativní části se sociálním zařízením. Hala je určena převážně pro skladování, případně s drobnou výrobu / kompletaci a disponuje řadou zásobovacích doků. Skladová hala byla vystavěna a kolaudována v roce 2012.

Hala je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 31. prosinci 2025 v délce 6,5 roku.

100% obchodní podíly ve společnostech STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o. (přejmenovaných po řadě na BP Pardubice I s.r.o. a BP Pardubice II s.r.o., následně pak s provedenou fúzí sloučením zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. s nástupnickou společností BP Pardubice I s.r.o. a změnou názvu na BP Pardubice s.r.o.) nabyli Podfond dne 31. října 2022, na základě převzetí opční smlouvy a jejího uplatnění. Nákup BP Pardubice byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Před koupí BP Pardubice byl ke dni 31. května 2022 vyhotoven znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČO: 639 98 581) posudek znalce pro hodnotu nemovité věci a BP Pardubice. Ke dni 15. srpna 2022 byla panem Pavlem Krchňákem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a BP Pardubice.

Výkon činností facility a asset management smluvně zajišťovala v první polovině roku 2025 společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. (IČO: 056 29 357). Od 1. července 2025 převzala činnost asset managementu společnost CREDITAS Real Estate Management s.r.o. (IČO: 065 93 739). Službu facility managementu do konce roku stále obstarávala společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondeu oceňována výnosovou metodou.

BP Trmice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Trmice s.r.o., IČO: 173 25 536 (dále jen „BP Trmice“), jejíž základní kapitál činí 100 000 Kč a byl splacen v plné výši 13. července 2022, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Trmice, okres Ústí nad Labem.

85% obchodní podíl ve společnosti BB Pardubice II s.r.o. nabyli Fond na účet Podfondeu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 7. března 2024. Nákup BP Trmice byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí BP Trmice je pozemek parc.č.st. 1449/7 jehož součástí je budova č.p. 873 (průmyslový objekt – výroba), budovy bez č.p. na pozemcích 1449/9, 1449/110 a 1449/112, pozemky parc. č. 1437/6, 1437/7, 1437/15, 1449/9, 1449/13, 1449/15, 1449/42, 1449/43, 1449/44, 1449/45, 1449/46, 1449/47, 1449/62, 1449/94, 1449/95, 1449/96, 1449/110, 1449/111, 1449/112, 1449/132, 1449/135, 1449/140, 1470/1 a 1470/3, vše evidované na LV č. 1304 katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem. Dále pozemek, na kterém vlastní BP Trmice, podíl o velikosti ½, a to pozemek parc. č. 1449/14 zapsaný na LV č. 1305, k.ú. Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem a pozemek, na kterém vlastní BP Trmice, podíl o velikosti ¾, a to pozemek parc. č. 1449/10 zapsaný na LV č. 848, k.ú. Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem.

Nemovitosti spravuje společnost Arridere s.r.o., se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, Praha 4, IČO: 043 74 525. Nemovitost je pronajata jednomu nájemci. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 31. prosince 2025 v délce 2,2 let.

Před koupí BP Trmice byly ke dni 19. února 2024 znaleckou kancelář RSM CZ a.s. (IČO: 639 98 581) a znaleckým ústavem STATIKUM s.r.o. (IČO: 155 45 881), každým samostatně, vyhotoveny posudky znalce pro hodnotu nemovitosti a BP Trmice. Ke dni 19. února 2024 byla panem Markem Pohlem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a BP Trmice.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Letňany s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Letňany s.r.o., IČO: 019 60 393 (dále jen „BP Letňany“), jejíž základní kapitál činí 250 000 Kč a byl splacen v plné výši, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně Letňany, okres Praha.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Letňany nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18. července 2024.

Součástí BP Letňany jsou pozemky parc. č. 760/21, ostatní plocha, parcela č. 760/24, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba s č.p. 699, jiná stavba, parcela č. 760/25, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba, parcela č. 760/26, zastavěná plocha a nádvoří, jejíž součástí je stavba bez č.p., jiná stavba, parcela č. 760/27, ostatní plocha, parcela č. 760/28, ostatní plocha, parcela č. 760/29, ostatní plocha, parcela č. 760/30, ostatní plocha a parcela č. 760/31, ostatní plocha, zapsané na LV č. 2471 v k.ú. Letňany.

Pozemkové parcely tvoří jeden celek nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře cca 36 tis. m². Pozemková parcela č. 760/24 je zastavěna logistickým centrem, ostatní pozemkové parcely tvoří zpevněné a manipulační plochy a přilehlá parkování.

Nemovitost představuje stavbu z roku 2004, s podlahovou plochou přes 17 tis. m². Hala je pronajata 9 nájemcům. Průměrná délka nájemních vztahů byla k 31. prosinci 2025 více než 5,51 let. Výkon činností facility a asset management smluvně zajišťuje společnost CREDITAS Real Estate Management s.r.o., se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 065 93 739.

Před koupí BP Letňany byl znaleckou kancelář RSM CZ a.s. (IČO: 639 98 581) vyhotoven posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a BP Letňany ke dni 31. prosince 2024. Ke dni 31. května 2024 byla panem Lukášem Pejchalem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a BP Letňany.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

AC IMMO s.r.o.

Nemovitostní společnost AC IMMO s.r.o., IČO: 140 91 283 (dále jen „AC IMMO“), jejíž základní kapitál činí 800 000 Kč a byl splacen v plné výši, vlastní nemovitosti, které tvoří 6 samostatných areálů napříč Českou republikou a jsou pronajaty pro provozování Alzheimer center.

100% obchodní podíl ve společnosti AC IMMO s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 26. června 2025. Většinu služeb související se správou nemovitostí si zajišťuje nájemce.

Součástí AC IMMO jsou nemovité věci se všemi součástmi a příslušenstvími nacházející se na listu vlastnictví:

- č. 10065, k.ú. Filipov u Čáslavi, obec Čáslav, okres Kutná Hora,
- č. 74976 v k.ú. Pardubice, obec Pardubice, okres Pardubice,
- č. 6005 v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek,
- č. 190 v k.ú. Radčice u Vodňan, obec Vodňany, okres Strakonice,
- č. 408 v k.ú. Zábřeh-VŽ, obec Ostrava, okres Ostrava město,
- č. 282 v k.ú. Zlosyň, obec Zlosyň, okres Mělník.

Nájemcem pěti Alzheimer center (v Pardubicích, Ostravě, v Louckém Mlýně, v Písku a ve Filipově) je na základě nájemní smlouvy ALZHEIMER HOME GROUP s.r.o. (IČO: 035 55 810). Nájemcem Alzheimer centra ve Zlosyni je na základě nájemní smlouvy Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú. (IČO: 284 46 003). K 31. prosinci 2025 je průměrná délka nájmu 6,3 let.

Činnosti facility a asset management nejsou zajišťovány externím dodavatelem, ale jsou vykonávány interně manažerem správy nemovitostí ve spolupráci s jednateli společnosti.

Před koupí AC IMMO byl znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČO: 639 98 581) a znaleckou kanceláří STATIKUM s.r.o. (IČO: 155 45 881) vyhotoven posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a AC IMMO k datu 31. května 2025. Ke dni 30. června 2025 byla panem Markem Pohlem, členem výboru odborníků, vyhotovena zpráva člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a AC IMMO.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

Výbor má 3 členy, které jmenuje a odvolává Investiční společnost. Při výběru členů výboru Investiční společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem výboru může být pouze člověk, který je nezávislý (§ 271 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech), důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Výbor odborníků měl od 4. listopadu 2022 do 3. listopadu 2025 tyto členy:

- Lukáš Pejchal
- Marek Pohl
- Ján Zibura

Výbor odborníků má od 4. listopadu 2025 do 3. listopadu 2028, tedy k 31. prosinci 2025 tyto členy:

- Aleš Kadlečík
- Pavel Krchňák
- Jakub Štěpán

C. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší než 10 % než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitosti z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10 % než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků

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

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

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

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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

F. ÚDAJE O ZÁMĚRU ZMĚNIT INVESTIČNÍ STRATEGII

Podfond nemá záměr změnit investiční strategii. Případná změna by byla realizována výhradně v souladu se zněním § 207 zákona 240/2013 Sb., ZISIF.

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

V rozhodném účetním období nedošlo k překročení investičních limitů.

3 ÚDAJE A SKUTEČNOSTI PODLE § 21 ZÁKONA Č. 563/1991 SB., O ÚČETNICTVÍ

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

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

Ke dni 31. března 2026 zanikla Ing. Petru Škochovi funkce člena představenstva Investiční společnosti a současně funkce pověřeného zmocněnce statutárního orgánu společnosti CREDITAS fond SICAV, a.s. Tato skutečnost představuje následnou událost po rozvahovém dni. Ke dni sestavení této výroční závěrky však tato změna dosud nebyla zapsána v obchodním rejstříku. Od 1. dubna 2026 je Podfond zastupován společností CREDITAS investiční společnost, a.s., jako individuálním statutárním orgánem Podfonde, zastoupenou platnými členy představenstva, a to do doby jmenování nového zmocněnce této Investiční společnosti.

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

B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONU

Podfond v roce 2026 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2026 je investovat shromážděné peněžní prostředky v souladu s určenou investiční strategií formou investic do nemovitostí a účastí v nemovitostních společnostech v České republice; investice do nemovitostních aktiv v ostatních zemích Evropy nejsou vyloučeny, mají však doplňkový charakter. Preferovány jsou především průmyslové, výrobní a obchodní objekty. Do Podfonde jsou pořizovány funkční nemovitosti generující požadovaný hotovostní tok; spekulace na pouhý čistý nárůst hodnoty pořízených nemovitostí v čase není hlavním předmětem investiční strategie. Dokladem uvedeného záměru a směřování dalšího vývoje fondu je realizace transakce koupě 100% podílu v nemovitostní společnosti AC IMMO s.r.o. v červnu roku 2025, jejíž portfolio tvoří šest specializovaných center sociální péče a tato transakce tak znamenala vstup do doplňkového segmentu nemovitostí se stabilní a dlouhodobě zajištěnou poptávkou.

C. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

D. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

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

Podfond během rozhodného období dodržoval příslušné právní předpisy a závazné standardy, včetně skupinových, v oblasti ochrany životního prostředí a pracovně právních vztahů. S ohledem na předmět vykonávané činnosti nebylo důvodné v těchto oblastech podnikat žádné zvláštní aktivity.

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

Podfond nemá pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

G. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONU vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

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

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

- a) Tržní riziko (úrokové, měnové) – Investiční společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.
- b) Úvěrové riziko – toto riziko Investiční společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c) Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáváním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d) Riziko likvidity – Investiční společnost řídí toto riziko udržováním minimálního objemu likvidních prostředků v Podfondu a dalšími opatřeními v souladu s obecně závaznými právními předpisy.
- e) Riziko související s investičním zaměřením Podfondu na určité průmyslové odvětví, státy či regiony, jiné části trhu nebo určité druhy aktiv – toto systematické riziko je řešeno diverzifikací, tj. rozložením investic.
- f) Riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy nebo jiného opatrování – majetek Podfondu je svěřen do úschovy nebo, pokud to povaha věcí vylučuje, jiného opatrování depozitáři Podfondu, kterým je renomovaná banka.
- g) Riziko operační, které spočívá ve ztrátě vlivem nedostatků či selhání vnitřních procesů nebo lidského faktoru anebo vlivem vnějších událostí – toto riziko je omezováno udržováním odpovídajícího řídicího a kontrolního systému společnosti.
- h) Rizika spojená se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi nemovitosti – tato rizika lze snížit zajištěním kvalitního stavebního dozoru a smluvní odpovědnosti za vady. Nemovitosti mohou být dále postiženy ekologickými zátěžemi. Riziko lze snížit zajištěním odborného posouzení nemovitosti před jejím nabytím a úpravou odpovědnosti za vady v nabývacím titulu nemovitosti.
- i) Rizika spjatá s chybným oceněním nemovitosti nebo účasti v Nemovitostní společnosti znalcem – riziko je snižováno přísným výběrem znalců a činností Výboru odborníků, který sleduje stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu nebo v majetku Nemovitostní společnosti, na které má Podfond účast, a posuzuje ocenění nemovitosti v majetku Podfondu nebo Nemovitostní společnosti.
- j) Riziko spojené s jednotlivými typy finančních derivátů, které Fond hodlá nabývat – rizika spojená s finančními deriváty jsou v zásadě rizika tržní, a to buď měnová či úroková podle podkladového aktiva derivátu, a úvěrové riziko protistrany. V případě derivátů je třeba upozornit na důsledky pákového efektu, které obecně znamenají, že i mírná změna ceny podkladového nástroje, od kterého je derivát odvozen, znamená relativně velkou změnu ceny derivátu. Dluhy Podfondu vyplývající z použití finančních derivátů musí být vždy plně kryty jeho majetkem. Do majetku Podfondu mohou být nabývány

především swapy, futures, forwardy a opce. Podkladovými nástroji finančních derivátů mohou být pouze ty nástroje, které odpovídají investiční politice a rizikovému profilu Podfondu.

H. ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

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

V Praze dne 17. dubna 2026

**Mgr. Roman
Dziadkiewicz**

Digitálně podepsal Mgr. Roman Dziadkiewicz
DN: cn=Mgr. Roman Dziadkiewicz, c=CZ, o=CREDITAS
Investiční společnost a.s., givenName=Roman,
sn=Dziadkiewicz, 2.5.4.97=NTRCZ:14258846,
serialNumber=ICA - 10737970
Datum: 2026.04.17 09:23:31 +02'00'

CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Podfondu
zastoupená Mgr. Roman Dziadkiewicz, předsedou představenstva

Ing. Radek Hudáček

Digitálně podepsal Ing. Radek
Hudáček
Datum: 2026.04.17 08:28:18 +02'00'

CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Podfondu
zastoupená Ing. Radek Hudáček, členem představenstva

4 ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



Shape the future
with confidence

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Držitelům investičních akcií podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV:

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále také „Fond“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Fondu jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv Fondu k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jeho hospodaření za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA) případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Fondu nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Jiné skutečnosti

Účetní závěrka Společnosti k 31. prosinci 2024 byla ověřena jiným auditorem, který ve své zprávě ze dne 25. dubna 2025 vydal k této účetní závěrce výrok bez výhrad.

Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále také „Společnost“).

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během auditu účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

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



Shape the future
with confidence

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Fondu, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti 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 (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Fond schopný nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jeho nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo Společnosti plánuje zrušení Fondu nebo ukončení jeho činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví Fondu odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Fondu a 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 jeho vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních metod, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky Fondu.



Shape the future
with confidence

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu Společnosti 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.

Ernst & Young Audit, s.r.o.
evidenční č. 401

Roman Hauptfleisch
Digitally signed by Roman Hauptfleisch
DN: cn=Roman Hauptfleisch, c=CZ, o=Ernst & Young Audit, s.r.o., ou=ERH
Date: 2026.04.17 11:24:25 +0200
Roman Hauptfleisch, statutární auditor
evidenční č. 2009

17. dubna 2026
Praha, Česká republika

Účetní závěrka

ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 31. PROSINCE 2025

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

5 ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Rozvaha k 31. prosinci 2025

AKTIVA (v tis. Kč)	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
3. Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	4	487 417	313 640
v tom: a) splatné na požádání		107 417	253 640
v tom: b) ostatní pohledávky		380 000	60 000
4. Pohledávky za nebankovními subjekty	5	397 093	396 995
v tom: b) ostatní pohledávky		397 093	396 995
5. Dluhové cenné papíry	6	199 762	-
v tom: b) vydané ostatními osobami		199 762	-
8. Účasti s rozhodujícím vlivem	7	1 493 853	1 144 540
11. Ostatní aktiva	8	109 100	7 116
Aktiva celkem		2 687 225	1 862 291

PASIVA (v tis. Kč)	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
1. Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	9	29 100	7 250
v tom: b) ostatní závazky		29 100	7 250
4. Ostatní pasiva	10	79 710	71 900
6. Rezervy	11, 21	2 875	-
v tom: b) rezervy na daně		2 875	-
Cizí zdroje celkem		111 686	79 150
12. Kapitálové fondy	12	2 109 675	1 463 387
14. Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období	12	319 754	167 158
15. Zisk nebo ztráta za účetní období	12	146 109	152 596
Vlastní kapitál celkem		2 575 539	1 783 142
Pasiva celkem		2 687 225	1 862 291

Podrozvahové položky k 31. prosinci 2025

PODROZVAHOVÁ AKTIVA (tis. Kč)	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
4. Pohledávky z pevných termínových operací	13	1 471 911	1 441 196
8. Hodnoty předané k obhospodařování	15	2 575 539	1 783 142

PODROZVAHOVÁ PASIVA (tis. Kč)	Poznámka	31. prosince 2025	31. prosince 2024
10. Přijaté zástavy a zajištění	14	380 000	59 388
12. Závazky z pevných termínových operací	13	1 439 145	1 437 678

Výkaz zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2025

<i>(tis. Kč)</i>	Poznámka	2025	2024
1. Výnosy z úroků a podobné výnosy	16	43 749	44 411
z toho: úroky z dluhových cenných papírů		7 532	-
2. Náklady na úroky a podobné náklady	16	-619	-8 586
5. Náklady na poplatky a provize	17	-527	-715
6. Zisk nebo ztráta z finančních operací	18	94 509	148 758
8. Ostatní provozní náklady	19	-2 909	-251
9. Správní náklady	20	-45 210	-31 021
v tom: b) ostatní správní náklady		-45 210	-31 021
19. Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním		149 235	152 596
23. Daň z příjmů	21	-3 126	-
24. Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění		146 109	152 596

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

a) Údaje o Podfondech

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále jen „Podfond“) je podfondem investičního fondu s právní osobností CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 085 33 610 (dále jen „Fond“). Podfond byl zapsán do seznamu vedeného Českou národní bankou (dále jen „ČNB“) dne 23. října 2019.

Podfond je podfondem kolektivního investování ve smyslu §92 odst. 2 zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“), který shromažďuje prostředky od veřejnosti.

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

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Podfond zahájil vydávání investičních akcií Podfondech dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2025 Společnost eviduje 1 722 551 934 ks vydaných investičních akcií Podfondech (2024: 1 273 434 105 ks).

b) Údaje o obhospodařovateli Podfondech

Obhospodařovatelem Podfondech je CREDITAS investiční společnost a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 142 58 846 (dále jen „Investiční společnost“).

Společnost je statutárním orgánem Fondu a Podfondech.

c) Údaje o administrátorovi Podfondech

Do 30. dubna 2025 byla administrátorem Fondu společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 00 Praha 1, IČO: 248 37 202.

Od 1. května 2025 je administrátorem Fondu Investiční společnost.

d) Údaje o depozitáři Podfondech

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

2. ÚČETNÍ POSTUPY

a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

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

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

Tato účetní závěrka je nekonsolidovaná.

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

Účetní závěrka je sestavena k rozvahovému dni 31. prosince 2025. Běžným účetním obdobím je rok končící 31. prosince 2025, minulým účetním obdobím byl rok končící 31. prosince 2024.

