

# VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

## CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024

### OBSAH

■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení (EU) č. 231/2013, Nařízení (EU) č. 2015/2365 a Nařízení EU č. 2020/852	2
■ Obecné údaje související s charakterem fondu jako speciálního fondu nemovitostí podle zákona č. 240/2013 Sb. a vyhlášky č. 244/2013 Sb.	16
■ Údaje a skutečnosti podle zákona č. 563/1991 Sb.	22
■ Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce	25
■ Účetní závěrka	28

## I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., vyhlášky č. 244/2013 Sb., Nařízení EU 231/2013, Nařízení EU 2015/2365 a Nařízení EU 2020/852

### A. ÚDAJE O PODFONDU

#### Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Podfond“), zapsaný v seznamu podfondů vedeném Českou národní bankou dne 23.10.2019.

#### ISIN

CZ0008044666

#### Sídlo

Praha 8, Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00

#### Další údaje

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

### B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

#### Název fondu

CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 1.10.2019, oddíl B, vložka 24720

#### IČO

085 33 610

#### Sídlo

Praha 8, Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00

#### Podfondy

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

#### Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (dále jen “ZISIF”), který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet Podfondy. Investiční akcie jsou vydávány na účet Podfondu. Fond nevydává investiční akcie. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

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



### **Vedoucí osoby Fondu**

Jediným členem představenstva Fondu je CREDITAS investiční společnost a.s., kterou při výkonu funkce zastupuje Ing. Petr Škoch.

## **C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2024**

### **Název společnosti**

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

### **IČO**

142 58 846

### **Sídlo**

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

### **Uzavřené smlouvy**

Smlouva o výkonu funkce, prostřednictvím které byla Společnosti svěřena činnost obhospodařování Fondu, byla uzavřena dne 1. dubna 2022.

### **Stručný popis zkušeností a znalostí**

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. 12. 2021. Společnost se zabývá obhospodařováním investičních fondů od 1. 4. 2022, kdy převzala obhospodařování Fondu. Z pohledu praktické účasti současných pracovníků Společnosti na obhospodařování Fondu byla tato činnost vykonávána v rámci investičního výboru (poradní orgán) Fondu od samého počátku existence a činnosti Fondu na podzim roku 2019.

## **D. 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 spravovali po celé předmětné období manažeři Společnosti:

Ing. Petr Škoch

Absolvoval Fakultu stavební Vysokého učení technického v Brně, obor Ekonomika a management ve stavebnictví a Ústav soudního inženýrství Vysokého učení technického v Brně, obor Soudní inženýrství – Realitní inženýrství. Od roku 2008 prošel postupně pozicemi od odborného asistenta znalců a odhadců, po konzultační pozice v 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.

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. Se vznikem a získáním licence Společnosti, na kterém se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera. Od počátku vzniku CREDITAS fond SICAV pracoval v investičním výboru nemovitostního podfondu.

Finanční aktiva Podfondu spravovali po celé předmětné období manažeři Společnosti:

Ing. Petr Hlinomaz, Csc.

Ing. Lucie Ješátková

Absolvovala VŠ se zaměřením na Bankovní management a Evropská hospodářsko-správní studia. V roce 2022 nastoupila do CREDITAS investiční společnosti a.s. na pozici Specialisty řízení likvidity a finančních investic, na které zúročuje zkušenosti s operacemi na finančních trzích, kde působila od roku 2011.

#### **E. ÚDAJE O ČINNOSTI OBHOSPODAŘOVATELE** ve vztahu k majetku Fondu v účetním období

V rozhodném období 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

Výkonnost k 31. 12. 2024	Výkonnost
1 měsíc	0,17 %
3 měsíce	1,82 %
6 měsíců	2,72 %
1 rok	10,61 %
Od zahájení	40,04 %

K charakteristice vývoje Podfondu v rozhodném období, jeho portfolia a hodnoty, je vhodné uvést několik významných faktorů působících na fond a událostí, které ovlivnily jeho konečný výsledek v roce 2024:

Podfond zaznamenal v rozhodném období výrazný nárůst NAV, a to 10,60 % p.a. Růst hodnoty podpořilo více faktorů.

Příznivé prodeje investičních akcií Podfondu a kumulace volných finančních prostředků na straně jedné a několika měsíční přípravy prověřování akvizičních příležitostí na straně druhé umožnily uzavření a uskutečnění akvizic dvou nemovitostních společností. Obě transakce proběhly více méně v první polovině roku 2024 a mohly tak již přispívat k růstu fondu po celých dalších šest měsíců.

Organický příspěvek k růstu hodnoty Podfondu postavený zejména na výnosech z pronájmu nemovitostí, mohl těžit z dynamičtější indexace nájemného v důsledku vyšší inflace roku 2023, o kterou se indexace opírá, při jinak obvyklé úrovni potřeby výdajů na provoz a investice. Obsazenost prostor byla po celé období téměř 100%.

Ke zhodnocení fondu přispívalo rovněž průběžné využití finančních nástrojů – úspěšné zajištění otevřené cizoměnové pozice v majetkových účastech Fondu a stále solidní zhodnocování dočasně

volných prostředků i přes postupný pokles úrovně tržních úrokových sazeb. Ve výsledku to pak generovalo růst NAV během celého roku 2024.

### **Neztenčená pozice BP Čestlice (BPČ)**

Nemovitostní investice BPČ v nemovitostním portfoliu Podfondu byla v roce 2024 opět stabilním prvkem. Atraktivní lokalita, oživení ekonomické aktivity nájemců po určitém odeznění covidového stresu předešlých let zajistily 100%-ní obsazenost po celý loňský rok. Společnost opětovně evidovala zájem o pronájem prostor, nicméně případné změny v potřebách a užití ploch byly rychle vyřešeny interně mezi jednotlivými nájemci přítomnými v BPČ.

### **Stabilita v BP Písek (BPPi)**

Vývoj podmínek a výsledků v BPPi se v roce 2024 tradičně vyznačoval klidným průběhem, beze změn u nájemce.

Fond sleduje dění a realitní aktivity v blízkém i širším okolí areálu, neboť rozvoj lokality by mohl přinést v budoucnu i určité synergické příležitosti, které sice zatím nemají konkrétní obrysy, ale např. v horizontu dvou let by mohly být již podkladem k podrobnějšímu prozkoumání.

### **Pokračování BP Pardubice (BPPa)**

V areálu v Pardubicích byly prodlouženy o dva roky dvě ze tří nájemních smluv, což zajistilo další pokračování příjmu z pronájmu. Dále byly provedeny větší investice do nemovitých věcí v podobě zpevněných ploch u jedné z hal. Trend zhodnocování areálu bude v následujících letech pokračovat, a to i v podobě investic spojených s potřebami ESG. Z uvedeného důvodu budou uvedené nemovité věci stále atraktivní pro stávající nájemce a bude tak zajištěno prodloužení nájemních vztahů v budoucnu.

### **Trmice Projekt s.r.o. – akvizice na severu**

Trmice Projekt s.r.o. byl březnovou akvizicí Podfondu. Nemovitosti se nachází v průmyslové zóně blízko Ústí nad Labem a nájemce je součástí korporace Stanley Black & Decker, Inc. Hala je zaplněna výrobním zařízením a závod se již před několika lety stal vlajkovou lodí výroby profesionálního elektrického ručního nářadí značky DeWALT. V blízkosti areálu se nachází nájezd na dálnici D8 vedoucí z Prahy na hranice s Německem, kde se napojuje na dálnici A17 do Drážďan. Právě tato strategická poloha představuje velkou konkurenční výhodu, díky které je areál plně obsazen.

### **Hala BP Letňany (BPL)**

Nákup haly BPL v červenci 2024 je zatím poslední akvizicí do Podfondu. Touto akvizicí se nemovitostní portfolio Podfondu rozrostlo na 10 nemovitostí (v pěti nemovitostních společnostech) s celkovou pronajímanou plochou 102 000 m<sup>2</sup>. Mezi největší nájemce patří Activa spol. s.r.o., Jungle pohyb s.r.o., JumpPark s.r.o. a ForCamping s.r.o.. Atraktivní poloha v průmyslové zóně v městské části Praha 9 – Letňany, snadná dopravní obslužnost s napojením na dálnice D8 a D10 a kvalita budovy s plochou více než 14,5 tisíc m<sup>2</sup> přilákaly nájemce dlouhodobě úspěšných a zavedených značek, které na českém trhu působí řadu let. Vzhledem k výborné poloze a dopravní dostupnosti je budova téměř stoprocentně obsazena a nabízí možný potenciál růstu.

### **Více než umírněný růst ekonomiky, pokles inflace, obrat ve vývoji tržních úrokových sazeb, konflikt na Ukrajině.**

Růst české ekonomiky v závěru loňského roku pak ještě mírně zrychlil díky nárůstu reálného výkonu služeb včetně dopravy a logistiky. Vzhledem k tomu, že se inflace udržela v tolerančním pásmu, mohla ČNB v průběhu roku 2024 snižovat úrokové sazby a po krátké přestávce se k uvolňování měnové politiky centrální banka přiklonila znovu v únoru 2025, kdy svoji hlavní sazbu snížila na 3,75 %. Finanční očekává, že ještě nešlo o krok poslední.

Nižší úrokové sazby by měly přispívat k rychlejšímu oživení ekonomiky a rovněž tak ke zvýšení aktivity

na tuzemském trhu komerčních nemovitostí, který loni vykazoval známky útlumu výstavby. Tento trend přispíval k tržní rovnováze, respektive k udržení výnosnosti pronájmů i zachování poměrně nízké úrovně neobsazenosti na trhu průmyslových i kancelářských realit v ČR. Jako pravděpodobná se i nadále jeví další konsolidace komerčního realitního trhu, která přinese zajímavé investiční příležitosti a diferenciaci výnosnosti podle kvality jednotlivých projektů.

Těžko předvídatelný je dopad zahraničních událostí, zejména doposud pokračujícího konfliktu na Ukrajině a razantní změny zahraniční i domácí politiky USA po příchodu nového prezidenta do Bílého domu.

