

Pololetní zpráva

ZA OBDOBÍ OD 1. LEDNA 2025 DO 30. ČERVNA 2025

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV

A. ÚDAJE O PODFONDU

Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu podfondů vedeným Českou národní bankou dne 23. 10. 2019.

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

ISIN

CZ0008044666

LEI

315700ONPC0L1PUN9T96

Vznik podfondu

23. 10. 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 01. 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 Podfonde. 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, Ing. Radek Hudáček a Renáta Dobrovodská. Osobou zmocněnou Investiční společností k jejímu zastupování ve funkci člena představenstva Fondu je Ing. Petr Škoch.

Významné změny v průběhu roku 2025

Do 30. 4. 2025 vykonávala společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, Praha 1, PSČ 110 05, IČ: 248 37 202 (dále jen „Conseq“) administraci Fondu na základě Smlouvy o administraci uzavřené dne 1. 4. 2022, ve znění pozdějších Dodatků č. 1 – 3.

Od 1. 5. 2025 vykonává administraci společnost CREDITAS investiční společnost a.s.

Do 30. 4. 2025 byla pověřena společnost Conseq Funds investiční společnost, a.s. výkonem některých činností – Risk Managementu, Compliance a Interního auditu na základě Smlouvy o pověření některých činností, uzavřené dne 1. 4. 2022.

Od 1. 5. 2025 pověřila Společnost těmito činnostmi Banku CREDITAS a.s.

C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘOVATELI

Název společnosti

CREDITAS investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 27088.

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO

14258846

Uzavřené smlouvy ke dni 30.6.2025

Smlouva o výkonu funkce a o administraci, která nahradila Smlouvu o výkonu funkce z 1.4.2022 a Smlouvu o administraci, z 1. 4. 2022, na základě, které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. 5. 2025.

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

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravovali portfolio manažeři Investiční 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 působí jako pověřený zmocněnec statutárního orgánu CREDITAS fond SICAV, a.s., člen představenstva a investiční ředitel CREDITAS investiční společnost a.s. a dále je soudním znalcem.

Finanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravoval manažer Investiční společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, Csc.

S průpravou 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. Se vznikem a získáním licence Investiční společnosti, na kterém se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera.

D. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI

Název společnosti

CREDITAS investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze v oddílu B, vložka 27088.

Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

IČO

14258846

Uzavřené smlouvy ke dni 30.6.2025

Smlouva o výkonu funkce a o administraci, která nahradila Smlouvu o výkonu funkce z 1.4.2022 a Smlouvu o administraci, z 1. 4. 2022, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. 5. 2025.

E. 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“).

F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku podfondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

H. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU ke kterým došlo v průběhu účetního období

V rozhodném období došlo ke dni 21. 3. 2025 ke změně statutu z důvodu změny v osobě člena představenstva. Další změna proběhla ke dni 1. 5. 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.

I. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

J. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU, která je vyšší o více 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 odhadců nebo členů výboru odborníků

Podfond v rozhodném období nenabyl žádnou nemovitou věc 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.

K. IDENTIFIKACE MAJETKU pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni, kdy bylo provedeno ocenění využitě pro účely této zprávy, 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 k 30. června 2025 (v tis. Kč)
Majetkové účasti:				
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice s.r.o.	30.11.2022	17,72 %	304 875	414 990
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Čestlice s.r.o.	04.12.2019	15,17 %	195 921	355 149
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Letňany s.r.o.	18.07.2024	14,06 %	314 706	329 192
Účast s rozhodujícím vlivem – AC IMMO s.r.o.	26.06.2025	12,11 %	238 940	283 705
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Trmice s.r.o.	07.03.2024	4,51 %	114 766	105 718
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	18.05.2021	1,38 %	5 552	32 407
Úvěry:				
Úvěr poskytnutý BP Trmice s.r.o.	12.03.2024	10,86 %	235 449	254 283
Úvěr poskytnutý BP Čestlice s.r.o.	29.05.2018	3,99 %	62 921	93 470
Úvěr poskytnutý AC IMMO s.r.o.	26.06.2025	1,59 %	36 508	37 254
Dluhové cenné papíry:				
CZ0003557159 - UNICAP VAR 12/29/26 Corp	30.06.2025	8,56 %	200 000	200 375

Pohledávky za bankami:				
BUY/SELL ČS, a.s. - 02.07.2025 3,45%	18.06.2025	5,34 %	125 000	125 144
Zůstatky na běžných účtech		2,72 %		63 735

L. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Kategorie aktiv	Podíl v % na aktivech celkem	
	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	8,07 %	25,59 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	16,44 %	25,26 %
Dluhové cenné papíry	8,56 %	0,00 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	64,97 %	49,08 %
Ostatní aktiva	1,97 %	0,07 %

M. CELKOVÝ POČET PODÍLOVÝCH LISTŮ PODFONDU, které jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2025 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V rozhodném období bylo vydáno 325 286 253 investičních akcií a odkoupeno 67 745 715 investičních akcií Podfondu.

