

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2025

CREDITAS Invest a.s.

za období končící 31. prosince 2025

OBSAH

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	2
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	3
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	11
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	20
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY.....	23
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	24
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. PROSINCI 2025.....	25
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025	25
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025.....	25
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2025.....	26
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	27
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	28
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	31
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY.....	32
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	33
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	33
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	34
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	34
9. VYDANÉ DLUHOPISY	35
10. OSTATNÍ ZÁVAZKY	38
11. ŘÍZENÍ RIZIK.....	38
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	43
13. PROVOZNÍ SEGMENTY	44
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	44
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	44
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	47

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Níže uvedená předsedkyně představenstva společnosti CREDITAS Invest a.s. prohlašuje, že podle jejího nejlepšího vědomí podává účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření společnosti CREDITAS Invest a.s. Výroční finanční zpráva, podle zákona upravujícího účetnictví, obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků společnosti CREDITAS Invest a.s. spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 20. května 2026

JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně představenstva

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost CREDITAS Invest a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 15. května 2024. Společnost je dceřinou společností společnosti CREDITAS Investments SE, IČ 198 48 374, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále také jako „Mateřská společnost“). Pod pojmem „Skupina“ jsou níže označovány všechny společnosti spadající do skupiny Mateřské společnosti (tj. všechny společnosti, ve kterých má Mateřská společnost přímý nebo nepřímý majetkový podíl či jiným způsobem tuto společnost ovládá či má podíl na jejím ovládnutí), včetně Mateřské společnosti. Společnost jako taková nevlastní žádný podíl na jiné společnosti. Společnost je součástí Skupiny.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost CREDITAS Invest a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2025.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Vnitřní systém fungování Společnosti je dualistický a reprezentuje jej představenstvo a dozorčí rada. Představenstvo má jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva. K 31. prosinci 2024 je předsedou představenstva JUDr. Alena Sikorová. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň předsedou dozorčí rady. K 31. prosinci 2025 je předsedou dozorčí rady JUDr. Alexandra Pindrochová. K 31. prosinci 2024 byl předsedou dozorčí rady pan Jiří Hrouda, ke změně předsedy dozorčí rady došlo 4. listopadu 2025.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2025 dosáhla společnost CREDITAS Invest a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 756 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti je zejména poskytnutý úvěr mateřské společnosti CREDITAS Investments SE. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a odložená daňová pohledávka. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané úvěrové ztráty jsou promítnuty v účetní závěrce Společnosti.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 1 7,0/28 ze dne 16. ledna 2025, Společnost k datu 14. února 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 14. února 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 28. února 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 18. února 2025 na 300 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 2 7,5/30 ze dne 16. ledna 2025, Společnost k datu 14. února 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 14. února 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 28. února 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 18. února 2025 na 300 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 3 7,0/28 ze dne 11. února 2025, Společnost k datu 21. března 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 21. března 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 11. dubna 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 24. března 2025 na 300 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 4 7,5/30 ze dne 11. února 2025, Společnost k datu 21. března 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s

úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 21. března 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 11. dubna 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 5 6MP+4,0/30 ze dne 17. února 2025, Společnost k datu 7. března 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 1 500 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou a splatností 7. března 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 6. března 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 6 7,0/28 ze dne 28. března 2025, Společnost k datu 9. května 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 9. května 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. května 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 12. května 2025 na 300 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 7 7,5/30 ze dne 28. března 2025, Společnost k datu 9. května 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 9. května 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. května 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 8 6,0/27 ze dne 12. května 2025, Společnost k datu 20. června 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 250 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 20. června 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. června 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 9 7,0/28 ze dne 13. května 2025, Společnost k datu 20. června 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 20. června 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 4. července 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 19. června 2025 na 300 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 10 7,5/30 ze dne 13. května 2025, Společnost k datu 20. června 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 20. června 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 4. července 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 11 6,0/27 ze dne 19. června 2025, Společnost k datu 1. srpna 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 1. srpna 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. srpna 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 21. července 2025 na 150 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 12 6,75/28 ze dne 19. června 2025, Společnost k datu 1. srpna 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 1. srpna 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. srpna 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 13 7,25/30 ze dne 19. června 2025, Společnost k datu 1. srpna 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč,