#### **Výrazný posun v diverzifikaci**

Realizaci dvou akvizic došlo v roce 2024 k dalšímu podstatnému zvýšení diverzifikace portfolia. Nemovitostní portfolio Podfondu se k 31.12.2024 formálně sestávalo z pěti nemovitostních investic. Dodejme, že v tom je již promítnuta i fúze BP Pardubice I a BP Pardubice II z konce roku 2023, která ovšem nezměnila faktickou velikost pronajímaných ploch, počet a kvalitu pronajímaných nemovitostí, jakož i počet a strukturu nájemců.

Podfond dále usiluje a bude usilovat o nalezení a realizaci vhodných akvizic a intenzivně zkoumá každou příležitost, kterou získá k posouzení. S přihlédnutím k určité současné jednobarevnosti portfolia (skladové a průmyslové nemovitosti) nelze vyloučit, že vedle technické, obchodní a výnosové kvality potenciální akvizice bude fond širěji vnímat a zkoumat i možnosti a příležitosti určitého rozšíření investic do jiných oblastí realitního trhu v souladu s investiční strategií fondu, s cílem dosáhnout dalšího rozproštění rizik.

#### **F. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMÉNÍ PODFONDU ZA CENU,**

**kteřá je vyšší než 10% než nižší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků a údaje o prodeji nemovitostí z majetku podfondu za cenu, která je nižší o více než 10% než vyšší z cen podle posudků znalců nebo členů výboru odborníků**

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

#### **G. CELKOVÝ POČET INVESTIČNÍCH AKCIÍ PODFONDU,**

**kteřé jsou v oběhu ke dni 31. 12. 2024 a kteřé byly vydány a odkoupeny v rozhodném období**

V roce 2024 bylo vydáno 392 296 859 investičních akcií a odkoupeno 134 906 099 investičních akcií Podfondu. K 31. prosinci 2024 bylo v oběhu 1 273 434 105 investičních akcií Podfondu.

#### **H. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCIÍ**

K 31. prosinci 2024 připadal na jednu investiční akcií Podfondu fondový kapitál ve výši 1,4004 Kč.

## I. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

Podíl v % na aktivech celkem	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Pohledávky za bankami	16,84 %	44,50 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	21,32 %	6,97 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	64,46 %	48,47 %
Ostatní aktiva	0,38 %	0,06 %

## J. 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 Fondu 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 Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem

Fond uzavírá buy-sell operace, a to v průměrné hrubé výši 92 213 tis. Kč za rok 2024 (za rok 2023: 0 tis. Kč), které tvoří 4,95 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

Fond dále uzavírá i sell-buy operace, a to v průměrné hrubé výši 0 tis. Kč za rok 2024 (za rok 2023: 0 tis. Kč), které tvoří 0,00 % objemu aktiv Fondu k 31.12.2024.

### 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 ČNB.

### 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 Fondu byla využívána tato protistrana: Česká Spořitelna, a.s. K 31. prosinci 2024 byly nevypořádané dva obchody s protistranou Česká Spořitelna, a.s v objemu 60 000 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 clearing (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);

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

Fondu v rozhodném období neplynuly žádné výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků poskytnutých k zajištění dluhu.

**Úschova kolaterálu obdrženého Fondem 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 2024 Fond eviduje jeden obdržený kolaterál u České Spořitelny a.s. ve hrubé výši 60 000 000,00 Kč.

**Úschova kolaterálu poskytnutého Fondem v rámci SFT a swapů veškerých výnosů**

Podíl kolaterálu, který je držen buď na oddělených účtech či na sdružených účtech nebo na jiných účtech

Pro úschovu Kolaterálů využívá Fond Českou Spořitelnu, a.s. K 31. prosinci 2024 Fond neeviduje uschovaný kolaterál u České Spořitelny, a.s..

**Údaje o výnosech a nákladech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů**

v členění podle Fondu, 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

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné buy-sell operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	4 589	100 %	0	0 %

Údaje o výnosech a nákladech za uskutečněné sell-buy operace shrnuje následující tabulka:

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů z buy-sell operací	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů na buy-sell operace
Česká Spořitelna, a.s.	0	0 %	0	0 %



#### K. VÝVOJ AKTIV PODFONDU

Aktiva Podfondu během sledovaného období navýšila se na cca 1 862 291 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	505 700 610,64	1,0544
31.12.2022	853 443 975,59	1,1801
31.12.2023	1 286 471 761,60	1,2662
31.12.2024	1 783 323 213,41	1,4004

#### 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	2 202 902,07	2 202 902,07

#### N. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ

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

#### O. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU PODFONDU

V rozhodném období byla provedena změna statutu k 21.10.2024, kdy došlo ke změně vedoucích osob, upřesnění některých pojmů a doplnění přílohy č.1 a č.2.

#### P. 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“).

**Q. ÚDAJE O OSOBE POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO OPATROVÁNÍM MAJETKU PODFONDU,**  
 pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Fondu

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

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

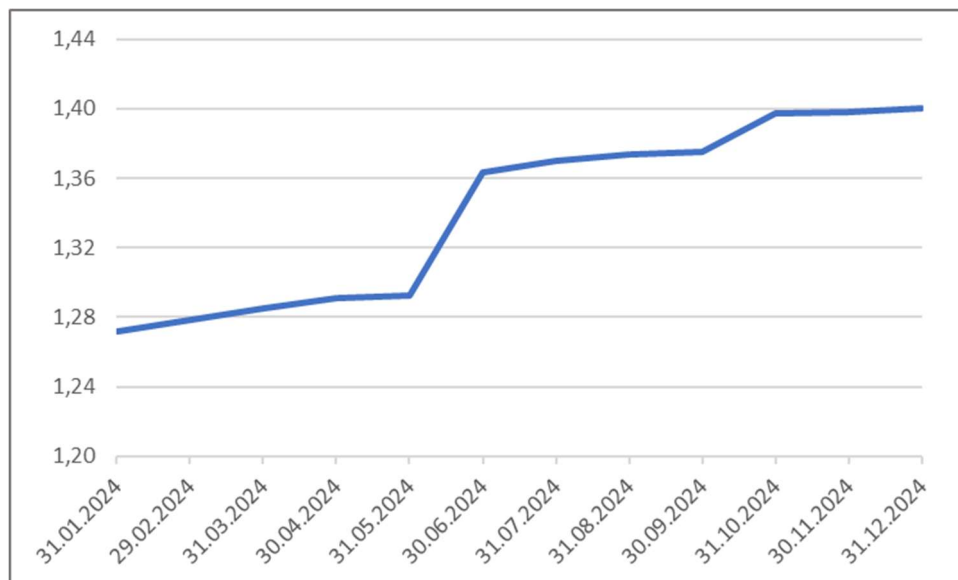
Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

**S. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU**  
 pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 31. prosince 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 31. 12. 2024 (v tis. Kč):</i>
<b>Ostatní aktiva:</b>				
Peněžní prostředky		16,84 %	313 640	313 640
Ostatní aktiva		0,38 %	7 116	7 116
<b>Majetkové účasti:</b>				
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Čestlice s.r.o.	2019	17,80 %	160 921	331 437
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	2021	1,71 %	755	31 790
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice s.r.o.	2022	21,80 %	245 586	405 990
Účast s rozhodujícím vlivem – Trmice Project s.r.o.	2024	3,01 %	1 965	56 075
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Letňany s.r.o.	2024	17,14 %	11 741	319 248
<b>Úvěry:</b>				
Úvěr poskytnutý BP Čestlice s.r.o.	2019	5,01 %	173 045	93 293
Úvěr poskytnutý Trmice Project s.r.o.	2024	8,51 %	172 998	158 482
Úvěr poskytnutý Trmice Project s.r.o.	2024	7,80 %	137 000	145 220

**T. 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


**U. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFUNDU 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.

**V. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY, KTERÉ SE TÝKAJÍ MAJETKU NEBO NÁROKU PODÍLNÍKŮ FONDU,**

jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Fondu v rozhodném období

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

**W. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

**X. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU**

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

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 27 417 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkon funkce administrátora 790 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 1 478 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily náklady na služby auditora 503 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 činily ostatní náklady 833 tis. Kč.

Za období 1. ledna 2024 – 31. prosince 2024 byla vyčíslena splatná daň z příjmů (i daň ze samostatného základu daně) ve výši 0 tis. Kč.

## **Y. RIZIKA SOUVISEJÍCÍ S DERIVÁTY, KVANTITATIVNÍ OMEZENÍ A METODY HODNOCENÍ RIZIK,**

**kteřé byly zvoleny pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia a technikami obhospodařování Fondu za rozhodné období včetně údajů o protistranách obchodů, druhu a výši přijatého zajištění, výnosech a nákladech spojených s použitím těchto technik, a informace o investičních limitech ve vztahu k derivátům sjednaným na účet tohoto Podfondu**

### **Rizika související s deriváty**

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

V Podfondu mohou být prováděny operace typu FX Swap a FX Forward, a to výhradě k zajištění měnového rizika v portfoliu Podfondu (nákladem užití této techniky jsou pouze forwardové body). Protistranami jsou stabilně Česká spořitelna, a.s., případně UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., která rovněž provádí funkci depozitáře nebo PPF Bank, a.s.

### **Kvantitativní omezení**

**zvolené pro hodnocení rizik spojených s technikami obhospodařování Podfondu**

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

### **Kvantitativní omezení**

**zvolené pro hodnocení rizik spojených s řízením portfolia Podfondu**

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

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

**Metody**

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

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

- a) monitorování a kontrola dodržování relevantních pravidel rozložení a omezení rizik (investiční limity a pravidla) daných obecně závaznými právními předpisy a statutem Podfondu,
- b) monitorování vývoje volatility výkonnosti Podfondu vyjádřené směrodatnou odchylkou vypočtenou z 36 měsíčních výkonností investičních akcií Podfondu v ročním vyjádření,
- c) monitorování událostí operačního rizika.

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

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

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

Podfond neměl v rozhodném období žádné vlastní zaměstnance.