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

b) Okamžik uskutečnění účetního případu

V závislosti na typu transakce je okamžikem uskutečnění účetního případu zejména den výplaty nebo převzetí oběživa, den nákupu nebo prodeje valut, deviz, popř. cenných papírů, den provedení platby, den zúčtování příkazů Fondu, den připsání (valuty) prostředků podle výpisu z účtu.

U cenných papírů a ostatních investičních nástrojů (devizami, opcemi, popř. jinými deriváty) Fond uplatňuje metodu dne sjednání obchodu (trade date accounting), tj. účetní zachycení probíhá ke dni, ve kterém dojde k uzavření obchodu, nikoliv ke dni jeho vypořádání.

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

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

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

c) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

d) Výnosové a nákladové poplatky a provize

Poplatky a provize jsou vykazovány na akruálním principu k datu poskytnutí služby a jsou vykázány ve výkazu zisku a ztrát v položce „Výnosy z poplatků a provizí“.

e) Finanční nástroje

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

Klasifikace finančních aktiv Podfondu je založena na:

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

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

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

Finanční aktiva v naběhlé hodnotě

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

Aktiva v modelu "Držet a inkasovat" jsou oceňována v naběhlé hodnotě. Naběhlá hodnota finančního aktiva je částka, v níž je majetek oceněn při prvotním zachycení, snížená o splátky jistiny, snížená nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti

(včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snížena o ztráty ze znehodnocení v důsledku očekávaných úvěrových ztrát. Očekávané úvěrové ztráty se vykazují ve výsledku hospodaření stejně jako kurzové rozdíly a úrokové výnosy stanovené za použití efektivní úrokové míry.

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě do ostatního úplného výsledku hospodaření

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

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

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

Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku a ztráty

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

Vyhodnocení obchodního modelu

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

- stanovené metody a cíle pro řízení portfolia a přístup k těmto metodám v praxi. Tj. zejména zda strategie účetní jednotky se zaměřuje na výnos ze smluvního úroku, udržování profilu úrokové sazby, shodu durace finančních aktiv s durací závazků, které slouží jako zdroj financování těchto finančních aktiv nebo realizaci peněžních toků prodejem aktiv;
- jak je hodnocena výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a jak je daná výkonnost předkládána klíčovému vedení účetní jednotky;

- rizika, která ovlivňují výkonnost portfolia finančních aktiv držených v rámci tohoto obchodního modelu a zejména způsob, jakým jsou tato rizika řízena;
- jak jsou odměňováni manažeři a vedoucí účetní jednotky, např. zda odměny jsou založeny na reálné hodnotě portfolia finančních aktiv nebo na inkasovaných smluvních peněžních tocích;
- četnost, objem a načasování prodejů v předchozích obdobích, důvody pro dané prodeje a jejich očekávání v budoucnu. Nicméně informace o prodejích nejsou vyhodnocovány izolovaně, ale jako součást celkového posouzení, jak je dosahováno cílů stanovených účetní jednotkou pro řízení finančních aktiv a jak dochází k realizaci peněžních toků.

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

Prvotní zaúčtování

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

Oceňování

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

Zisky a ztráty z následného přecenění

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

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

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

Kompenzace

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a čistá výše je vykázána v rozvaze, jestliže má Podfond právně vymahatelný nárok vykázané částky kompenzovat a má v úmyslu vypořádat příslušné aktivum a příslušný závazek v čisté výši nebo realizovat příslušné aktivum a zároveň ve stejný okamžik vypořádat příslušný závazek. Některá finanční aktiva a závazky mohou být na základě právně vymahatelných smluvních ujednání kompenzována, ale ve výkazech ke kompenzaci nedochází a nejsou vykázána v čisté výši. Přehled finančních aktiv a finančních závazků, které mohou být na základě smluv kompenzovány jsou uvedeny u bodě 24.

Peníze a peněžní ekvivalenty

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

Investice do majetkových účastí

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

Smlouvy o financování cenných papírů

Cenné papíry koupené nebo zapůjčené na základě smluv o zpětném prodeji (reverzní repo smlouvy) se nevykazují v rozvaze a evidují se pouze v podrozvaze v položce „Přijaté zástavy a zajištění“. Cenné papíry prodávané nebo půjčené na základě smluv o zpětné koupi (repo smlouvy) jsou ponechány v jejich původním portfoliu. Podkladové peněžní toky jsou vykázány ke dni vypořádání jako „Pohledávky za bankami a družstevními záložnami“, „Pohledávky za nebankovními subjekty“, „Závazky vůči bankám a družstevním záložnám“ a „Závazky vůči nebankovním subjektům“.

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

Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty

Cenné papíry pořízené v rámci obchodního modelu „Řízení na bázi reálné hodnoty“ jsou oceňovány reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty. Cenné papíry oceňované reálnou hodnotou do výkazu zisku a ztráty jsou při prvotním ocenění zaúčtovány v reálné hodnotě (zpravidla transakční cena), a následně jsou oceňovány reálnou hodnotou. Transakční náklady, které přímo

souvisejí s pořízením nebo vydáváním finančního aktiva nebo finančního závazku jsou účtovány přímo proti účtům nákladů nebo výnosů. Veškeré související zisky a ztráty jsou zahrnuty v zisku nebo ztrátě z finančních operací. Spotové nákupy a prodeje jsou účtovány k datu sjednání obchodu. Změna reálné hodnoty cenného papíru mezi datem obchodu a datem vypořádání je účtována do zisku nebo ztráty z finančních operací. Forwardové obchody jsou zachyceny jako deriváty. Úroky z cenných papírů oceňovaných reálnou hodnotou proti účtům nákladů nebo výnosů jsou vykázány jako úrokové výnosy z cenných papírů.

Finanční deriváty

Podfond v rámci své činnosti vstupuje do kontraktů s finančními deriváty. Mezi finanční deriváty užívané fondem patří měnové swapy a měnové forwardy. Měnové forwardové i swapové obchody jsou nejprve zachyceny v podrozvaze v pořizovací nebo prodejní ceně (za předpokladu, že odpovídají reálné hodnotě) a následně přeocňovány na reálnou hodnotu. Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelů diskontovaných peněžních toků. Reálné hodnoty derivátů jsou vykazovány v aktivech v položce „Ostatní aktiva“, mají-li pozitivní reálnou hodnotu, nebo v závazcích v položce „Ostatní pasiva“, je-li jejich reálná hodnota pro Podfond negativní.

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

Emitované investiční akcie vydávané Podfondem

Podílové listy emitované Fondem představují tzv. „nástroje s prodejní opcí“, které splňují definici finančního závazku dle IAS 32. Současně splňují podmínky pro uplatnění výjimky uvedené v IAS 32, odst. 16A a 16B. Na základě této výjimky jsou tedy tyto nástroje klasifikovány jako kapitálové nástroje a jsou vykazovány v rámci vlastní kapitálu Fondu.

Pohledávky

Pohledávky Podfondu splňující definici finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou, jejíž změna je okamžitě zaúčtována do zisku a ztráty. Naběhlé úroky vztahující se k poskytnutým úvěrům a půjčkám jsou součástí účtových skupin, v nichž je o aktivech účtováno a jsou vykazovány společně s daným aktivem

Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

Finanční závazky

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

Finanční závazky se klasifikují jako určené k obchodování, pokud:

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

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

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

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

Všechny půjčky a dluhopisy jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o přímo přiřaditelné transakční náklady.

f) Tvorba rezerv

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

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

g) Přepočet cizí měny

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

h) Daň z příjmů

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

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

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

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

Podfond není poplatníkem dorovnávací daně za rok 2025 a nepředpokládá, že se jím v bezprostředně následujícím období nestane.

i) Daň z přidané hodnoty

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

j) Odložená daň

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

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

k) Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Podfonde se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Podfonde, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Podfonde,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Podfonde, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv.

Významné transakce, zůstatky a metody stanovení cen transakcí se spřízněnými stranami jsou uvedeny v bodě 22 přílohy.

l) Položky z jiného účetního období

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

m) Změny účetních metod

Podfond v roce 2025 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

n) Prostředky investované do Podfonde

Finanční prostředky získané vydáním investičních akcií jsou vykazovány ve fondovém kapitálu Podfonde. Investiční společnost je povinna odkoupit investiční akcii Podfonde za částku, která se rovná její aktuální

hodnotě vyhlášené k poslednímu dni kalendářního měsíce, ve kterém Investiční společnost obdržela žádost o odkoupení investiční akcie. Vklady akcionářů jsou vykázány jako zvýšení kapitálových fondů.

o) Následné události

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

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

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

3. VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

a) Oceňování nemovitostí a majetkových účastí

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

Výbor odborníků měl od 4. listopadu 2022 do 3. listopadu 2025 tyto členy:

- Lukáš Pejchal
- Marek Pohl
- Ján Zibura

Výbor odborníků má od 4. listopadu 2025 do 3. listopadu 2028, tedy k 31. prosinci 2025 tyto členy:

- Aleš Kadlečík
- Pavel Krchňák
- Jakub Štěpán

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

Výbor odborníků je povinen sledovat stav, využití a další skutečnosti, které mohou mít vliv na hodnotu nemovitostí v majetku Podfondu a nemovitostí v majetku nemovitostní společnosti, v níž má Podfond účast. Výbor odborníků dále posuzuje ocenění nemovitostí v majetku Podfondu nebo nemovitostní společnosti před učiněním právního jednání, pro které se ocenění provádí. Výbor odborníků je povinen nejméně jednou za kalendářní pololetí, a to k 31. prosinci a 30. června každého kalendářního roku, pro účely určení aktuální hodnoty investiční akcie Podfondu:

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

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

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

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

b) Reálná hodnota finančních nástrojů

Informace o předpokladech a odhadech, které mají významný vliv na vykazovanou reálnou hodnotu finančních nástrojů, jsou popsány v bodu 27.