s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 1. srpna 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. srpna 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 14 6,0/27 ze dne 7. srpna 2025, Společnost k datu 12. září 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 12. září 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. září 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 1. září 2025 na 75 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 15 6,75/28 ze dne 7. srpna 2025, Společnost k datu 12. září 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 12. září 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. září 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 16 7,25/30 ze dne 7. srpna 2025, Společnost k datu 12. září 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 12. září 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. září 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 17 5,75/27 ze dne 12. září 2025, Společnost k datu 24. října 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,75 % p.a. a splatností 24. října 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. listopadu 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 18 6,75/28 ze dne 12. září 2025, Společnost k datu 24. října 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 24. října 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. listopadu 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 19 7,25/30 ze dne 12. září 2025, Společnost k datu 24. října 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 24. října 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. listopadu 2025.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 20 6,0/27 ze dne 23. října 2025, Společnost k datu 5. prosince 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 5. prosince 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. prosince 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 28. listopadu 2025 na 150 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 21 6,75/28 ze dne 23. října 2025, Společnost k datu 5. prosince 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 150 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 5. prosince 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. prosince 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 16. prosince 2025 na 225 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 22 7,25/30 ze dne 23. října 2025, Společnost k datu 5. prosince 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 150 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 5. prosince 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. prosince 2025. Celková jmenovitá hodnota byla v souladu s konečnými podmínkami navýšena rozhodnutím představenstva Společnosti ze dne 16. prosince 2025 na 225 000 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 23 6MP+4,0/30 ze dne 5. listopadu 2025, Společnost k datu 21. listopadu 2025 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 1 000 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou a splatností 21. listopadu 2030. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. listopadu 2025.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 31. prosinci 2025 je 4 625 144 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

Hlavní činností Společnosti je realizace dluhopisového programu a následné financování dceřiných společností Skupiny formou zápůjček a úvěrů. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společností ve Skupině neposkytuje Společnost žádné další služby. Hospodaření Společnosti tak podléhá vlivu hospodaření celé Skupiny.

Skupina se v rámci výkonu podnikatelské činnosti soustředí zejména na odvětví energetiky a na realitní trh. Podstatně menší část aktivit Skupiny je soustředěna na ostatní odvětví jako je zemědělství a nově také motosport.

Největší konkurenční tlak je pocíťován v Segmentu realit, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. Naopak v Segmentu energetické výroby a distribuce je, dle interního průzkumu Společnosti, konkurenční pozice společností ze Skupiny silná. Ostatní segmenty jsou nemateriální.

Segment energetiky

Energetický segment Skupiny je reprezentován skupinou UCED, která v posledních dvou letech prošla výraznou expanzí. Klíčovými milníky byly akvizice slovenské společnosti GGE. Díky těmto akvizicím UCED významně rozšířil své portfolio služeb – nově zahrnuje výrobu a distribuci elektřiny a tepla na Slovensku.

V České republice se UCED soustředí na výrobu a distribuci elektrické energie prostřednictvím tzv. lokálních distribučních soustav (LDS). Ekonomický model LDS je založen na poplatku za distribuci elektřiny, který je součástí standardní fakturace. Výhodou je nezávislost na ceně komodity – příjmy závisí pouze na objemu přenesené energie. LDS se proto zakládají zejména v lokalitách s vysokou a stabilní spotřebou (např. průmyslové parky, logistická centra, komerční nemovitosti).

Energetická výroba je reprezentována paroplynovou teplárnou Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. Dále sem patří energetický zdroj zajišťující kombinovanou výrobu tepla a elektřiny ve Snině, čtyři kogenerační jednotky a tři elektrokotle. Tyto zdroje vedle samotné energetické produkce poskytují služby výkonové rovnováhy pro ČEPS, a.s. a SEPS a.s. – provozovatele české/slovenské elektrizační soustavy. V rámci růstu významu obnovitelných zdrojů v energetickém mixu roste poptávka po vyrovnávacích službách. Zároveň plánovaným postupným odstavováním uhelných zdrojů, které tyto služby poskytovaly, roste význam

decentralizovaných zdrojů, které UCED zapojuje do virtuálních agregovaných bloků, do své virtuální elektrárny.

V roce 2025 UCED vybudoval své první velkokapacitní bateriové úložiště v areálu elektrárny v Kutné hoře, které se využívá jako zdroj elektrické energie s extrémně rychlým náběhem. Díky ukládání energie vyrobené v produktivnějších hodinách a jejím využíváním v době potřeby zajistí efektivní využívání obnovitelných zdrojů. Toto úložiště navyšuje výkon agregačního bloku a rozšířilo portfolio podpůrných služeb výkonové rovnováhy, jež UCED poskytuje pro ČEPS.

Energetický sektor prochází zásadními změnami v důsledku rostoucího tlaku na životní prostředí, pokroku v technologiích a změněných geopolitických poměrů.

Jeden z nejvýraznějších trendů v energetice je přechod k obnovitelným zdrojům energie – rostoucí důraz na obnovitelné zdroje energie, jako jsou solární, větrné, vodní a biomasa. Tento přechod je podpořen snahami o snížení emisí skleníkových plynů a bojem proti změně klimatu. Zvýšení obnovitelných zdrojů v energetickém mixu nemá přímý dopad na společnosti segmentu distribuce energie. Nepřímým dopadem je nutnost investovat do distribučních sítí, což představuje na jedné straně investiční náklady, na druhé straně připojení nových zákazníků přináší dodatečné výnosy. Pro společnosti segmentu energetické výroby vede začlenění obnovitelných zdrojů k růstu poptávky po službách výkonové rovnováhy, což má pozitivní dopad na společnosti.