Mzdové a obdobné náklady Společnosti za rok 2024 činily 23 302 tis. Kč. Z celkové částky mzdových a obdobných nákladů byla částka ve výši 0 Kč pohyblivou složkou. Uvedené částky se vztahují k celkové odměně všech pracovníků a vedoucích osob Společnosti. Průměrný počet pracovníků a vedoucích osob Společnosti v roce 2024, kterým byla odměna vyplacena, byl 8,75. 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,**

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

Mzdové náklady a náklady na odměny vedoucích osob a dalších pracovníků majících vliv na rizikový profil Společnosti a Fondu činily v roce 2024 celkem 7 091 tis. Kč, z toho 0 tis. Kč činila pohyblivá složka.

**BB. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE FONDU**
**Aktiva**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>313 640</b>	<b>582 865</b>
v tom: a) splatné na požádání	253 640	581 865
d) ostatní pohledávky	60 000	1 000
<b>Pohledávky za ne bank. subjekty</b>	<b>396 995</b>	<b>91 320</b>
v tom: a) ostatní pohledávky	396 995	91 320
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>1 144 540</b>	<b>634 912</b>
v tom: b) v ostatních subjektem	1 144 540	634 912
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>7 116</b>	<b>779</b>
v tom: a) kladná hodnota derivátů	5 721	779
c) zúčtování se st. rozpočtem	1 395	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 862 291</b>	<b>1 309 876</b>

**Pasiva**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>Závazky vůči bankám</b>	<b>7 250</b>	<b>0</b>
v tom: b) ostatní závazky	7 250	0
<b>Závazky vůči nebank. subjektům</b>	<b>0</b>	<b>2 506</b>
v tom: b) ostatní závazky	0	2 506
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>71 900</b>	<b>20 778</b>
v tom: a) záporná hodnota derivátů	2 203	3 818
d) ostatní pasiva	69 697	16 960
<b>Rezervy</b>	<b>0</b>	<b>120</b>
v tom: b) na daně	0	120
<b>Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem</b>	<b>1 783 141</b>	<b>1 286 472</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 862 291</b>	<b>1 309 876</b>

**Výsledek hospodaření**

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	16	<b>44 411</b>	<b>28 039</b>
<b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>	17	<b>-8 586</b>	<b>-2 540</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	18	<b>-715</b>	<b>-111</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	19	<b>148 758</b>	<b>73 501</b>
z toho realizované		-11 964	7 442
nerealizované		160 722	66 059
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>	20	<b>-251</b>	<b>0</b>
<b>9. Správní náklady</b>	21	<b>-31 021</b>	<b>-23 136</b>
v tom: b) ostatní správní náklady		-31 021	-23 136
<b>19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>152 596</b>	<b>75 753</b>
<b>23. Daň z příjmů</b>	22	<b>0</b>	<b>-496</b>
<b>24. Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>152 596</b>	<b>75 257</b>

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

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

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

#### Nemovitostní společnost BP Čestlice s.r.o.

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

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

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

Nejstarší budova č.p. 110 se nachází odděleně od zbývajících budov. Dle dostupných podkladů byla postavena v roce 1998. Objekt č.p. 110 je rozdělen na 4 samostatné jednotky. 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.

Výkon činností facility management smluvně zajišťuje společnost Arriderre s.r.o. (IČ: 04374525), výkon činností asset a property management smluvně zajišťuje společnost Cushman & Wakefield, s.r.o. (IČ: 49612620),

Nemovitosti jsou pronajaty většímu množství nájemců. K 31.12.2023 se jednalo celkem o 17 nájemců různého podnikatelského zaměření. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla 2,56 roku.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Čestlice s.r.o. nabyl Podfond na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 04.12.2019. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Před koupí nemovitostní společnosti byl ke dni 30.9.20219 vyhotoven znaleckým ústavem TPA Valuation & Advisory s.r.o. (IČ: 25507796) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti. Ke dni 31.12.2019 byl panem Jiřím Hrabcem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.



### Vývoj v BP Čestlice

Uplynulý rok lze z pohledu BPČ popsat několika hlavními rysy:

- stabilizace obsazenosti, setrvale 100%.
- optimalizace nájemních ploch dohodou přímo mezi existujícími nájemci;
- pokračující optimalizace finančního řízení a nákladovosti nemovitostní společnosti.

### Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o.

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

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

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

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

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

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

Nemovitosti, hala, administrativní část, parkovací místa a přilehlé pozemky jsou pronajaty jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 31.12.2024 v délce 6,5 roku.

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

Před koupí nemovitosti byl ke dni 20.1.2021 vyhotoven znaleckým ústavem EQUITA Consulting s.r.o. (IČ: 25761421) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti. Ke dni 17.3.2021 byl panem Martinem Kotrbáčkem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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

### Vývoj v BP Písek

Uplynulý rok lze z pohledu BPP popsat několika hlavními rysy:

- stabilní situace u nájemce;

### Nemovitostní společnost BP Pardubice s.r.o.

Nemovitostní společnost BP Pardubice s.r.o., IČ: 085 33 610 (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 obci Pardubice, okres Pardubice.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 09. 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 jsou pozemky 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 a 196/5 vše evidované na LV č. 973 k.ú. 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. Délka nájemních vztahů byla k 31.12.2023 v délce 1 a 2 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; 144/44; 144/45; 144/46; 144/47; 144/56; 144/64 a 372/4 vše evidované na LV č. 868 k.ú. Drozdice, obec Pardubice, okres Pardubice a dále pozemek parc. č. St. 1717, jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba) a dále pozemek 459/9 evidovaný na LV č. 12160, k.ú. Pardubičky, obec Pardubice, okres Pardubice

Halový objekt se sestává ze skladové části a vestavěné administrativní částí se sociálním zařízením. Hala je určena převážně pro skladování, případně s drobnou výrobou / kompletací a disponují 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 31.12.2024 v délce 32,2 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 nemovitosti 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 Podfonde oceňována výnosovou metodou.

### **Vývoj v BP Pardubice**

Uplynulý rok lze z pohledu BPP popsat několika hlavními rysy:

- významné investiční akce: rekonstrukce parkovacích a příjezdových ploch;
- příprava projektu fotovoltaické elektrárny na stěnách / fasádě jedné z hal;
- výměna venkovního osvětlení;
- pokračující optimalizace finančního řízení a nákladovosti;

### **Nemovitostní společnost Trmice Project s.r.o.**

Nemovitostní společnost Trmice Projek s.r.o., IČ: 173 25 536 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 100.000,- Kč a byl splacen v plné výši, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně obce Trmice, okres Ústí nad Labem.

Společnost vznikla na základě projektu odštěpení sloučením. Na společnost Trmice Project s.r.o., přešla část jmění rozdělované společnosti ERF Severní Čechy s.r.o., IČ: 10982582, která byla uvedena v projektu rozdělení odštěpením sloučením ze dne 20.11.2023.

Součástí Nemovitostní společnosti jsou pozemky parc.č. 1449/7 jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování č.p. 873, pozemek parc.č. 1449/9 jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če, pozemek parc. č. 1449/110 jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če a pozemek parc. č. 1449/112 jehož součástí je stavba pro výrobu a skladování bez čp/če.

Hala č.p. 873 je provedena jako jednopodlažní s třípodlažní kancelářskou vestavbou. Byla původně postavena v roce 1989 jako výrobní prefabrikovaných panelů. V roce 2002 došlo ke kompletní rekonstrukci pro účely stávajícího nájemce Black and Decker. V roce 2004 byla postavena nová jednopodlažní skladová hala na pozemcích parc.č. 1449/112 a spojovací krček.

Haly jsou pronajaty jedinému nájemci. Délka nájemních vztahů byla k 31.12.2024 v délce 3,25 roky.

Výkon činností facility management smluvně zajišťuje společnost Arridere s.r.o. (IČ: 04374525).

Před koupí nemovitostní společnosti byly vyhotoveny znalecké posudky, a to znaleckou kancelář RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti ke dni 19.února 2024 a znaleckou kancelář STATIKUM s.r.o. (IČ: 15545881) posudek znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti ke dni 19.února 2024. 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 Podfonde oceňována výnosovou metodou.



### **Vývoj v Trmice Project s.r.o**

Období po akvizici nemovitostní společnost po její akvizici do Podfondu lze popsat několika hlavními rysy:

- zahájení finanční a organizační optimalizace;
- zahájení technických prací spojených se zadržným od prodávajícího;

### **Nemovitostní společnost 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.

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. m<sup>2</sup>. 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. m<sup>2</sup>.

Hala je pronajata 10 nájemcům. Průměrná délka nájemních vztahů byla k 31.12.2024 7,75 let.

Před koupí nemovitostní společnosti byl znaleckou kancelář 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.

### **Vývoj v BP Letňany**

Období po akvizici nemovitostní společnost po její akvizici do Podfondu lze popsat několika hlavními rysy:

- zahájení finanční a organizační optimalizace;
- příprava refinancování nemovitostní společnosti externí bankou;
- zahájení reorganizace facility a property managementu;

## B. VÝBOR ODBORNÍKŮ PODFONDU

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

Marek Pohl	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022
Ján Zibura	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022
Lukáš Pejchal	– vznik funkce dne 4. listopadu 2022

## C. ÚDAJE O PODSTATNĚ ZMĚNĚ V PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI PENĚŽNÍCH TOKŮ SPOJENÝCH S DRŽENÍM NEMOVITOSTÍ NEBO S ÚČASTMI V NEMOVITOSTNÍCH SPOLEČNOSTECH

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

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

Podfond nezamýšlí prodej nemovitosti nebo účasti v nemovitostní společnosti.

## E. 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.

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

V rozhodném účetním období došlo k překročení investičních limitů.