4. POHLEDÁVKY ZA BANKAMI A DRUŽSTEVNÍMI ZÁLOŽNAMI

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Běžné účty u bank	107 417	253 640
REPO operace s Českou národní bankou	380 000	60 000
Celkem	487 417	313 640

K 31. prosinci 2025 i 31. prosinci 2024 byly peněžní prostředky uloženy u banky Banka CREDITAS a.s. bez přiděleného kreditního ratingu a u banky UniCredit Bank Czech Republic nad Slovakia, a.s. s kreditním ratingem A3 dle Moody's Long-Term Foreign Bank Deposit Rating.

K 31. prosinci 2025 evidoval Podfond repo operaci ve výši 380 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 60 000 tis. Kč). Pro uzavírání těchto operací je jako protistrana využívána Česká spořitelna, a.s. Transakce je zajištěna pokladniční poukázkou ČNB (ISIN: CZ0001007488).

5. POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	397 093	396 995
Celkem	397 093	396 995

Detailní přehled nově poskytnutých úvěrů spřízněným stranám je uveden v bodě 22 přílohy.

Všechny úvěry spřízněným stranám byly poskytnuty dceřiným společnostem Podfondu v rámci běžné podnikatelské činnosti a podle názoru vedení Investiční společnosti nepředstavovaly vyšší než běžné úvěrové riziko, ani nevykazovaly jiné nepříznivé rysy.

6. DLUHOVÉ CENNÉ PAPÍRY

tis. Kč	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dluhové cenné papíry – vládní instituce	-	-
Dluhové cenné papíry – nefinanční instituce	199 762	-
Celkem	199 762	-

K 31. prosinci 2025 Fond držel dluhopis UNICAPITAL Invest VI a.s. v nominální hodnotě 200 000 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 Kč). Dluhopis je veden jako dluhový cenný papír držený Fondem a je oceňován v reálné hodnotě ve výši 199 762 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 Kč).

7. ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM

Podfond k 31. prosinci 2025 vlastnil podíl v následujících společnostech:

Obchodní firma (tis. Kč)	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky vlastního kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
BP Pardubice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	33 079	100%	100%	411 937
BP Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	78 171	100%	100%	370 592
AC IMMO s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	800	252 173	100%	100%	310 278
BP Letňany s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	250	43 570	100%	100%	281 077
BP Trmice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	100	64 636	85%	85%	85 401
BP Písek s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	24 225	100%	100%	34 568
Celkem			11 863	495 854			1 493 853

* Účetní závěrky společností byly auditované v roce 2025.

Podfond k 31. prosinci 2024 vlastnil podíl v následujících společnostech:

Obchodní firma (tis. Kč)	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	Ostatní složky vlastního kapitálu	Podíl na zákl. kapitálu	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
BP Pardubice s.r.o.**	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	28 376	100%	100%	405 990
BP Čestlice s.r.o.**	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	51 218	100%	100%	331 437
BP Letňany s.r.o.**	Praha 8	pronájem nemovitostí	250	84 276	100%	100%	319 248
BP Trmice s.r.o.**	Praha 8	pronájem nemovitostí	100	18 607	85%	85%	56 075
BP Písek s.r.o.**	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	23 190	100%	100%	31 790
Celkem			11 063	205 667			1 144 540

** Účetní závěrky společností byly auditované v roce 2024.

Reálná hodnota investičních nemovitostí byla stanovena na základě ocenění připraveného výborem odborníků. Ocenění vychází z výnosové metody, přičemž jako významné nepozorovatelné vstupy byly použity zejména kapitalizační míra a odhad tržního nájemného (ERV – Estimated Rental Value). Podrobnější informace jsou uvedeny v bodě 27 (Reálná hodnota).

Podfond drží investiční nemovitosti prostřednictvím samostatného účelového subjektu (SPV). Níže uvedené částky představují reálnou hodnotu těchto nemovitostí jako podkladového aktiva, nikoli reálnou hodnotu SPV ani hodnotu podílu společníků.

Obchodní firma (tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
BP Pardubice s.r.o.	779 910	807 460
BP Čestlice s.r.o.	623 235	618 528
AC IMMO s.r.o.	681 680	-
BP Letňany s.r.o.	592 284	602 072
BP Trmice s.r.o.	642 375	676 054
BP Písek s.r.o.	51 601	51 535
Celkem	3 371 085	2 755 649

8. OSTATNÍ AKTIVA

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Dividenda - BP Letňany s.r.o.	51 871	-
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	32 985	5 721
Poskytnutá záloha na odměnu za obhospodařování	10 500	-
Dividenda - BP Pardubice s.r.o.	8 371	-
Postoupená pohledávka - AC IMMO s.r.o.	5 373	-
Zúčtování se státním rozpočtem	-	1 395
Celkem	109 100	7 116

Nejvýznamnější položku představuje pohledávka z titulu dividendy od společnosti BP Letňany s.r.o. ve výši 51 871 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč) a pohledávka z dividendy od společnosti BP Pardubice s.r.o. ve výši 8 371 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč).

Dále společnost vykázala kladnou reálnou hodnotu měnových derivátů ve výši 32 985 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 5 721 tis. Kč). Nárůst byl způsoben zejména vyšším objemem realizovaných měnových zajišťovacích transakcí, především ve formě FX swapů a FX forwardů, a zároveň vývojem devizových kurzů k rozvahovému dni.

Mezi další významné položky patřila poskytnutá záloha vůči Creditas investiční společnost a.s. na odměnu za obhospodařování ve výši 10 500 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč), a postoupená pohledávka vůči společnosti AC IMMO s.r.o. ve výši 5 373 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč).

Položka zúčtování se státním rozpočtem nebyla k 31. prosince 2025 vykázána, protože zůstatky byly kompenzovány s rezervou na daň. K 31. prosinci 2024 činila hodnota 1 395 tis. Kč, která představovala zaplacené zálohy na daň z příjmů. Podrobnější členění rezerv na daně je uvedeno v bodě 21 přílohy.

9. ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM A DRUŽSTEVNÍM ZÁLOŽNÁM

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Maržový převod	29 100	7 250
Celkem	29 100	7 250

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

10. OSTATNÍ PASIVA

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazek za KC akvizice BP Trmice s.r.o.	46 864	48 387
Dohadné účty pasivní	24 750	16 183
Závazek za KC akvizice BP Pardubice s.r.o.	4 945	4 945
Závazek z úvěru vůči AC IMMO s.r.o.	2 514	-
Dodavatelé	418	182
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	219	2 203
Celkem	79 710	71 900

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2025 zahrnují především odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 22 033 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 14 739 tis. Kč), odměnu za administraci Podfondu ve výši 1 007 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 790 tis. Kč), dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 448 tis. Kč (2024: 509 tis. Kč), odměnu Depozitáři ve výši 206 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 145 tis. Kč) a dohad na nevyfakturované služby týkající se nových akvizic ve výši 1 035 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 0 tis. Kč).

11. REZERVA

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Rezervy na daň	3 126	-
Zaplacené zálohy na daň z příjmu	251	1 395
Celkem rezerva na daň k 31. prosinci 2025	2 875	-

V rozvaze jsou rezervy na daň kompenzovány se zaplacenými zálohami na daň z příjmu. Podrobnější členění rezerv na daně je uvedeno v bodě 21 přílohy.

12. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA INVESTIČNÍ AKCII

	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	2 109 675	1 463 387
Fondový kapitál Fondu včetně nerozdělených zisků a zisku běžného období (tis. Kč)	2 575 539	1 783 142
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 722 551 934	1 273 434 105
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,4952	1,4004

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

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

Investiční akcie prodané a odkoupené lze analyzovat následujícím způsobem:

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2025	1 273 434 105	1 463 387
Prodané Investiční akcie	602 701 798	868 951
Odkoupené Investiční akcie	-153 583 969	-222 663
Zůstatek k 31. prosinci 2025	1 722 551 934	2 109 675

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 016 043 345	1 119 314
Prodané Investiční akcie	392 296 859	525 161
Odkoupené Investiční akcie	-134 906 099	-181 088
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 273 434 105	1 463 387

Rozdělení zisku/ztráty

Zisk za rok 2025 ve výši 146 109 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku z předchozích období.

Zisk za rok 2024 ve výši 152 596 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků z předchozích období.

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. prosince 2025

(tis. Kč)	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2025	1 463 387	167 158	152 596	1 783 141
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	-	152 596	-152 596	-
Prodej investičních akcií	868 951	-	-	868 951
Odkup investičních akcií	-222 663	-	-	-222 663
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	146 109	146 109
Zůstatek k 31. prosinci 2025	2 109 675	319 754	146 109	2 575 539

Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31. prosince 2024

(tis. Kč)	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
Zůstatek k 1. lednu 2024	1 119 314	91 901	75 257	1 286 472
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	-	75 257	-75 257	-
Prodej investičních akcií	525 161	-	-	525 161
Odkup investičních akcií	-181 088	-	-	-181 088
Čistý zisk/ztráta za účetní období	-	-	152 596	152 596
Zůstatek k 31. prosinci 2024	1 463 387	167 158	152 596	1 783 141

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

Podrozvahové položky (tis. Kč)	31. prosince 2025			31. prosince 2024		
	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota	Pohl.	Záv.	Reálná hodnota
Nástroje k obchodování						
Termínové měnové operace	1 471 911	1 439 145	32 766	1 441 196	1 437 678	3 518
Celkem	1 471 911	1 439 145	32 766	1 441 196	1 437 678	3 518

Podfond uzavřel v období od 10. ledna 2025 do 28. listopadu 2025 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodů v období od 30. ledna 2026 do 28. srpna 2026.

Podfond uzavřel v období od 19. června 2024 do 27. listopadu 2024 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodů v období od 10. ledna 2025 do 28. listopadu 2025.