K 30. 6. 2025 bylo v oběhu 1 530 974 643 investičních akcií Podfondu.

N. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

K 30. 6. 2025 připadl na jednu investiční akci Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4599 Kč.

O. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDEN PODÍLOVÝ LIST

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

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

Podfond nesleduje žádný index.

Q. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ 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. 1. do 30. 6. 2025 byly účtovány náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu v celkové výši 18 619 tis. Kč. Dne 16. 5. 2025 byla uhrazena zálohová platba ve výši 8 507 tis. Kč. K datu 30. 6. 2025 činila neuhrazená část úplaty celkem 9 938 tis. Kč, přičemž k datu 30. 6. 2025 zůstala celá tato částka neuhrazená.

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2025 činily náklady na výkon funkce administrátora 577 tis. Kč. V období od 1. 1. do 30. 4. 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 30. 6. 2025 uhrazeny. S účinností od 1. 5. 2025 byla administrace převedena na společnost CREDITAS investiční společnost, a.s. Náklady spojené s administrací za období od 1. 5. do 30. 6. činí 314 tis. Kč, přičemž k datu 30. 6. 2025 zůstala celá tato částka neuhrazená.

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2025 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 023 tis. Kč a náklady na služby custody 219 tis. Kč. Neuhrazeno k 30. 6. 2025 bylo celkem 189 tis. Kč.

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2025 činily náklady na služby auditora 255 tis. Kč. Neuhrazeno k 30. 6. 2025 bylo celkem 255 tis. Kč.

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2025 činily ostatní náklady 121 tis. Kč. Neuhrazeno k 30. 6. 2025 bylo celkem 0 tis. Kč.

Za období od 1. 1. do 30. 6. 2025 byla na základě odhadu daňové povinnosti k uvedenému datu vytvořena rezerva na daň z příjmů ve výši 1 510 tis. Kč. Za období od 1. 1. do 30. 6. 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 k datu 30. 6. 2025 nebyl ze strany finančního úřadu dosud vrácen.

R. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK, které byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s 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

Rizika související s deriváty

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

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

Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s. 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 nemovitostní 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) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu,
- 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.

S. 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 189 400 000 Kč, které tvoří 8 % 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 30. 6. 2025 byly nevypořádány buy-sell obchody s protistranou Česká Spořitelna, a.s.ve výši 125 000 000 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 SF	Měna	Země	Clearing
Buy-sell	Roční pokladniční	14denní splatnost	CZK	ČR	dvoustranné

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 30. 6. 2025 Podfond eviduje jeden obdržený kolaterál u České Spořitelny a.s. ve hrubé výši 125 000 000 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 Podfonde, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

Podfond realizoval buy-sell operace, z nichž dosáhl výnosy ve výši 6 541 tis. Kč, což představuje 5,31 % z celkových výnosů, přičemž náklady na tyto transakce jsou již zahrnuty v poplatku za služby custody.

T. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

ROZVAHA K 30. ČERVNU 2025

AKTIVA		
v tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Pohledávky za bankami	188 878	416 848
v tom: a) splatné na požádání	63 735	293 507
v tom: b) ostatní pohledávky	125 144	123 340
Pohledávky za nebankovními subjekty	385 007	411 347
Dluhové cenné papíry	200 375	0
v tom: b) vydané ostatními osobami	200 375	0
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 521 475	799 229
Ostatní aktiva	46 037	1 122
AKTIVA CELKEM	2 341 773	1 628 546

PASIVA		
v tis. Kč	30. června 2025	30. června 2024
Závazky vůči bankám	28 700	3 250
Závazky vůči nebankovním subjektům	0	0
Ostatní pasiva	77 981	76 843
Rezervy	0	0
Kapitálové fondy	1 826 639	1 272 331
Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období	319 754	167 158
Zisk/ztráta za účetní období	88 699	108 964
PASIVA CELKEM	2 341 773	1 628 546

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

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Podfonde, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Podfond, údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje, způsob ocenění nemovitosti, údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má Podfond účast

BP Čestlice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Čestlice s.r.o., IČ: 282 19 635 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 8 452 000 Kč a byl splacen v plné výši 20. 12. 2007, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Čestlice, okres Praha východ.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Čestlice s.r.o. nabyt Fond na účet Podfonde na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 4. 12. 2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí nemovitostní společnosti 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. 127, parc.č. st. 328 jehož součástí je stavba č.p. 134, parc.č.st. 465 jehož součástí je stavba bez č.p./če zapsaná v KN (technické vybavení), pozemky parc. č. 371/11, 371/12, 371/51, 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 určeny převážně pro skladování s přidruženou administrativou a vždy s menší obchodní plochou v západním směru.