K překročení limitů došlo u bodů 6.22 a 6.23 Dodatku č. 1 Statutu Fondu a to v důsledku vysokého objemu vkladů u jedné banky. Důvodem byla příprava na akvizici a kumulaci prostředků na krytí kupní ceny společnosti Trmice Project s.r.o.. K samotné transakci došlo z objektivních důvodů později, než byly původní plány, (termín byl opakovaně posouván). Při jinak neztenčených prodejkách došlo nezáměrně ke zvýšení objemu prostředků zhodnocovaných v Bance CREDITAS, i když ke zhodnocování části volné hotovosti bylo použito nástroje repo ČNB. Stejně limity byly pak porušeny v důsledku vysokého objemu vkladů u jedné banky z důvodu přípravy a kumulace finančních prostředků pro akviziční transakci, nákup společnosti P3 Prague Green Park s.r.o.(BP Letňany s.r.o.).

### III. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI podle § 21 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví

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

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

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

Na základě Dohody o ukončení smlouvy o administraci investičních fondů dojde k ukončení činnosti společnosti Conseq Fund investiční společnosti, a.s. jako administrátora Fondu. S účinností od 1.5.2025 bude výkon administrace provádět společnost CREDITAS investiční společnost a.s..

#### B. INFORMACE O PŘEDPOKLÁDANÉM VÝVOJI ČINNOSTI PODFONDU

Podfond v roce 2025 nepředpokládá změny svojí investiční strategie. Hlavním úkolem Podfonde v roce 2025 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 85% podílu v nemovitostní společnosti Trmice Project s.r.o. v březnu roku 2024 a koupě 100% podílu nemovitostní společnosti BP Letňany s.r.o. v červenci 2024. S přihlédnutím k určité současné jednobarevnosti portfolia (skladové a průmyslové nemovitosti) nelze vyloučit, že vedle technické, obchodní a výnosové kvality potenciální akvizice bude fond širěji vnímat a zkoumat i možnosti a příležitosti určitého rozšíření investic do jiných oblastí realitního trhu v souladu s investiční strategií fondu, s cílem dosáhnout dalšího rozproštění rizik.

#### C. INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Podfond nenabyl vlastní akcie ani vlastní podíly.

#### D. INFORMACE O RIZICÍCH VYPLÝVAJÍCÍCH Z INVESTIC DO PODFONDŮ vyplývajících z použití investičních instrumentů a o cílech a metodách jejich řízení

Cílem řízení rizik Podfonde 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) – Společnost řídí toto riziko monitorováním a dodržováním výše zmíněných kvantitativních limitů a využitím derivátů.

- b. Úvěrové riziko – toto riziko Společnost minimalizuje zejména výběrem protistran dosahujících určitou úroveň ratingu, nastavením objemových limitů na pohledávky vůči jednotlivým protistranám, diverzifikací a vhodnými smluvními ujednáními.
- c. Riziko vypořádání – tato rizika jsou minimalizována zejména výběrem bonitních protistran, vypořádáním transakcí s investičními nástroji v rámci spolehlivých vypořádacích systémů a v případě transakcí s nemovitostními aktivy ošetřením kvalitními právními instituty.
- d. Riziko likvidity – 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.

#### **E. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

#### **F. INFORMACE O AKTIVITÁCH V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ A PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAZÍCH**

Podfond nevyvinul během rozhodného období žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí a pracovněprávních vztahů.

#### **G. 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.



### Čestné prohlášení

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

Datum sestavení 25.4.2025

### **Podpis statutárního zástupce**

Signed by:

*Petr Škoč*

A5774EB7BDEC4FF...

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



## Zpráva nezávislého auditora

držitelům investičních akcií podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s.

---

### Náš výrok

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice podfondu CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV, podfond CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Podfond“) k 31. prosinci 2024 a jeho finanční výkonnosti za rok končící 31. prosince 2024 v souladu s českými účetními předpisy.

### Předmět auditu

Účetní závěrka Podfondu se skládá z:

- rozvahy k 31. prosinci 2024,
- výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. prosince 2024, a
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje významné informace o účetních metodách a další vysvětlující informace.

---

### Základ pro výrok

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

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

### Nezávislost

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

---

### Ostatní informace

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

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

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

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

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

---

### **Odovědnost statutárního orgánu společnosti CREDITAS investiční společnost a.s. za účetní závěrku**

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

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

---

### **Odovědnost auditora za audit účetní závěrky**

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

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


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

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

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

25. dubna 2025

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.  
zastoupená partnerkou



Ing. Eva Loulová  
statutární auditorka, evidenční č. 1981

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV,**

**Účetní závěrka  
k 31. prosinci 2024**

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**ROZVAHA  
K 31. PROSINCI 2024****Aktiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>3. Pohledávky za bankami</b>	4	<b>313 640</b>	<b>582 865</b>
v tom: a) splatné na požádání		253 640	581 865
d) ostatní pohledávky		60 000	1 000
<b>4. Pohledávky za ne bank. subjekty</b>	5	<b>396 995</b>	<b>91 320</b>
v tom: a) ostatní pohledávky		396 995	91 320
<b>8. Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	6	<b>1 144 540</b>	<b>634 912</b>
v tom: b) v ostatních subjektem		1 144 540	634 912
<b>11. Ostatní aktiva</b>	7	<b>7 116</b>	<b>779</b>
v tom: a) kladná hodnota derivátů		5 721	779
c) zúčtování se st. rozpočtem		1 395	0
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 862 291</b>	<b>1 309 876</b>

**Pasiva**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>1. Závazky vůči bankám</b>	8	<b>7 250</b>	<b>0</b>
v tom: b) ostatní závazky		7 250	0
<b>2. Závazky vůči nebank. subjektům</b>	9	<b>0</b>	<b>2 506</b>
v tom: b) ostatní závazky		0	2 506
<b>4. Ostatní pasiva</b>	10	<b>71 900</b>	<b>20 778</b>
v tom: a) záporná hodnota derivátů		2 203	3 818
d) ostatní pasiva		69 697	16 960
<b>6. Rezervy</b>	11	<b>0</b>	<b>120</b>
v tom: b) na daně		0	120
<b>12. Kapitálové fondy</b>	12	<b>1 463 387</b>	<b>1 119 314</b>
<b>14. Nerozdělený zisk/ztráta z předchozích období</b>	12	<b>167 158</b>	<b>91 901</b>
<b>15. Zisk nebo ztráta za účetní období</b>	12	<b>152 596</b>	<b>75 257</b>
<b>Vlastní kapitál/Čistá aktiva celkem</b>		<b>1 783 141</b>	<b>1 286 472</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>1 862 291</b>	<b>1 309 876</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****Podrozvahové položky**

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
4. Pohledávky z pevných termínových operací	13	1 441 196	574 347
v tom: b) s měnovými nástroji		1 441 196	574 347
8. Hodnoty předané k obhospodařování	15	1 783 141	1 286 472
<b>Podrozvahová aktiva celkem</b>		<b>3 224 337</b>	<b>1 860 819</b>

tis. Kč	Poznámka	31. prosince 2024	31. prosince 2023
2. Přijaté zástavy	14	59 388	0
4. Závazky z pevných termínových operací	13	1 437 678	577 386
v tom: b) s měnovými nástroji		1 437 678	577 386
<b>Podrozvahová pasiva celkem</b>		<b>1 497 066</b>	<b>577 386</b>

**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024**

tis. Kč	Poznámka	2024	2023
<b>1. Výnosy z úroků a podobné výnosy</b>	16	<b>44 411</b>	<b>28 039</b>
<b>2. Náklady na úroky a podobné náklady</b>	17	<b>-8 586</b>	<b>-2 540</b>
<b>5. Náklady na poplatky a provize</b>	18	<b>-715</b>	<b>-111</b>
<b>6. Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>	19	<b>148 758</b>	<b>73 501</b>
z toho realizované		-11 964	7 442
nerealizované		160 722	66 059
<b>8. Ostatní provozní náklady</b>	20	<b>-251</b>	<b>0</b>
<b>9. Správní náklady</b>	21	<b>-31 021</b>	<b>-23 136</b>
v tom: b) ostatní správní náklady		-31 021	-23 136
<b>19. Zisk z běžné činnosti před zdaněním</b>		<b>152 596</b>	<b>75 753</b>
<b>23. Daň z příjmů</b>	22	<b>0</b>	<b>-496</b>
<b>24. Zisk za účetní období po zdanění</b>		<b>152 596</b>	<b>75 257</b>

Signed by:

Petr Škoda

A5774EB7BDEC4FF...

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

### 1 VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### Údaje o Podfondu

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

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

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

Podfond byl vytvořen na dobu neurčitou.

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

Podfond zahájil vydávání investičních akcií Podfondu dne 23. října 2019 s přiděleným kódem ISIN CZ0008044666. Ke dni 31. prosince 2024 Společnost eviduje 1 273 434 105 ks vydaných investičních akcií Podfondu (2023: 1 016 043 345 ks).

#### Údaje o obhospodařovateli Podfondu

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

Společnost CREDITAS investiční společnost, a.s. je statutárním orgánem CREDITAS fond SICAV, a.s. a jeho podfondu.

Administrátorem Podfondu je Conseq Funds investiční společnost, a.s., se sídlem Rybná 682/14, 110 05 Praha 1, IČO: 248 37 202 (dále jen „Administrátor“).

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

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

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY

### a) Základní zásady vedení účetnictví

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

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

Dopad změny vyhlášky č. 501/2002, ve znění účinném od 1. ledna 2018 byl proveden k 1.1.2021.

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 31.12.2024. Běžným účetním obdobím je rok končící 31.12.2024, minulým účetním obdobím byl rok končící 31.12.2023.

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

### b) Okamžik uskutečnění účetního případu

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



# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### b) Okamžik uskutečnění účetního případu (pokračování)

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

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

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

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

### c) Výnosové a nákladové úroky

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

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

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

### d) 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.

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

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, snižena o splátky jistiny, snižena nebo zvýšená o kumulovanou amortizovanou hodnotou rozdílu mezi prvotně vykázanou hodnotou a hodnotou při splatnosti (včetně naběhlého úroku) při použití efektivní úrokové míry a snižena 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.

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

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;

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

- 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. Nieméně 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.

#### **Vyhodnocení, zda smluvní peněžní toky jsou tvořeny výlučně splátkami jistiny a úroků (tzv. „SPPI test“)**

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

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

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

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

#### ***Prvotní zaúčtování***

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

#### ***Oceňování***

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

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

#### *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 23.

#### *i. Peníze a peněžní ekvivalenty*

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

#### *i. 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 zjistitelná a Podfond využívá v souladu s IFRS 9 možnost přecenění majetkových účastí na reálnou hodnotu do Výkazu zisku a ztráty.