Podrozvahové pohledávky a závazky představují nominální (smluvní) nediskontované hodnoty.

Veškeré výše uvedené finanční nástroje byly sjednány na mezibankovním trhu (OTC).

14. PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Cenné papíry	380 000	59 388
Celkem	380 000	59 388

Přijaté zástavy a zajištění k 31. prosinci 2025 ve výši 380 000 tis. Kč představují pokladniční poukázku ČNB (ISIN: CZ0001007488), která slouží jako zajištění v rámci reverzních repo operací.

Přijaté zástavy a zajištění k 31. prosinci 2024 ve výši 59 388 tis. Kč představují pokladniční poukázku ČNB (ISIN: CZ0001007306), která slouží jako zajištění v rámci reverzních repo operací.

15. HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ

Majetek Podfondu v celkové výši 2 575 539 tis. Kč k 31. prosinci 2025 (k 31. prosinci 2024: 1 783 141 tis. Kč) obhospodařuje Investiční společnost. Výše nákladu za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 20.

16. ČISTÉ ÚROKOVÉ VÝNOSY

(tis. Kč)	2025	2024
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů a půjček	22 960	27 646
Úrokové výnosy z repo operací	10 873	4 588
Úrokové výnosy z dluhových cenných papírů	7 532	-
Úrokové výnosy z běžných účtů	2 360	11 383
Úrokové výnosy ze složeného kolaterálu (maržové obchody)	17	340
Úrokové výnosy z termínových vkladů	8	454
Výnosy z úroků a podobné výnosy celkem	43 749	44 411
Úrokové náklady z přijatého kolaterálu (maržové obchody)	619	58
Úrokové náklady z přijatých úvěrů a půjček	-	8 528
Náklady na úroky a podobné náklady celkem	619	8 586
Čistý úrokový výnos	43 130	35 825

17. NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE

(tis. Kč)	2025	2024
Poplatek – správa CP	499	691
Bankovní poplatky	28	24
Celkem	527	715

18. ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ

(tis. Kč)	2025	2024
Swapové operace	69 449	-
Přecenění majetkových účastí	25 945	156 082
Forwardové operace	2 162	-9 563
Měnové operace a kurzové rozdíly	-2 725	2 239
Přecenění dluhových cenných papírů	-322	-
Celkem	94 509	148 758

19. OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY

(tis. Kč)	2025	2024
Náklady na investice	2 909	-
Poplatek – správa úvěru	-	251
Celkem	2 909	251

V průběhu účetního období Fond vynaložil vedlejší pořizovací náklady ve výši 2 909 tis. Kč v souvislosti s plánovanými akvizicemi. Tyto náklady zahrnovaly zejména (např. právní služby, due diligence, znalecké posudky apod.). Akvizice však nebyla z objektivních důvodů realizována. Z účetního hlediska byly uvedené náklady zaúčtovány jako ostatní provozní náklady, protože nevedly k pořízení žádného majetku ani závazku. Z daňového hlediska Podfond na základě provedené analýzy posoudil tyto náklady jako daňově uznatelné, neboť byly vynaloženy na dosažení, zajištění a udržení zdanitelných příjmů.

20. SPRÁVNÍ NÁKLADY

(tis. Kč)	2025	2024
Náklady na obhospodařování Podfondu	40 552	27 417
Náklady na služby Depozitáře Podfondu	2 183	1 478
Náklady na administrování Podfondu	1 189	790
Náklady na odměnu auditorské společnosti	690	503
Ostatní správní náklady	596	833
Celkem	45 210	31 021

Podfond je obhospodařován a administrován Investiční společností, které platí poplatky za obhospodařování a administraci. Poplatky jsou časově rozlišeny v souladu se statutem.

Náklady na obhospodařování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu 1,80 % z hodnoty fondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci.

Náklady na administrování Podfondu činily v souladu se statutem Fondu 0,05 % z hodnoty fondového kapitálu Podfondu k poslednímu pracovnímu dni v příslušném měsíci a roční fixní odměny za administraci ve výši 790 tis. Kč.

Náklady na služby Depozitáře činí v souladu se smlouvou s Depozitářem Podfondu 0,08 % hodnoty fondového kapitálu k poslednímu kalendářnímu dni v příslušném měsíci.

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

21. DAŇ Z PŘÍJMŮ

a) Daň z příjmů

(tis. Kč)	2025	2024
Daň splatná za běžné účetní období (<i>natvořená rezerva na daň</i>)	3 126	-
Zaplacené zálohy na daň	-251	-1 395
Odložená daň	-	-
Celkem (+ nedoplatek / - přeplatek)	2 875	-1 395

b) Daň splatná za běžné účetní období

(tis. Kč)	2025	2024
Zisk nebo ztráta za účetní období před zdaněním	149 235	152 596
Daňově neuznatelné výnosy	-147 659	-156 082
Daňově neuznatelné náklady	64 381	52
Odečet daňové ztráty podle § 34 odst. 1 ZDP	-3 435	-3 434
Základ daně pro daň z příjmu	62 522	-
<i>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</i>	3 126	-
Daň splatná za běžné období celkem	3 126	-

K 31. prosinci 2025 vykázal Fond rezervu na daně ve výši 2 875 tis. Kč, která vznikla z daňové povinnosti ve výši 3 126 tis. Kč, ponížena o zaplacené zálohy ve výši 251 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 vykázala Fond rezervu na daně ve výši 0 tis. Kč. Přeplatek na dani z příjmů za rok 2024 činil 1 395 tis. Kč a byl vrácen dne 15. července 2025.

c) Srážková daň

K rozvahovému dni 31. prosince 2025 (ani k 31. prosinci 2024) Podfond nevznikla povinnost odvést srážkovou daň dle zákona o daních z příjmů, neboť v daném účetním období nebyly realizovány žádné platby podléhající srážkové dani.

d) Odložená daň

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

e) Dorovnávací daň

Podfond není poplatníkem dorovnávací daně za rok 2025 a nepředpokládá, že se jím v bezprostředně následujícím období nestane.

22. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Pohledávky		
Úvěr poskytnutý společnosti - BP Trmice s.r.o.	263 185	303 702
Bankovní účty - Banka CREDITAS a.s.	79 010	201 663
Úvěr poskytnutý společnosti - BP Čestlice s.r.o.	93 344	93 293
Úvěr poskytnutý společnosti - AC IMMO s.r.o.	40 563	-
Postoupená pohledávka - AC IMMO s.r.o.	5 373	-
Závazky		
Dohadné účty pasivní – Investiční společnost	23 489	14 739
Výnosy		
Podíly na zisku (dividendy) – BP Letňany s.r.o.	51 871	-
Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru – BP Trmice s.r.o.	19 483	18 704
Podíly na zisku (dividendy) – BP Pardubice s.r.o.	8 371	-
Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru – BP Čestlice s.r.o.	2 664	3 676
Úrokové výnosy z vkladových účtů – Banka CREDITAS a.s.	2 360	11 383
Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru – AC IMMO s.r.o.	812	-
Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru – BP Letňany s.r.o.	-	5 064
Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru – BP Pardubice s.r.o.	-	202
Náklady		
Náklady na obhospodařování Podfondu – Investiční společnost	40 478	27 417
Náklady na administrování Podfondu – Investiční společnost	1 321	-

Všechny transakce se spřízněnými stranami byly provedeny za stejných podmínek, které byly ve stejné době poskytnuty ve srovnatelných transakcích jiným subjektům, a v souladu s podmínkami definovanými ve Statutu Podfondu. Podfond monitoruje finanční situaci svých dceřiných společností a jejich schopnost splácet.

23. VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ

V roce 2025 a 2024 byly veškeré výnosy a náklady Podfondu realizovány na území České republiky.

24. KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

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

31. prosince 2025	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
(tis. Kč)	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázána v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	32 985	-	32 985	-	-29 100	3 885
Záporné hodnoty finančních derivátů	-219	-	-219	-	-	-219

Podfond uzavřel v období ledna až listopadu 2025 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 32 985 tis. Kč a celkovou zápornou reálnou hodnotou -219 tis. Kč s datem vypořádání obchodů v období ledna až listopadu 2026. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31. prosinci 2025 činila -29 100 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů – pohledávek k 31. prosinci 2025 činí 32 766 tis. Kč a závazků činí 0 tis. Kč.

K 31. prosinci 2025 Podfond neevidoval žádné pohledávky ani závazky z titulu nevypořádaných obchodů s cennými papíry.

31. prosince 2024	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
(tis. Kč)	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázána v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	5 721	-	5 721	-	-7 250	-1 529
Záporné hodnoty finančních derivátů	-2 203	-	-2 203	-	-	-2 203

Podfond uzavřel v období června až listopadu 2024 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 5 721 tis. Kč a celkovou zápornou reálnou hodnotou -2 203 tis. Kč s datem vypořádání obchodů v období ledna až listopadu 2024. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31. prosinci 2024 činila -7 250 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů – pohledávek k 31. prosinci 2025 činí 0 tis. Kč a závazků činí -3 732 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 Podfond neevidoval žádné pohledávky ani závazky z titulu nevypořádaných obchodů s cennými papíry.

25. KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ

Podfond klasifikuje své finanční aktiva a finanční závazky jako oceňované:

- Aktiva – reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)
- Závazky – reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	487 417	-	-	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	397 093	-	-	397 093
Dluhové cenné papíry	199 762	-	-	199 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	1 493 853	-	1 493 853
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	32 985	-	-	32 985
Ostatní aktiva – podíly na zisku (dividendy)	60 242	-	-	60 242
Finanční aktiva celkem	1 177 499	1 493 853	-	2 671 352
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	0	29 100	-	29 100
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	219	0	-	219
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	0	54 742	-	54 742
Finanční závazky celkem	219	83 842	-	84 061

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Povinně ve FVTPL	Určené ve FVTPL	Určené ve FVOCI	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	313 640	-	-	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	396 995	-	-	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	1 144 540	-	1 144 540
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 721	-	-	5 721
Finanční aktiva celkem	716 356	1 144 540	-	1 860 896
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	7 250	-	7 250
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	2 203	-	-	2 203
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	-	53 514	-	53 514
Finanční závazky celkem	2 203	60 764	-	62 967

26. FINANČNÍ NÁSTROJE – ŘÍZENÍ RIZIK

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

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2025	2024
Podíly v nemovitostních společnostech			
BP Pardubice s.r.o.	2022	15 %	22 %
BP Čestlice s.r.o.	2019	14 %	18 %
AC IMMO s.r.o.	2025	12 %	-
BP Letňany s.r.o.	2024	10 %	17 %
BP Trmice s.r.o.	2024	3 %	3 %
BP Písek s.r.o.	2021	1 %	2 %

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

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

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

a) Úvěrové riziko

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

Podfond je vystaven úvěrovému riziku zejména z reverzních repo operací, riziku selhání protistrany z obchodů, riziku selhání dlužníka v podobě nemovitostních SPV a z dalších operací, kde vzniká expozice vůči protistraně (např. termínované vklady, dluhopisy, deriváty, pohledávky z běžného obchodního styku apod.).

Investiční společnost řídí úvěrové riziko Podfondu zejména omezením expozice vůči jednotlivým protistranám a emitentům, uzavíráním některých transakcí pouze s povolenými protistranami, schvalováním protistran pro některé transakce a výběrem depozitáře apod. Kontrolu dodržování limitů provádí oddělení Risk Managementu. Podfond investuje pouze do finančních aktiv, pro které existuje buď rating od externích ratingových agentur, nebo které prošly interním kreditním ratingovým procesem a mají tedy interní kreditní rating. Podfond nadržuje žádná aktiva, která by měla rating horší než BB+ po převedení interně přiděleného ratingu podle převodového můstku do škály agentury Standard & Poor's.

Maximální expozice vůči úvěrovému riziku

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	487 417	-	487 417	380 000	Cenné papíry
Pohledávky za nebankovními subjekty	397 093	-	397 093	-	-
Dluhové cenné papíry	199 762	-	199 762	-	-
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	32 985	1 471 911	1 504 897	29 100	Maržový účet

31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	313 640	-	313 640	59 388	Cenné papíry
Pohledávky za nebankovními subjekty	396 995	-	396 995	-	-
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 721	1 441 196	1 446 917	7 250	Maržový účet

Koncentrace úvěrového rizika

Koncentrace úvěrového rizika vzniká z důvodu existence úvěrových pohledávek s obdobnými ekonomickými charakteristikami, které mohou ovlivnit schopnost dlužníků dostát svým závazkům. Účetní jednotka uplatňuje systém limitů vycházejících ze zákonných požadavků, ustanovení statutu Podfondu a dalších interních pravidel, aby minimalizovala riziko vzniku nežádoucí koncentrace úvěrového rizika.

Koncentrace dle sektorů

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	487 417	-	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	397 093	397 093
Dluhové cenné papíry	199 762	-	199 762
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	32 985	-	32 985
Celkem	720 164	397 093	1 117 257

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Finanční organizace	Nefinanční organizace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	313 640	-	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	396 995	396 995
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 721	-	5 721
Celkem	319 361	396 995	716 356

Koncentrace dle zeměpisných segmentů

V roce 2025 a 2024 byly veškeré pohledávky za bankami a družstevními záložnami; pohledávky za nebankovními subjekty; dluhové cenné papíry a ostatní aktiva realizovány na území České republiky.

b) Měnové riziko

Podfond je vystaven měnovému riziku vzhledem k vývoji kursů, které mají vliv na hodnotu aktiv.

Investiční společnost řídí měnová rizika Podfondu, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

- zátěžovým a zpětným testováním tržních rizik fondů v souladu s platnou legislativou;
- soustavou limitů fondu a postupy k omezování rizik daných statuty jednotlivých fondů, obecně závaznými předpisy a regulatorními požadavky.
- zajištěním prostřednictvím finančních derivátů.

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku.

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	470 638	16 779	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	303 748	93 344	397 093
Dluhové cenné papíry	199 762	-	199 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 493 853	-	1 493 853
Ostatní aktiva	109 100	-	109 100
Celkem aktiva	2 577 102	110 123	2 687 225
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	29 100	-	29 100
Ostatní pasiva	79 710	-	79 710
Rezervy	2 875	-	2 875
Vlastní kapitál	2 575 539	-	2 575 539
Celkem pasiva	2 687 225	-	2 687 225
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	1 471 911	-	1 471 911
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	1 439 145	-	1 439 145
Čistá devizová pozice	-77 357	110 123	32 766

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	CZK	EUR	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	295 272	18 368	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	303 702	93 293	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 144 540	-	1 144 540
Ostatní aktiva	7 116	-	7 116
Celkem aktiva	1 750 630	111 661	1 862 291
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	7 250	-	7 250
Ostatní pasiva	71 900	-	71 900
Vlastní kapitál	1 783 141	-	1 783 141
Celkem pasiva	1 862 291	-	1 862 291
Dlouhé pozice podrozvahových nástrojů	1 441 196	-	1 441 196
Krátké pozice podrozvahových nástrojů	1 437 678	-	1 437 678
Čistá devizová pozice	-108 143	111 661	3 518

c) Úrokové riziko

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

Investiční společnost řídí úroková rizika fondů, kterým jsou vystaveny, aplikací těchto nástrojů:

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

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

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Úrokově necitlivé nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	-	487 417	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	93 344	40 563	263 185	-	397 093
Dluhové cenné papíry	-	199 762	-	-	199 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	1 493 853	1 493 853
Ostatní aktiva - kladná hodnota derivátů	-	-	-	32 985	32 985
Ostatní aktiva - podíly na zisku (dividenda)	60 242	-	-	-	60 242
Ostatní aktiva - postoupená půjčka AC IMMO s.r.o.	-	-	5 373	-	5 373
Ostatní aktiva - provozní finanční pohledávky	10 500	-	-	-	10 500
Finanční aktiva celkem	164 086	240 325	268 558	2 014 255	2 687 225
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	29 100	-	-	29 100
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	-	-	-	219	219
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	-	-	-	2 657 906	2 657 906
Finanční závazky celkem	-	29 100	-	2 658 125	2 687 225
Gap	164 086	211 225	268 558	-643 869	-
Kumulativní gap	164 086	375 312	643 869	-	-

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3–12 měsíců	1–5 let	Úrokově necitlivé nástroje	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	-	-	313 640	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	396 995	-	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva - kladná hodnota derivátů	-	-	-	5 721	5 721
Ostatní aktiva - provozní finanční pohledávky	-	1 395	-	-	1 395
Finanční aktiva celkem	-	1 395	396 995	1 463 901	1 862 291
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	7 250	-	-	7 250
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	-	-	-	2 203	2 203
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	-	-	-	1 852 838	1 852 838
Finanční závazky celkem	-	7 250	-	1 855 041	1 862 291
Gap	-	-5 855	396 995	-391 140	-
Kumulativní gap	-	-5 855	391 140	-	-

d) Riziko likvidity

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

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

Investiční společnost řídí riziko likvidity Podfondu aplikací těchto nástrojů:

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

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Podfondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje vedle margin callů z měnového zajištění největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Bez specifikace“.

Zbytková doba splatnosti

Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	487 417	-	-	-	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	93 344	40 563	263 185	-	397 093
Dluhové cenné papíry	-	199 762	-	-	199 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	1 493 853	1 493 853
Ostatní aktiva	70 742	32 985	5 373	-	109 100
Celkem aktiva	651 503	273 310	268 558	1 493 853	2 687 225
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	29 100	-	-	29 100
Ostatní pasiva	26 159	219	53 332	-	79 710
Rezervy	-	2 875	-	-	2 875
Vlastní kapitál	-	-	-	2 575 539	2 575 539
Celkem pasiva	26 159	32 194	53 332	2 575 539	2 687 225
Gap	625 344	241 116	215 226	-1 081 686	-
Kumulativní gap	625 344	866 460	1 081 686	0	-

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	313 640	-	-	-	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	396 995	-	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	-	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva	-	7 116	-	-	7 116
Celkem aktiva	313 640	7 116	396 995	1 144 540	1 862 291
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	7 250	-	-	7 250
Ostatní pasiva	69 697	2 203	-	-	71 900
Vlastní kapitál	-	-	-	1 783 141	1 783 141
Celkem pasiva	69 697	9 453	-	1 783 141	1 862 291
Gap	243 943	-2 337	396 995	-638 601	-
Kumulativní gap	243 943	241 606	638 601	-	-

Zbytková smluvní splatnost

Tabulka níže uvádí smluvní nediskontované peněžní toky finančních závazků Podfondu rozdělené podle zbývajících smluvní splatnosti k 31. prosinci 2025. Uvedené částky představují nediskontované peněžní toky vyplývající ze smluvních závazků.