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

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

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

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 Property management pak společnost CREDITAS Real Estate management se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČO: 065 93 739. Momentálně je nemovitost pronajata 17 nájemcům. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30. 6. 2025 v délce 3,00 roku.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfonde oceňována výnosovou metodou.

BP Písek s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o., IČ: 093 40 254 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1 000 Kč a byl splacen v plné výši 18. 5. 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. 5. 2021. Nákup nemovitostní společnosti 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. Jedná se o objekt umístěný na parcele č. st. 4120, sestávající ze skladové a administrativní části.

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 nemovitostní společnosti BP Písek s.r.o.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Pardubice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice s.r.o., IČ: 058 66 065 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 2 260 000 Kč a byl splacen v plné výši 1. 7. 2018, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Pardubice, okres Pardubice.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 9. 11. 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. 1. 2023.

Součástí nemovitostní společnosti 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, 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 30. 6. 2025 v délce 2,0 roky.

Součástí nemovitostní společnosti 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 dále pozemek parc. č. St. 149, jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba) na LV č. 868, k.ú. Pardubičky, obec Pardubice, okres Pardubice.

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

Výkon činností facility a asset management smluvně zajišťuje společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. (IČ: 05629357).

Hala je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 30. 6. 2024 v délce 2,5 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.) nabyt Podfond dne 31. 10. 2022, na základě převzetí opční smlouvy a jejího uplatnění. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Před koupí nemovitostní společnosti byl ke dni 31. 5. 2022 vyhotoven znaleckou kancelář RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) posudek znalce pro hodnotu nemovité věci a nemovitostní společnosti. Ke dni 15. 8. 2022 byl panem Pavlem Krchňákem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Trmice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Trmice s.r.o., IČ: 173 25 536 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 100 000 Kč a byl splacen v plné výši 13. 7. 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. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 7. 3. 2024. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí nemovitostní společnosti 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 Trmice Project s.r.o, podíl o velikosti 1/2, 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 Trmice Project s.r.o, podíl o velikosti 3/4, 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 30.06.2025 v délce 3,3 let.

Před koupí nemovitostní společnosti byly ke dni 19. 2. 2024 znaleckou kancelář RSM CZ a.s. (IČ: 639 98 581) a znaleckým ústavem Statikum s.r.o (IČ: 155 45 881), každým samostatně, vyhotoveny posudky znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti. Ke dni 19.2.2024 byl panem Markem Pohlem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

BP Letňany s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Letňany s.r.o., IČ: 019 60 393 (dále jen „Nemovitostní společnost“), 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 Letňany s.r.o. nabyt Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18. 7. 2024.

Součástí Nemovitostní společnosti 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.

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 17 tis. m². Hala je pronajata 11 nájemcům. Průměrná délka nájemních vztahů byla k 30. 6. 2025 11 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 nemovitostní společnosti byl znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) vyhotoven posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti ke dni 31.prosince 2024. Ke dni 31.května 2024 byl panem Lukášem Pejchalem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

AC IMMO s.r.o.

Nemovitostní společnost AC IMMO s.r.o., IČ: 140 91 283 (dále jen „Nemovitostní společnost“), 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. 6. 2025. Většinu služeb související se správou nemovitostí si zajišťuje nájemce.

Součástí Nemovitostní společnosti 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.

V rámci výše uvedených oblastí se konkrétně jedná o:

- LV č. 10065, k.ú. Filipov u Čáslavi
- LV č. 74976, k.ú. Pardubice
- LV č. 6005, k.ú. Písek
- LV č. 190, k.ú. Radčice u Vodňan
- LV č. 408, k.ú. Zábřeh-VŽ
- LV č. 408, k.ú. Zábřeh-VŽ

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. (IČ 035 558 10). Nájemcem Alzheimer centra ve Zlosyni je na základě nájemní smlouvy Alzheimercentrum Zlosyň z.u. (IČ 284 460 03). K 30. 6. 2025 je průměrná délka nájmu 7 let.

Před koupí nemovitostní společnosti byl znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) a znaleckou kanceláří Statikum s.r.o. vyhotoven posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti k datu 31. 5. 2025. Ke dni

30. 6. 2025 byl panem Markem Pohlem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele Podfondu ve vztahu k majetku Podfondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 28. srpna 2025

CREDITAS investiční společnost a.s.
člen představenstva, jehož ve výkonu funkce
zastupuje Ing. Petr Škoch
pověřený zmocněnec