#### *ii. Smlouvy o financování cenných papírů*

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

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

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

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

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

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

#### iv. Finanční deriváty

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

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

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

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

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

#### v. *Emitované investiční akcie vydávané Podfondem*

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

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

#### vi. *Pohledávky*

Pohledávky Podfondu splňující definice finančního aktiva jsou oceňovány reálnou hodnotou. Pohledávky za nebankovními subjekty (společnostmi vlastněnými podfondem) jsou ve výkazech vykázány v naběhlé hodnotě. Rozdíl mezi naběhlou a reálnou hodnotou je součástí ocenění majetkových účastí (ve formě závazků z titulu půjček) a je tedy vykázán v jiném řádku rozvahy. Informace o reálné hodnotě pohledávek za majetkovými účastmi fondu je uvedena v poznámce 6. Nedobytné pohledávky se odepisují po skončení konkurzního řízení dlužníka.

#### vii. *Finanční závazky*

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

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

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### e) Finanční nástroje (pokračování)

- jsou součástí smlouvy, která obsahuje jeden nebo více vložených derivátů, a IFRS 9 umožňuje, aby se celá kombinovaná smlouva označovala jako oceněná v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL)

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

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

### 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) Přepočítání cizí měny

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

### h) Daň z příjmů a odložená daň

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

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

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

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



# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)

### h) Daň z příjmů a odložená daň (pokračování)

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.

### 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) Spřízněné strany

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

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

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

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

### k) Položky z jiného účetního období

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

### l) Změny účetních metod platné pro běžné účetní období

Podfond v roce 2024 nezměnil žádné účetní metody a postupy.

## **CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

**Příloha účetní závěrky**

**Za rok končící 31. prosince 2024**

---

### **2 ÚČETNÍ POSTUPY (POKRAČOVÁNÍ)**

#### **m) Prostředky investované do Podfondu**

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

#### **n) 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.

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

### 3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY

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

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

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

#### *i. Oceňování 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 Společnost postupuje podle pravidel a doporučení ČNB o posuzování důvěryhodnosti, odborné způsobilosti a zkušeností osob vykonávající odborné činnosti na finančním trhu. Členem Výboru může být pouze člověk, který je nezávislý, důvěryhodný a odborně způsobilý a má zkušenosti s určováním hodnoty nemovitostí.

Funkční období členů Výboru odborníků činí 3 roky.

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

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

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

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

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.

# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

## 3 VÝZNAMNÉ ÚČETNÍ ÚSUDKY, PŘEDPOKLADY A ODHADY (POKRAČOVÁNÍ)

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.

### *ii. Posouzení obchodních modelů*

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

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

### *iii. Reálná hodnota finančních nástrojů*

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

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**4 POHLEDÁVKY ZA BANKAMI**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Běžné účty u bank	253 640	581 865
Maržový účet UCB	0	1 000
REPO operace	60 000	0
<b>Celkem</b>	<b>313 640</b>	<b>582 865</b>

K 31.12.2024 i 31.12.2023 byly peněžní prostředky uloženy u banky Banka CREDITAS a.s. bez přiděleného kreditního ratingu a u banky UniCredit Bank a.s. s kreditním ratingem A3 dle Moody's Long-Term Foreign Bank Deposit Rating.

**5 POHLEDÁVKY ZA NEBANKOVNÍMI SUBJEKTY**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Úvěry poskytnuté spřízněným stranám	396 995	91 320
<b>Celkem</b>	<b>396 995</b>	<b>91 320</b>

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

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

**6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

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

tis. Kč				Ostatní složky VK	Podíl na VK	Podíl na hlas. právech	Reálná hodnota
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál				
BP Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	53 303	100%	100%	331 437
BP Písek s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	22 007	100%	100%	31 790
BP Pardubice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	27 441	100%	100%	405 990
BP Letňany s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	250	86 946	100%	100%	319 248
Trmice Project s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	100	-14 202	85%	85%	56 075
<b>Celkem</b>			<b>11 063</b>	<b>175 495</b>			<b>1 144 540</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**

Fond k 31. prosinci 2023 vlastnil podíl v následujících společnostech:

tis. Kč				Ostatní		Podíl na	
Obchodní firma	Sídlo	Předmět podnikání	Základní kapitál	složky VK	Podíl na VK	hlas. právech	Reálná hodnota
BP Čestlice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	8 452	40 232	100%	100%	268 952
BP Písek s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	1	20 730	100%	100%	26 793
BP Pardubice s.r.o.*	Praha 8	pronájem nemovitostí	2 260	43 143	100%	100%	339 070
Akvizice ERF Severní Čechy							97
<b>Celkem</b>			<b>10 713</b>	<b>104 105</b>			<b>634 912</b>

\* Účetní závěrky společností byly auditované v roce 2023 a 2024.

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

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Čestlice s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) - jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 618 528 000 CZK (k 31.12.2023: 576 010 000 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 593 403 000 Kč (k 31.12.2023: 553 199 000 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 645 721 000 Kč (k 31.12.2023: 600 674 000 Kč).

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 644 613 000 Kč (k 31.12.2023: 599 303 000 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 592 443 000 Kč (k 31.12.2023: 552 718 000 Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Písek s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 51 535 000 CZK (k 31.12.2023: 47 708 186 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 51 385 000 Kč (k 31.12.2023: 45 953 752 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 51 687 000 Kč (k 31.12.2023: 49 601 124 Kč).

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 54 944 000 Kč (k 31.12.2023: 48 600 511 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 48 292 000 Kč (k 31.12.2023: 46 815 861 Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Pardubice s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 807 460 000 CZK (k 31.12.2023: 734 150 000 CZK).

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 769 515 000 Kč (k 31.12.2023: 699 650 000 Kč) a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 849 222 000 Kč (k 31.12.2023: 772 120 000 Kč).

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****6 ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM (POKRAČOVÁNÍ)**

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 846 010 000 Kč (k 31.12.2023: 769 200 000 Kč) a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 735 925 000 Kč (k 31.12.2023: 669 110 000 Kč).

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti BP Letňany s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 602 072 000 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 575 681 000 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 630 881 000 Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 637 529 000 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 568 345 000 Kč.

V rámci ocenění reálné hodnoty majetkové účasti Podfondu ve společnosti Trmice Project s.r.o. k 31.12.2024 byly pro ocenění nemovitosti použity kapitalizační míra a výše tržního nájemného ERV (Estimate rental value) jako nepozorovatelné vstupy. Nemovitost v majetku společnosti byla k 31.12.2024 oceněna na 676 054 000 CZK.

V případě zvýšení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 648 723 000 Kč a v případě snížení kapitalizační míry o 0,25% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 705 761 000 Kč.

V případě zvýšení ERV o 5% by došlo ke zvýšení hodnoty nemovitosti na 704 207 000 Kč a v případě snížení ERV o 5% by došlo ke snížení hodnoty nemovitosti na 647 901 000 Kč.

**7 OSTATNÍ AKTIVA**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Kladná reálná hodnota měnových derivátů	5 721	779
Zúčtování se státním rozpočtem	1 395	0
<b>Celkem</b>	<b>7 116</b>	<b>779</b>

Zúčtování se státním rozpočtem k 31. prosinci 2024 ve výši 1 395 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč) představuje zaplacené zálohy na daň z příjmů ve výši 1 395 tis. Kč snížené o rezervu na daň ve výši 0 tis. Kč.

Podrobnější členění rezerv na daně je uvedeno v části 22 Daň z příjmů.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**8 ZÁVAZKY VŮČI BANKÁM**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Maržový převod	7 250	0
<b>Celkem</b>	<b>7 250</b>	<b>0</b>

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.

**9 ZÁVAZKY VŮČI NEBANKOVNÍM SUBJEKTŮM**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Přijaté úvěry	0	2 506
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>2 506</b>

Přijaté úvěry k 31.12.2024 jsou tvořeny zejména zápůjčkami od fyzických osob v nominální hodnotě 0 tis. Kč (2023: 2 472 tis. Kč) a naběhlých úroků ve výši 0 tis. Kč (2023: 34 tis. Kč).

**10 OSTATNÍ PASIVA**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Záporná reálná hodnota měnových derivátů	2 203	3 818
Dodavatelé	182	516
Závazek za KC akvizice Pardubice	4 945	4 945
Závazek za KC akvizice Trmice Project	48 387	0
Dohadné účty pasivní	16 183	11 499
<b>Celkem</b>	<b>71 900</b>	<b>20 778</b>

Dohadné účty pasivní k 31. prosinci 2024 zahrnují především dohad na provedení auditu účetní závěrky Podfondu ve výši 509 tis. Kč (2023: 6 tis. Kč), odměnu za obhospodařování Podfondu ve výši 14 739 tis. Kč (2023: 10 598 tis. Kč), odměnu za administraci Podfondu ve výši 790 tis. Kč (2023: 790 tis. Kč) a odměnu Depozitáři ve výši 145 tis. Kč (2023: 105 tis. Kč).

**11 REZERVY**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Rezervy	0	120
v tom: b) na daně	0	120
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>120</b>

Podrobnější členění rezerv na daně je uvedeno v části 22 Daň z příjmů.



**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**12 FONDOVÝ KAPITÁL**

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Fondový kapitál Podfondu (tis. Kč)	1 783 141	1 286 472
Počet vydaných investičních akcií (kusy)	1 273 434 105	1 016 043 345
Fondový kapitál na 1 investiční akcii (Kč)	1,4004	1,2662

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 2024	1 016 043 345	1 119 314
Prodané Investiční akcie	392 296 859	525 161
Odkoupené Investiční akcie	-134 906 099	-181 088
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 273 434 105</b>	<b>1 463 387</b>

	Počet investičních akcií ks	Hodnota investičních akcií tis. Kč
Zůstatek k 1. lednu 2023	723 224 867	761 543
Prodané Investiční akcie	346 570 568	424 563
Odkoupené Investiční akcie	-53 752 090	-66 792
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1 016 043 345</b>	<b>1 119 314</b>

**Rozdělení zisku/ztráty**

Zisk za rok 2024 ve výši 152 596 tis. Kč bude navržen k převodu do nerozděleného zisku z předchozích období.