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Zádržné BP Pardubice / BP Trmice	-	-	51 809	-	51 809
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Margin call)	-	29 100	-	-	29 100
Dohadné položky na nevyfakturované služby	24 750	-	-	-	24 750
Ostatní finanční závazky vůči SPV	2 514	-	-	-	2 514
Závazky z obchodních vztahů	418	-	-	-	418
Deriváty (FX Swap)	0	219	-	-	219
Celkem pasiva	27 682	29 319	51 809	-	108 810

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Nad 5 let	Celkem
Zádržné BP Pardubice / BP Trmice	-	-	53 332	-	53 332
Dohadné položky na nevyfakturované služby	16 183	-	-	-	16 183
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám (Margin call)	-	7 250	-	-	7 250
Deriváty (FX Swap)	-	2 203	-	-	2 203
Závazky z obchodních vztahů	182	-	-	-	182
Celkem pasiva	16 365	9 453	53 332	-	79 150

e) Citlivostní analýza

Investiční společnost v pravidelných intervalech provádí citlivostní analýzu fondů formou zejména zátěžových testů. Risk management odpovídá za nastavení hodnot rizikových externích i interních faktorů zátěžových testů. Primárním účelem zátěžových testů je simulovat i málo pravděpodobné události s negativním vlivem na kapitálovou pozici a mají dokumentovat odolnost Podfondu vůči změnám tržních a ekonomických podmínek. Hodnoty rizikových parametrů se mění na roční bázi v závislosti na změnách na trzích a změnách v očekáváních regulátorů (ČNB, ESMA).

Vzhledem k tomu, že aktiva/závazky Podfondu jsou oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty, citlivostní analýza dokumentuje jak změnu hodnoty investičních nástrojů, tak dopad do vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů.

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

Externí faktory tržních rizik tis. Kč	31. prosince 2025		31. prosince 2024	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty
Apreciace/depreciace EUR (měnové riziko)	6 %	13 531	22,60 %	320 764
Změna cen na trhu s nemovitostmi (nemovitostní riziko)	42 %	627 418	7,50 %	0
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30 %	92 354	30 %	119 098
Úrokové riziko	200 p.b.	1 947		
Riziko kreditních spreadů	380 p.b.	362		

27. REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

a) Oceňovací metody

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.).

Účetní jednotka stanovuje reálné hodnoty za použití následující hierarchie reálné hodnoty, které odráží významnost vstupů použitých k ocenění.

- **Úroveň 1**
První úroveň je ocenění na základě kótovaných cen (neupravených) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky.
- **Úroveň 2**
Ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými vstupy pozorovanými pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen).
- **Úroveň 3**
Ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích. To znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy.

Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

b) Procesy a kontroly

Účetní jednotka nastavila soustavu kontrol pro ocenění reálnou hodnotou. Dané kontroly zahrnují následující:

- ověření pozorovatelných vstupů a cen;
- znovuprovedení výpočtů na základě modelů;
- kontrola a schválení procesů pro nové oceňovací modely a jejich změny;
- kalibrace a zpětné testování modelů vůči uskutečněným tržním transakcím;
- analýza a investigace významných rozdílů v ocenění;
- kontrola významných nepozorovatelných vstupů, oceňovacích úprav a významných změn v reálné hodnotě v rámci úrovně 3 v porovnání s předchozím měsícem.

c) Finanční nástroje, které jsou v rozvaze vykázány v reálné hodnotě

V následující tabulce jsou uvedeny jednotlivé úrovně reálných hodnot finančních aktiv a finančních závazků, které jsou vykázány v reálné hodnotě v rozvaze:

k 31. prosinci 2025 (tis. Kč)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	487 417	-	487 417
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	397 093	397 093
Dluhové cenné papíry	-	-	199 762	199 762
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 493 853	1 493 853
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	-	32 985	-	32 985
Finanční aktiva celkem	-	520 402	2 090 707	2 611 110
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	29 100	-	29 100
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	-	219	-	219
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	-	-	54 742	54 742
Finanční závazky celkem	-	29 319	54 742	84 061

k 31. prosinci 2024 (tis. Kč)	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
Pohledávky za bankami a družstevními záložnami	-	313 640	-	313 640
Pohledávky za nebankovními subjekty	-	-	396 995	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	-	-	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	-	5 721	-	5 721
Finanční aktiva celkem	-	319 361	1 541 535	1 860 896
Závazky vůči bankám a družstevním záložnám	-	7 250	-	7 250
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	-	2 203	-	2 203
Ostatní pasiva – provozní finanční závazky	-	-	53 514	53 514
Finanční závazky celkem	-	9 453	53 514	62 967

i. Převody mezi úrovněmi hierarchie reálných hodnot

V průběhu roku 2025 ani 2024 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

ii. Použité oceňovací techniky a vstupní veličiny

Pohledávky za bankami a družstevními záložnami

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti těchto pohledávek blíží jejich reálné hodnotě. Reálná hodnota pro krátkodobá depozita je stanovena jako součet hodnoty jistiny a smlouvaného úroku naběhlého ke dni ocenění.

Tato finanční aktiva jsou v hierarchii reálných hodnot zařazena do úrovně 2. V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Pohledávky za nebankovními subjekty představují zejména úvěry poskytnuté Nemovitostním společností (SPV), prostřednictvím kterých Podfond realizuje své nemovitostní investice.

Reálná hodnota těchto úvěrů je stanovována na základě modelu diskontovaných očekávaných peněžních toků vycházejícího zejména z podmínek úvěrových smluv, splátkového kalendáře a aktuálních tržních úrokových sazeb pro srovnatelné nástroje.

Tyto finanční nástroje jsou v hierarchii reálných hodnot klasifikovány do úrovně 3, jelikož ocenění vychází z modelu využívajícího významné nepozorovatelné vstupy. V průběhu účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky ani významných vstupních parametrů.

Účasti s rozhodujícím vlivem

Majetkové účasti jsou oceňovány zpravidla dvakrát ročně výborem odborníků. Bezprostředně po akvizici těchto aktiv mohou být na základě posouzení účetní jednotky oceněna aktiva pořizovací cenou, pokud účetní jednotka dojde k závěru, že tato cena zobrazuje aktuální tržní hodnotu investice lépe nebo aktuálněji než hodnota stanovená výborem odborníků. V případě nově založených společností, může účetní jednotka zvolit jinou formu ocenění, zejména za situace, kdy společnost dosud nevyvíjí žádnou významnou činnost.

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

Hodnota nemovitostí v majetkových účastech fondu je stanovena ve zprávě člena výboru odborníků výnosovou metodou, mezi jejíž významné nepozorovatelné vstupy patří především uvažovaná kapitalizační míra a ERV (Estimated Rental Value). Hodnota majetkových účastí je následně stanovena substanční metodou.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva/pasiva – Deriváty

Měnové a úrokové swapy / forwardy jsou oceňovány pomocí standardních modelů ocenění. Mezi tyto modely patří zejména modely diskontovaných peněžních toků. Jako diskontní sazby jsou použity dostupná tržní data výnosových křivek.

Závazky vůči bankám a družstevním záložnám

Účetní hodnota se vzhledem ke krátké splatnosti daných závazků blíží jejich reálné hodnotě. Tyto finanční závazky jsou v hierarchii reálných hodnot zařazeny do úrovně 2.

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací techniky nebo vstupů.

Ostatní aktiva a pasiva

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

V průběhu běžného účetního období nedošlo ke změně použité oceňovací technicky nebo vstupů.

iii. Kvantitativní informace o významných nepozorovatelných vstupních veličinách pro úroveň 3

Tabulka níže ukazuje informace o významných nepozorovatelných vstupech použitých v rámci ocenění finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

Druh investice	Metoda ocenění	Významné vstupní veličiny nepozorovatelné na trhu	Rozsah pro nepozorovatelnou vstupní veličinu	Citlivost na změnu významného nepozorovatelného vstupu
Účasti s rozhodujícím vlivem (majetková účast): <ul style="list-style-type: none">AC IMMOBP ČestliceBP LetňanyBP PardubiceBP PísekBP Trmice	Substanční metoda ocenění	Kapitalizační míra ERV	<u>Kapitalizační míra</u> 2025: 5,75 – 7,00 2024: 5,75 – 6,65 <u>ERV</u> 2025: průměrná výše 111–244 Kč/m ² za měsíc (SPV) 2024: průměrná výše 120–243 Kč/m ² za měsíc (SPV)	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: <ul style="list-style-type: none">- kapitalizační míra snížila;- ERV zvýšilo
Pohledávky za nebankovními subjekty <ul style="list-style-type: none">AC IMMOBP ČestliceBP Trmice	Reálná hodnota stanovená na základě modelu diskontovaných peněžních toků	Diskontní sazba, která zahrnuje: <ol style="list-style-type: none">1) bezrizikovou sazbu2) kreditní přírážku odrážející úvěrové riziko SPV (interní rating)3) likviditní přírážku	Diskontní sazby odpovídají tržním podmínkám a individuálnímu riziku protistran.	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, pokud by došlo ke zlepšení úvěrového rizika protistrany (zlepšení interního ratingu) nebo ke snížení likviditní přírážky; naopak by se snížila v případě zhoršení těchto parametrů.
Dluhové cenné papíry <ul style="list-style-type: none">- UNICAPITAL	Diskontované budoucí očekávané peněžní toky	Kreditní přírážka (interní kreditní rating emitenta)	2025: 3,23 % 2024: -	Odhadovaná reálná hodnota by se zvýšila, kdyby se: <ul style="list-style-type: none">- kreditní přírážka snížila.
Ostatní pasiva <ul style="list-style-type: none">- Provozní finanční závazky	Přecenění aktuálním kurzem / dle smluvních podmínek	Diskontní sazba, pokud není tržně dostupná	-	Nevýznamná

iv. Citlivost reálné hodnoty na změny nepozorovatelných vstupů

Účasti s rozhodujícím vlivem

Reálná hodnota investičních nemovitostí je stanovena pomocí výnosové metody, zejména prostřednictvím modelu diskontovaných peněžních toků. Při stanovení reálné hodnoty jsou používány nepozorovatelné vstupy (úroveň 3 dle IFRS 13), které vycházejí z předpokladů vedení Investiční společnosti podpořených dostupnými tržními informacemi.