Zisk za rok 2023 ve výši 75 257 tis. Kč byl převeden do nerozdělených zisků z předchozích období.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****12 FONDOVÝ KAPITÁL (POKRAČOVÁNÍ)****Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2024**

tis. Kč	Kapitálo vé fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2024</b>	<b>1 119 314</b>	<b>91 901</b>	<b>75 257</b>	<b>1 286 472</b>
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	0	75 257	-75 257	0
Prodej investičních akcií	525 161	0	0	525 161
Odkup investičních akcií	-181 088	0	0	-181 088
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	152 596	152 596
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2024</b>	<b>1 463 387</b>	<b>167 158</b>	<b>152 596</b>	<b>1 783 141</b>

**Přehled o změnách fondového kapitálu za rok končící 31.12.2023**

tis. Kč	Kapitálo vé fondy	Nerozdělený zisk/ neuhrazená ztráta	Zisk/ ztráta běžného období	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2023</b>	<b>761 543</b>	<b>23 984</b>	<b>67 917</b>	<b>853 444</b>
Rozdělení zisku/ztráty hospodaření	0	67 917	-67 917	0
Prodej investičních akcií	424 563	0	0	424 563
Odkup investičních akcií	-66 792	0	0	-66 792
Čistý zisk/ztráta za účetní období	0	0	75 257	75 257
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2023</b>	<b>1 119 314</b>	<b>91 901</b>	<b>75 257</b>	<b>1 286 472</b>

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

	31. prosince 2024 Podrozvah. položky			31. prosince 2023 Podrozvah. položky		
	Pohl.	Záv.	RH	Pohl.	Záv.	RH
<b>Nástroje k obchodování</b>						
Termínové měnové operace	1 441 196	1 437 678	3 518	574 347	577 386	3 039
<b>Celkem</b>	<b>1 441 196</b>	<b>1 437 678</b>	<b>3 518</b>	<b>349 303</b>	<b>340 769</b>	<b>8 534</b>

Fond 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. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody.

Fond uzavřel v období od 17. května 2023 do 26. října 2023 měnové swapy – na výměnu EUR/CZK s datem vypořádání obchodů v období od 28. června 2024 do 6. září 2024. Hodnoty zaúčtované na podrozvahových účtech představují pohledávku a závazek související s těmito obchody.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**14 PŘIJATÉ ZÁSTAVY A ZAJIŠTĚNÍ**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Přijaté zástavy-kolaterály-cenné papíry	59 388	0
<b>Celkem</b>	<b>7 250</b>	<b>0</b>

Přijaté zástavy a zajištění k 31. prosinci 2024 ve výši 59 388 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 0 tis. Kč) představují cenné papíry přijaté k zajištění v rámci reverzních repo operací.

**15 HODNOTY PŘEDANÉ K OBHOSPODAŘOVÁNÍ**

Majetek Podfondu v celkové výši 1 783 141 tis. Kč k 31. prosinci 2024 (2023: 1 286 472 tis. Kč) obhospodařuje Společnost. Výše poplatku za obhospodařování Podfondu je uvedena v poznámce 22.

**16 VÝNOSY Z ÚROKŮ A PODOBNÉ VÝNOSY**

tis. Kč	2024	2023
Úroky bankovní	11 383	20 283
Úroky z poskytnutých úvěrů a půjček	27 646	6 660
Úroky z repo operací	4 588	1 084
Úroky Margin call	340	12
Úroky z termínových vkladů	454	0
<b>Celkem</b>	<b>44 411</b>	<b>28 039</b>

**17 NÁKLADY NA ÚROKY A PODOBNÉ NÁKLADY**

tis. Kč	2024	2023
Úroky z přijatých úvěrů a půjček	8 528	1 248
Úroky Margin call	58	1 292
<b>Celkem</b>	<b>8 586</b>	<b>2 540</b>

**18 NÁKLADY NA POPLATKY A PROVIZE**

tis. Kč	2024	2023
Bankovní poplatky	24	13
Poplatek – správa CP	691	98
<b>Celkem</b>	<b>715</b>	<b>111</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**19 ZISK NEBO ZTRÁTA Z FINANČNÍCH OPERACÍ**

tis. Kč	2024	2023
Měnové operace a kurzové rozdíly	2 239	2 625
Přecenění majetkových účastí	156 082	65 804
Forwardové operace	-9 563	5 072
<b>Celkem</b>	<b>148 758</b>	<b>73 501</b>

**20 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2024	2023
Poplatek – správa úvěru	251	0
<b>Celkem</b>	<b>251</b>	<b>0</b>

**21 SPRÁVNÍ NÁKLADY**

tis. Kč	2024	2023
Náklady na odměnu auditorské společnosti	503	569
Náklady na obhospodařování Podfondu	27 417	19 471
Náklady na služby Depozitáře	1 478	1 058
Náklady na služby Administrátora	790	1 185
Ostatní správní náklady	833	853
<b>Celkem</b>	<b>31 021</b>	<b>23 136</b>

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

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

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

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

**22 DAŇ Z PŘÍJMŮ****(a) Daň z příjmů**

tis. Kč	2024	2023
Daň splatná za účetní období	0	496
Odložená daň	0	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>496</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**22 DAŇ Z PŘÍJMŮ (POKRAČOVÁNÍ)****(b) Daň splatná za běžné období**

tis. Kč	2024	2023
Zisk před zdaněním	152 596	75 753
Daňově neuznatelné výnosy	-156 082	-65 804
Daňově neuznatelné náklady	52	71
Daňový základ	-3 434	10 020
<b>Splatná daň z příjmů ve výši 5 %</b>	<b>0</b>	<b>501</b>

**(c) Odložená daň**

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

**23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

tis. Kč	31. prosince 2024	31. prosince 2023
<b>Pohledávky</b>		
Bankovní účty v Bance Creditas	201 663	575 548
Úvěr poskytnutý společnosti BP Čestlice s.r.o.	93 293	87 976
Úvěr poskytnutý společnosti Trmice Project s.r.o.	303 702	0
Úvěr poskytnutý společnosti BP Pardubice II s.r.o.	0	3 344
<b>Závazky</b>		
Dohadné účty pasivní	14 739	10 598
<b>Výnosy</b>		
Úroky – úvěry, půjčky v Bance Creditas	27 646	26 943
<b>Náklady</b>		
Poplatky za obhospodařování CREDITAS investiční společnost	27 417	19 471

Tabulka zahrnuje veškeré transakce se spřízněnými osobami.

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

V roce 2019 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Čestlice s.r.o. provozní úvěr ve výši 6 775 tis. €, tj. 173 045 tis. Kč. V průběhu roku 2020 došlo k splacení části jistiny ve výši 3 391 tis. €, tj. 84 220 tis. Kč, v průběhu roku 2021 došlo k splacení jistiny ve výši 588 tis. €, tj. 14 982 tis. Kč a v průběhu roku 2022 došlo k splacení jistiny ve výši 368 tis. €, tj. 9 093 tis. Kč.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****23 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI (POKRAČOVÁNÍ)**

K 31. prosinci 2024 činí jistina 2 429 tis. €, tj. 61 172 tis. Kč (2023: 2 429 tis. €, tj. 60 055 tis. Kč).

K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 1 275 tis. €, tj. 32 121 tis. Kč (2023: 1 129 tis. €, tj. 27 921 tis. Kč).

Splatnost úvěru je v roce 2026.

V roce 2024 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Trmice Project s.r.o. provozní úvěr ve výši 172 998 tis. Kč. Na konci roku 2024 došlo k splácení jistiny ve výši 14 549 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 činí jistina 158 449 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 33 tis. Kč.

V roce 2024 poskytl Podfond své dceřiné společnosti Trmice Project s.r.o. provozní úvěr ve výši 137 000 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 činí jistina 137 000 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 8 220 tis. Kč.

V roce 2022 poskytl Podfond své dceřiné společnosti BP Pardubice II s.r.o. provozní úvěr ve výši 1 298 tis. €, tj. 31 769 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 činí jistina 130 tis. €, tj. 3 216 tis. Kč. K 31. prosinci 2023 výše naběhlého příslušenství činí 5 tis. €, tj. 128 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 činí jistina 0 tis. Kč.

K 31. prosinci 2024 výše naběhlého příslušenství činí 0 tis. Kč.

**24 VÝNOSY/NÁKLADY DLE GEOGRAFICKÝCH OBLASTÍ****Geografické oblasti**

tis. Kč	Česká republika		Evropská unie		Celkem	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 411	28 039	0	0	44 411	28 039
Náklady na úroky a podobné náklady	-8 586	-2 540	0	0	-8 586	-2 540
Náklady na poplatky a provize	-715	-111	0	0	-715	-111
Zisk nebo ztráta z finančních operací	148 758	73 501	0	0	148 758	73 501
Ostatní provozní náklady	-251	0	0	0	-251	0
Správní náklady	-31 021	-23 136	0	0	-31 021	-23 136

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****25 KOMPENZACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKŮ**

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

31.12.2024	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	5 721	0	5 721	0	-7 250	-1 529
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-2 203	0	-2 203	0	+0	-2 203
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	0	+0	0	0

Fond 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 31.12.2024 činila -7 250 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů - pohledávek k 31.12.2024 činí 0 tis. Kč a závazků činí -3 732 tis. Kč.

31.12.2023	Hodnota kolaterálu nezapočteného v rozvaze					
tis. Kč	Hodnota aktiva/závazku v rozvaze	Hodnota aktiva/závazku započteného v rozvaze	Čistá hodnota vykázaná v rozvaze	Finanční nástroj	Peněžní prostředky	Čistá hodnota celkem
Kladné hodnoty finančních derivátů	779	0	779	0	1000	1779
Pohledávky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	0	0	0	-0	0	0
Záporné hodnoty finančních derivátů	-0	0	0	0	+0	0
Závazky z nevypořádaných obchodu s cennými papíry	-0	0	0	+0	0	0

Fond uzavřel v období května až října 2023 několik měnových swapů pro výměnu EUR za CZK s celkovou kladnou reálnou hodnotou 779 tis. Kč s datem vypořádání obchodu v období června až září 2024. Fond drží maržové účty, které slouží k úhradě zisků/ztrát z derivátových operací. Hodnota maržových účtů k 31.12.2023 činila 1 000 tis. Kč. Čistá hodnota finančních derivátů (pohledávek) k 31.12.2023 činí 1 779 tis. Kč.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**26 KLASIFIKACE FINANČNÍCH AKTIV A FINANČNÍCH ZÁVAZKU**

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:

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě povinná ve FVTPL	Finanční aktiva v reálné hodnotě určená ve FVTPL	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>				
Pohledávky za bankami	313 640	0	0	<b>313 640</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	396 995	0	0	<b>396 995</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 144 540	0	0	<b>1 144 540</b>
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 721	0	0	<b>5 721</b>
Ostatní aktiva – provozní aktiva	1 395	0	0	<b>1 395</b>
Závazky vůči bankám	0	0	-7 250	<b>-7 250</b>
Závazky za nebank. subjekty	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	0	-2 203	<b>-2 203</b>
Ostatní pasiva – provozní pasiva	0	0	-69 697	<b>-69 697</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 862 291</b>	<b>0</b>	<b>-79 150</b>	<b>1 783 141</b>

tis. Kč	Finanční aktiva v reálné hodnotě povinná ve FVTPL	Finanční aktiva v reálné hodnotě určená ve FVTPL	Finanční závazky v reálné hodnotě	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>				
Pohledávky za bankami	582 865	0	0	<b>582 865</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	91 320	0	0	<b>91 320</b>
Účasti s rozhodujícím vlivem	634 912	0	0	<b>634 912</b>
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	779	0	0	<b>779</b>
Závazky vůči bankám	0	0	0	<b>0</b>
Závazky za nebank. subjekty	0	0	-2 506	<b>-2 506</b>
Ostatní pasiva – provozní závazky	0	0	-16 960	<b>-16 960</b>
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	0	-3 818	<b>-3 818</b>
<b>Celkem</b>	<b>1 309 876</b>	<b>0</b>	<b>-23 284</b>	<b>1 286 592</b>



# CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV

## Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

---

### 27 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ

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

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

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci **úrovně 2** hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na **úrovní 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 zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné. 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 **úrovní 3** se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu, apod.) a posouzení Administrátora.

#### (a) Peníze a peněžní ekvivalenty

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

#### (b) Nástroje peněžního trhu

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

#### (c) Deriváty

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

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

#### (d) Ostatní aktiva a závazky

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

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****27 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)****(e) Přijaté půjčky**

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

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

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

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

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

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

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

**Hierarchie reálné hodnoty**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>				
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky za bankami	0	313 640	0	<b>313 640</b>
Pohledávky za nebank. Subjekty	0	0	396 995	<b>396 995</b>
Majetkové účasti	0	0	1 144 540	<b>1 144 540</b>
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	5 721	0	<b>5 721</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>319 361</b>	<b>1 541 535</b>	<b>1 860 896</b>
<b>Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Závazky za bankami	0	7 250	0	<b>7 250</b>
Závazky za nebank. subjekty	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	2 203	0	<b>2 203</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>9 453</b>	<b>0</b>	<b>9 453</b>

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

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****27 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)**

tis. Kč	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>				
<b>Finanční aktiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Pohledávky za bankami	0	582 865	0	<b>582 865</b>
Pohledávky za nebank. subjekty	0	0	91 320	<b>91 320</b>
Majetkové účasti	0	0	634 912	<b>634 912</b>
Ostatní aktiva – kladná reálná hodnota derivátů	0	779	0	<b>779</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>583 644</b>	<b>726 232</b>	<b>1 309 876</b>
<b>Finanční pasiva v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty</b>				
Závazky za bankami	0	0	0	<b>0</b>
Závazky za nebank. subjekty	0	0	2 506	<b>2 506</b>
Ostatní pasiva – záporná hodnota derivátů	0	3 818	0	<b>3 818</b>
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>3 818</b>	<b>2 506</b>	<b>6 324</b>

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

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

V průběhu roku končícím 31. prosince 2024 nedošlo ke změně oceňovacích technik pro úroveň 3 měření reálné hodnoty. Citlivost oceňovacích technik využívajících vstupy úrovně 3 na rozumně možné změny nepozorovatelných vstupů byla pro Podfond vyhodnocena jako nevýznamná.

***Pohyby ve finančních nástrojích vykazaných v reálné hodnotě - Úroveň 3***

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

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Majetkové účasti
<b>1. ledna 2024 celkem</b>	<b>91 320</b>	<b>634 912</b>
Nákupy, vznik, pořízení	309 998	353 612
Prodeje, splacení	-33 705	0
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	44 411	0
Oceňovací rozdíly k majetkovým účastem	0	155 986
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 641	30
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	-16 670	X
<b>31. prosince 2024 celkem</b>	<b>396 995</b>	<b>1 144 540</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****27 REÁLNÁ HODNOTA AKTIV A ZÁVAZKŮ (POKRAČOVÁNÍ)**

tis. Kč	Pohledávky za nebankovními subjekty	Majetkové účasti
<b>1. ledna 2023 celkem</b>	<b>244 935</b>	<b>568 972</b>
Nákupy, vznik, pořízení	0	58 824
Prodeje, splacení	-161 879	-58 724
Naběhlé úroky vykázané ve výkazu zisku a ztráty na řádku Výnosy z úroků a podobné výnosy	6 659	0
Oceňovací rozdíly k majetkovým účastem	0	65 804
Celkové nerealizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	1 605	36
Celkové realizované zisky / ztráty vykázané ve výkazu zisku a ztráty	X	X
<b>31. prosince 2023 celkem</b>	<b>91 320</b>	<b>634 912</b>

***Aktiva a závazky, které nejsou přeceňované na reálnou hodnotu***

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

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2024</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	1 395	1 395	0	0	1 395	<b>1 395</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Ostatní pasiva a závazky	69 697	69 697	0	0	69 697	<b>69 697</b>

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

tis. Kč	Účetní hodnota	Reálná hodnota	Úroveň 1	Úroveň 2	Úroveň 3	Celkem
<b>K 31. prosinci 2023</b>						
<b>Aktiva</b>						
Ostatní aktiva a pohledávky	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>						
Rezervy	120	120	0	0	120	<b>120</b>
Ostatní pasiva a závazky	16 960	16 960	0	0	16 960	<b>16 960</b>

V průběhu roku 2023 nedošlo k žádným přesunům mezi úrovněmi 1, 2 a 3.

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV****Příloha účetní závěrky****Za rok končící 31. prosince 2024****28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO**

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

V rozhodném období Podfond investoval do podílů v nemovitostních společnostech.

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

	Datum pořízení	Podíl na celkové hodnotě aktiv	
		2024	2023
<b>Podíly v nemovitostních společnostech</b>			
BP Čestlice s.r.o.	2019	17,80 %	20,53 %
BP Písek s.r.o.	2021	1,71 %	2,05 %
BP Pardubice s.r.o.	2022	21,80 %	25,89 %
BP Letňany s.r.o.	2024	17,14 %	0 %
Trmice Project s.r.o.	2024	3,01 %	0 %

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

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

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

**(a) Úvěrové riziko**

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

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

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(a) Úvěrové riziko (pokračování)**

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

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

**Členění aktiv podle zeměpisných segmentů****31. prosince 2024**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	313 640	0	0	313 640
Pohl. za nebank. subjekty	396 995	0	0	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	1 144 540	0	0	1 144 540
Ostatní aktiva	7 116	0	0	7 116
<b>Celkem</b>	<b>1 862 291</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 862 291</b>

**31. prosince 2023**

tis. Kč	Tuzemsko	EU	Ostatní	Celkem
Pohledávky za bankami	582 865	0	0	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	91 320	0	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	634 912	0	0	634 912
Ostatní aktiva	779	0	0	779
<b>Celkem</b>	<b>1 309 876</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 309 876</b>

**Maximální úvěrová expozice finančních aktiv**

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
<b>31. prosince 2024</b>					
Úvěry a pohledávky za bankami	313 640	0	313 640	0	0
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	396 995	0	396 995	0	0
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	5 721	0	5 721	1 000	Maržový účet
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	0

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(a) Úvěrové riziko (pokračování)**

	Rozvaha	Podrozvaha	Expozice vůči úvěrovému riziku celkem	Poskytnuté zajištění	Hlavní druh zajištění
<b>31. prosince 2023</b>					
Úvěry a pohledávky za bankami	582 865	0	582 865	0	0
Úvěry a pohledávky za nebankovními subjekty	91 320	0	91 320	0	0
Ostatní aktiva – kladná hodnota derivátů	779	0	779	1 000	Maržový účet
Poskytnuté úvěrové přísliby a obdobná podrozvahová aktiva	0	0	0	0	0

**(b) Měnové riziko**

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

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

Následující tabulka shrnuje expozici Podfondu vůči měnovému riziku.