Mezi nejvýznamnější nepozorovatelné vstupy použité v oceňovacím modelu patří zejména:

- odhad tržního nájemného (ERV – Estimated Rental Value)
- kapitalizační míra použitá pro stanovení terminální hodnoty (terminal yield)

Vzhledem k tomu, že tyto vstupy nejsou přímo pozorovatelné na aktivním trhu, byla provedena analýza citlivosti reálné hodnoty, která posuzuje dopad přiměřeně možných změn těchto předpokladů na ocenění investičních nemovitostí.

Citlivostní analýza vychází z následujících předpokladů:

- změna kapitalizační míry pro terminální hodnotu o $\pm 0,25$ procentního bodu,
- změna odhadovaného tržního nájemného (ERV) o ± 5 procentního bodu.

Analýza je provedena na agregované úrovni portfolia investičních nemovitostí všech vlastněných Nemovitostních společností (SPV). Výpočty jsou provedeny na úrovni hodnoty investičních nemovitostí (asset value) a nezohledňují finanční pozici jednotlivých SPV, zejména pohledávky, závazky ani strukturu financování, které mohou ovlivnit hodnotu vlastního kapitálu těchto společností. Výsledky citlivostní analýzy jsou uvedeny v tabulkách níže.

2025 (v tis. Kč, zaokrouhloeno na celé tisíce)			
Změna ERV	Yield -0,25 p.b.	Base case	Yield +0,25 p.b.
-5%	3 176 622	3 181 656	3 100 434
0%	3 550 933	3 371 085	3 242 175
+5%	3 607 724	3 538 712	3 383 897

*Citlivostní analýza předpokládá, že ostatní vstupní parametry oceňovacího modelu zůstávají nezměněny (ceteris paribus). Zvýšení kapitalizační míry vede při jinak nezměněných předpokladech ke snížení reálné hodnoty investičních nemovitostí, zatímco její snížení vede ke zvýšení jejich hodnoty. Analogicky zvýšení odhadovaného tržního nájemného vede ke zvýšení reálné hodnoty portfolia, zatímco jeho pokles vede ke snížení reálné hodnoty.

2024 (v tis. Kč, zaokrouhloeno na celé tisíce)			
Změna ERV	Yield -0,25 p.b.	Base case	Yield +0,25 p.b.
-5%	2 747 829	2 592 907	2 514 076
0%	2 883 272	2 755 649	2 638 707
+5%	3 024 376	2 887 303	2 761 623

Tabulka prezentuje citlivost reálné hodnoty portfolia investičních nemovitostí na změny vybraných významných nepozorovatelných vstupů použitých v oceňovacím modelu. Base case představuje hodnotu investičních nemovitostí stanovenou k datu účetní závěrky při použití vstupních parametrů použitých v základním oceňovacím scénáři.

Pohledávky za nebankovními subjekty

Jelikož všechny úvěry byly poskytnuty dceřiným společnostem Podfondu, případné změny nepozorovatelných vstupních veličin použitých při jejich ocenění na přiměřeně možné alternativní předpoklady by se zrcadlově promítly do ocenění příslušné majetkové účasti a nevedly by tak ke změně výsledku hospodaření Podfondu.

Citlivost reálné hodnoty byla posuzována na základě přiměřeně možných změn klíčových nepozorovatelných vstupů, zejména kreditní přírážky odvozené z interního ratingu a likviditní přírážky.

Změny interního ratingu o dva stupně oběma směry představují nejvýznamnější faktor ovlivňující reálnou hodnotu těchto instrumentů.

Zvýšení kreditní nebo likviditní přírážky vede ke snížení reálné hodnoty, zatímco jejich snížení vede k jejímu zvýšení. Dopady změn likviditní přírážky jsou méně významné ve srovnání se změnami kreditního rizika.

Dluhové cenné papíry

Reálná hodnota dluhového cenného papíru UNICAPITAL je stanovena pomocí oceňovacího modelu založeného na diskontování budoucích očekávaných peněžních toků. Klíčovým nepozorovatelným vstupem modelu je interní kreditní rating emitenta, který je použit pro odvození odpovídajícího kreditního rozpětí.

Tento vstup je klasifikován jako vstup úrovně 3 v hierarchii reálné hodnoty dle IFRS 13, jelikož není přímo pozorovatelný na aktivním trhu.

Investiční společnost provedla citlivostní analýzu reálné hodnoty na změnu interního kreditního ratingu o jeden stupeň, přičemž ostatní vstupy modelu zůstávají nezměněny (ceteris paribus).

- Při zhoršení kreditního ratingu o jeden stupeň (z B2 na B3) by došlo ke snížení reálné hodnoty o 631 tis. Kč.
- Při zlepšení kreditního ratingu o jeden stupeň (z B2 na B1) by došlo ke zvýšení reálné hodnoty o 362 tis. Kč.

Scénář	Interní rating	Ocenění (v % nominálu)	Reálná hodnota (v Kč)	Změna reálné hodnoty (v Kč)
Základní scénář	B2	99,8389 %	199 677 733	-
Zhoršení o 1 stupeň	B3	99,5233 %	199 046 623	-631 111
Zlepšení o 1 stupeň	B1	100,0201 %	200 040 198	362 465

Citlivost reálné hodnoty není symetrická, což odráží nelineární vztah mezi kreditním rizikem a oceněním finančního nástroje.

Interní kreditní rating je stanoven na základě interní metodiky Investiční společnosti, která zohledňuje finanční výkonnost emitenta, jeho zadlužení a další kvalitativní faktory. Změny tohoto vstupu mají přímý dopad na použitý diskontní faktor prostřednictvím úpravy kreditního rozpětí.

Ostatní pasiva

Citlivost reálné hodnoty ostatních finančních a provozních závazků na změny nepozorovatelných vstupů na přiměřeně možné alternativní předpoklady byla z hlediska dopadu na vlastní kapitál Podfondu vyhodnocena jako nevýznamná.

v. Pohyby ve finančních nástrojích vykazovaných v reálné hodnotě – Úroveň 3

Následující tabulka zobrazuje rekongiliaci počátečních a konečných stavů finančních nástrojů zařazených v úrovni 3 v rámci hierarchie reálných hodnot:

(tis. Kč)	Pohledávky za nebankovními subjekty	Dluhové cenné papíry	Účasti s rozhodujícím vlivem	Ostatní pasiva – provozní finanční závazky
1. ledna 2025 celkem	396 995	-	1 144 540	53 514
Nákupy, vznik, pořízení	39 008	200 000	323 367	68 141
Prodeje, splacení	-60 000	-	-	-66 913
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	22 960	84	-	-
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty (položka „Zisk nebo ztráta z finančních operací“)	-4 032	-	25 946	-
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty (položka „Zisk nebo ztráta z finančních operací“)	2 162	-322	-	-
31. prosince 2025 celkem	397 093	199 762	1 493 853	54 742

(tis. Kč)	Pohledávky za nebankovními subjekty	Dluhové cenné papíry	Účasti s rozhodujícím vlivem	Ostatní pasiva – provozní finanční závazky
1. ledna 2024 celkem	91 320	-	634 912	5 461
Nákupy, vznik, pořízení	309 998	-	353 612	78 840
Prodeje, splacení	-33 705	-	-	-30 787
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 411	-	-	-
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty (položka „Zisk nebo ztráta z finančních operací“)	1 641	-	156 016	-
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty (položka „Zisk nebo ztráta z finančních operací“)	-16 670	-	-	-
31. prosince 2024 celkem	396 995	-	1 144 540	53 514

d) Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu

K 31. prosinci 2025 ani k 31. prosinci 2024 není žádný finanční nástroj, který by nebyl v rozvaze vykázán v reálné hodnotě.

28. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Dne 12. ledna 2026 došlo k úplnému splacení úvěru poskytnutého společnosti BP Čestlice s.r.o. Úvěr byl splacen v souladu se smluvní splatností stanovenou na 8. ledna 2026, a to včetně jistiny i příslušenství (úroku) v celkové výši 3 853 241,32 EUR, což odpovídá ekvivalentu 93 787 893,73 Kč. Uvedená skutečnost představuje neupravující následnou událost, která nemá vliv na ocenění aktiv ani závazků k 31. prosinci 2025.

Ke dni 31. března 2026 zanikla Ing. Petru Škochovi funkce člena představenstva Investiční společnosti a současně funkce pověřeného zmocněnce statutárního orgánu společnosti CREDITAS fond SICAV, a.s. Tato skutečnost představuje následnou událost po rozvahovém dni. Ke dni sestavení této účetní závěrky však tato změna dosud nebyla zapsána v obchodním rejstříku. Od 1. dubna 2026 je Podfond zastupován společností CREDITAS investiční společnost, a.s., jako individuálním statutárním orgánem Podfondu, zastoupenou platnými členy představenstva, a to do doby jmenování nového zmocněnce této Investiční společnosti.

Kromě výše zmíněného, po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2025.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Investiční společnosti.

V Praze dne 17. dubna 2026

**Mgr. Roman
Dziadkiewicz**

Digitálně podepsal Mgr. Roman Dziadkiewicz
DN: cn=Mgr. Roman Dziadkiewicz, c=CZ, o=CREDITAS
investiční společnost a.s., givenName=Roman,
sn=Dziadkiewicz, 2.5.4.97=NTRCZ-14258846,
serialNumber=CA-10737970
Datum: 2026.04.17 09:24:54 +02'00'

CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Podfondu
zastoupená Mgr. Roman Dziadkiewicz, předsedou představenstva

Ing. Radek Hudáček

Digitálně podepsal Ing. Radek
Hudáček
Datum: 2026.04.17 08:29:05 +02'00'

CREDITAS investiční společnost, a.s.
individuální statutární orgán Podfondu
zastoupená Ing. Radek Hudáček, členem představenstva