**31. prosince 2024**

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	18 368	295 272	313 640
Pohl. za nebank. subjekty	303 702	93 293	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva	0	7 116	7 116
<b>Celkem aktiva</b>	<b>322 070</b>	<b>1 540 221</b>	<b>1 862 291</b>
Záv. za bank. subjekty	0	7 250	7 250
Záv. za nebank. subjekty	0	0	0
Ostatní pasiva	0	71 900	71 900
Rezervy	0	0	0
Vlastní kapitál	0	1 783 141	1 783 141
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>1 862 291</b>	<b>1 862 291</b>
Podrozvahová aktiva	0	3 224 337	3 224 337
Podrozvahová pasiva	0	1 497 066	1 497 066
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>322 070</b>	<b>1 405 201</b>	<b>1 727 271</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(b) Měnové riziko (pokračování)****31. prosince 2023**

tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Pohledávky za bankami	39 864	543 001	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	0	779	779
<b>Celkem aktiva</b>	<b>131 184</b>	<b>1 178 692</b>	<b>1 309 876</b>
tis. Kč	EUR	CZK	Celkem
Záv. za bank. subjekty	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	2 506	0	2 506
Ostatní pasiva	0	20 778	20 778
Rezervy	0	120	120
Vlastní kapitál	0	1 286 472	1 286 472
<b>Celkem pasiva</b>	<b>2 506</b>	<b>1 307 370</b>	<b>1 309 876</b>
Podrozvahová aktiva	0	1 860 819	1 860 819
Podrozvahová pasiva	0	577 386	577 386
<b>Čistá devizová pozice</b>	<b>128 678</b>	<b>1 154 755</b>	<b>1 283 433</b>

**(c) Úrokové riziko**

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

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

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

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



**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(c) Úrokové riziko (pokračování)****31. prosince 2024**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Bez vlivu	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	313 640	313 640
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	396 995	0	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva	0	0	0	7 116	7 116
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>396 995</b>	<b>1 465 296</b>	<b>1 862 291</b>

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Bez vlivu	Celkem
Záv. za bank. subjekty	0	7 250	0	0	7 250
Záv. za nebank. subjekty	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	0	0	0	71 900	71 900
Rezervy	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	1 783 141	1 783 141
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>7 250</b>	<b>0</b>	<b>1 855 041</b>	<b>1 862 291</b>
<b>Gap</b>	<b>0</b>	<b>-7 250</b>	<b>396 995</b>	<b>-389 745</b>	<b>0</b>

**31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3 – 12 měsíců	1 – 5 let	Bez vlivu	Celkem
Pohledávky za bankami	0	0	0	582 865	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	0	0	0	779	779
<b>Celkem aktiva</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>91 320</b>	<b>1 218 556</b>	<b>1 309 876</b>

Záv. za bank. subjekty	0	0	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	0	2 506	0	0	2 506
Ostatní pasiva	0	0	0	20 778	20 778
Rezervy	0	0	0	120	120
Fondový kapitál	0	0	0	1 286 472	1 286 472
<b>Celkem pasiva</b>	<b>0</b>	<b>2 506</b>	<b>0</b>	<b>1 307 370</b>	<b>1 309 876</b>
<b>Gap</b>	<b>0</b>	<b>-2 506</b>	<b>91 320</b>	<b>-88 814</b>	<b>0</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(d) Riziko likvidity**

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

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

Společnost řídí riziko likvidity Podfondu aplikací těchto nástrojů:

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

Peněžní prostředky akcionářů jsou vykázány ve fondovém kapitálu, nicméně statut Podfondu umožňuje zpětný odkup investičních akcií, což představuje největší riziko likvidity Podfondu. Výsledný úbytek peněžních prostředků tak nelze spolehlivě odhadnout, a proto je vykázán v následující tabulce jako „Nespecifikováno“. Tabulka člení aktiva a pasiva Podfondu podle příslušných pásem splatnosti na základě zůstatkové doby splatnosti k rozvahovému dni.

**31. prosince 2024**

tis. Kč	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Bez specifikace	Celkem
Pohledávky za bankami	313 640	0	0	0	313 640
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	396 995	0	396 995
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	1 144 540	1 144 540
Ostatní aktiva	0	7 116	0	0	7 116
<b>Celkem aktiva</b>	<b>313 640</b>	<b>7 116</b>	<b>396 995</b>	<b>1 144 540</b>	<b>1 862 291</b>
Záv. za bank. Subjekty	0	7 250	0	0	7 250
Záv. za nebank. subjekty	0	0	0	0	0
Ostatní pasiva	69 697	2 203	0	0	71 900
Rezervy	0	0	0	0	0
Fondový kapitál	0	0	0	1 783 141	1 783 141
<b>Celkem pasiva</b>	<b>69 697</b>	<b>9 453</b>	<b>0</b>	<b>1 783 141</b>	<b>1 862 291</b>
<b>Gap</b>	<b>243 943</b>	<b>-2 337</b>	<b>396 995</b>	<b>-638 601</b>	<b>0</b>

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(d) Riziko likvidity (pokračování)****31. prosince 2023**

tis. Kč	Do 3			Bez specifikace	Celkem
	měsíců	3-12 měsíců	1-5 let		
Pohledávky za bankami	582 865	0	0	0	582 865
Pohl. za nebank. subjekty	0	0	91 320	0	91 320
Účasti s rozhodujícím vlivem	0	0	0	634 912	634 912
Ostatní aktiva	779	0	0	0	779
<b>Celkem aktiva</b>	<b>583 644</b>	<b>0</b>	<b>91 320</b>	<b>634 912</b>	<b>1 309 876</b>
Záv. za bank. Subjekty	0	0	0	0	0
Záv. za nebank. subjekty	0	0	2 506	0	2 506
Ostatní pasiva	20 778	0	0	0	20 778
Rezervy	0	0	0	120	120
Fondový kapitál	0	0	0	1 286 472	1 286 472
<b>Celkem pasiva</b>	<b>20 778</b>	<b>0</b>	<b>2 506</b>	<b>1 286 592</b>	<b>1 309 876</b>
<b>Gap</b>	<b>562 866</b>	<b>0</b>	<b>88 814</b>	<b>-651 680</b>	<b>0</b>

**(e) Citlivostní analýza**

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

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

Následující tabulka uvádí citlivost hodnoty nástrojů (a tedy i vlastního kapitálu, resp. výnosů a nákladů)

**CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

Příloha účetní závěrky

Za rok končící 31. prosince 2024

**28 FINANČNÍ NÁSTROJE – TRŽNÍ RIZIKO (POKRAČOVÁNÍ)****(e) Citlivostní analýza (pokračování)**

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

tis. Kč	31. prosince 2024		31. prosince 2023	
	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty	Změna parametru	Dopad do zisku/ztráty (vlastního kapitálu)
<b>Externí faktory tržních rizik</b>				
Apreciace/depreciace EUR	22,60%	320 764	10,03%	53 294
Změna cen na trhu s nemovitostmi	7,50%	0	7,995%	1 266
Změna makroekonomické situace s dopadem na hodnotu pohledávek	30%	119 098	30%	26 819

## **CREDITAS Nemovitostní I., podfond SICAV**

**Příloha účetní závěrky**

**Za rok končící 31. prosince 2024**

---

### **29 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 Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná situace nemá výrazný dopad na hospodaření Společnosti.

Kromě výše zmíněného, po rozvahovém dni nenastaly žádné další finanční a nefinanční informace, které by ovlivnily účetní závěrku k 31. prosinci 2024.

Tato účetní závěrka byla schválena představenstvem Společnosti.

***Datum sestavení***

25. dubna 2025

***Podpis statutárního zástupce***

Signed by:  
  
A5774EB7BDEC4FF...  
Ing. Petr Škoch

## Certificate Of Completion

Envelope Id: 2BFAB2C5-1905-4670-BBAD-4478D29A2DBE

Status: Completed

Subject: CREDITAS\_Nemovitostní I. podfond\_VZ\_2024

Source Envelope:

Document Pages: 66

Signatures: 3

Envelope Originator:

Certificate Pages: 2

Initials: 0

Martin Soucek

AutoNav: Enabled

martin.soucek@pwc.com

Envelopeld Stamping: Enabled

IP Address: 10.111.40.7

Time Zone: (UTC+01:00) Belgrade, Bratislava, Budapest, Ljubljana, Prague

## Record Tracking

Status: Original

Holder: Martin Soucek

Location: DocuSign

4/25/2025 3:35:45 PM

martin.soucek@pwc.com

## Signer Events

Petr Škoch

petr.skoch@creditas.cz

Security Level: Email, Account Authentication (None)

## Signature

Signed by:

A5774EB7BDEC4FF...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 91.139.8.88

## Timestamp

Sent: 4/25/2025 3:42:21 PM

Viewed: 4/25/2025 3:51:11 PM

Signed: 4/25/2025 3:51:27 PM

## Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 4/25/2025 11:07:40 AM

ID: 7b0a0c50-ea38-4071-9488-1cda4e952a4e

Company Name: PricewaterhouseCoopers Česká republika, s.r.o.

## In Person Signer Events

## Signature

## Timestamp

## Editor Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Agent Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Intermediary Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Certified Delivery Events

## Status

## Timestamp

## Carbon Copy Events

## Status

## Timestamp

## Witness Events

## Signature

## Timestamp

## Notary Events

## Signature

## Timestamp

## Envelope Summary Events

## Status

## Timestamps

Envelope Sent

Hashed/Encrypted

4/25/2025 3:42:21 PM

Certified Delivered

Security Checked

4/25/2025 3:51:11 PM

Signing Complete

Security Checked

4/25/2025 3:51:27 PM

Completed

Security Checked

4/25/2025 3:51:27 PM

## Payment Events

## Status

## Timestamps

## Electronic Record and Signature Disclosure

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, PwC Czech Republic (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain documents (Document or Documents) in writing. Described below are the terms and conditions for providing to you such Documents in electronic form through the DocuSign, Inc. (DocuSign) electronic signing system. Please read the information below carefully and thoroughly. By checking the “I consent to use Electronic Records and Signatures” box, you acknowledge that you can access this information electronically to your satisfaction and agree to these terms and conditions.

### **Refusal of DocuSign**

If you decide not to receive / sign this Document electronically through DocuSign, please, instead of signing it, indicate this fact to us by using the DocuSign “Decline to Sign” option on the signing page of a DocuSign envelope. The consequences of your refusal could be that this transaction may take a longer time to process. The refusal does not, however, affect other Documents you may have signed electronically before.

### **To advise PwC Czech Republic of your new email address**

To let us know of a change in your e-mail address where we should send Documents electronically to you, please contact your PwC engagement team member.

### **Required hardware and software**

The current system minimum requirements for using the DocuSign system are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>. However, these may change over time.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this disclosure or save or send it to a place where you can print it, for future reference and access;
- You agree that signing this Document electronically through DocuSign has the same force and effect as a written signature.