Elektrifikace dopravy, dekarbonizace ekonomiky nebo rozvoj datových center a umělé inteligence povedou k výraznému růstu poptávky po elektrické energii. Tento nárůst představuje významnou příležitost pro společnosti v sektoru energetiky, zejména v oblasti výroby a distribuce elektřiny. Tyto mohou těžit z nových odběrných míst, vyšších výnosů a širšího využití elektrické energie v průmyslu i digitální infrastruktuře.

Příjmy a výsledky činností společností segmentu energetiky jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů společností segmentu energetické výroby a distribuce. Vzhledem k uvedenému se skupina UCED intenzivně zabývá novou energetikou – zejména agregací zdrojové základny a alternativním využitím zdrojů pro poskytování služeb výkonové rovnováhy.

Společnosti segmentu energetického obchodu čelí významným rizikům v důsledku probíhajícího konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem. Válka již narušila dodavatelsko-odběratelské vztahy, což způsobilo extrémní volatilitu cen energií. Nadále jsou také na místě obavy o stabilitu dodávek plynu, a to i přes uvalené sankce a snahy evropské unie snížit závislost na ruských energiích. Navíc tyto snahy mohou ještě více ovlivnit dynamiku energetického segmentu, což může vést k vyšším provozním nákladům a dalším regulačním rizikům.

Potenciální dopady na Společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části skupiny na distribuci elektřiny. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by odběratelé elektrické energie distribuované Společnostmi segmentu energetické distribuce, orientovaní na ruský trh, mohli, v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty na menší rezervovanou kapacitu, což se potenciálně může projevit v menším zisku, a to do doby, než se takoví odběratelé nepřeorientují na jiné trhy. Pokud by taková situace nastala, hledaly by Společnosti segmentu energetické distribuce nové odběratele, kteří nejsou orientovaní na ruský trh. V důsledku válečného konfliktu na Ukrajině však k podstatnému ovlivnění odběrů v provozovaných LDS nedošlo a nedochází.

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace spolu s riziky spojenými s válečným konfliktem na Ukrajině mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetice, s ohledem na původ

a charakter produktivních zdrojů. Potenciální dopady na společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením na distribuci elektřiny, která je nezávislá na zdrojích energie.

Segment realit

V rámci segmentu realit se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem, a to pronájmu vlastních nemovitostí a rezidenčnímu developmentu.

Pronájem vlastních nemovitostí – společnosti segmentu realit pronajímají především kancelářské budovy, nebytové prostory určené k provozování maloobchodu (retailové prostory) a poskytují rezidenční nájemní bydlení. Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu třetím stranám, ale i společně se Skupinou na základě dlouhodobých smluv. Skupina vlastní nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů společností zabývajících se pronájmem nemovitostí a snížení rentability realizovaných projektů v segmentu reality. Historická zkušenost s vývojem tržního nájemného ukazuje na jeho poměrně dostatečnou rezistenci při poklesu výkonnosti ekonomiky; citlivěji reaguje na fázi ekonomického cyklu obsazenost objektů. Vzhledem ke stavu legislativy povolování nových staveb se ale dá předpokládat, že nové byty budou na trh uváděny se zpožděním, a v menším počtu, tudíž bude více lidí delší dobu nucené bydlet v nájmech. V rámci kancelářských budov a retailových prostor těchto budov jsou vždy jednotky nájemců s významnou částí pronajatého prostoru alokovaného na jednoho nájemce. Nájemní smlouvy jsou většinou uzavírány na dobu určitou 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Aktuální obsazenost nejvýznamnějších kancelářských budov a retailových prostor činí téměř 100 %.

Rezidenční development – rezidenční development je zastoupen společností CREDITAS Real Estate a.s., která se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, přes engineering (tj. činnost zahrnující vytvoření projektu v souladu se zákonnými požadavky, včetně zajištění náležitých technických a veřejnoprávních procesů, a vyřízení povolení řízení) po výstavbu a prodej bytových jednotek. CREDITAS Real Estate a.s. se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Má také rezidenční projekty v Plzni a v Kladně. Na základě aktuálních tržních podmínek v období blízkého dokončení stavby je pak rozhodováno, zda budou byty určené k prodeji či k pronájmu.

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Pořizovací náklady, tj. zejména cena materiálů a stavebních prací při výstavbě nemovitostí standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek společností segmentu realit. Společnosti segmentu realit na růst cen materiálů a prací průběžně reagují zvyšováním koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření společností segmentu realit. Potenciální další růst cen materiálů a stavebních prací, resp. neschopnost společností segmentu realit na tento včas adekvátně reagovat za současného udržení zákazníků, by mohl významným způsobem ztížit podnikání společností segmentu realit na nemovitostním trhu, nicméně trh se významně od dob covidové pandemie a začátku vojenského konfliktu na Ukrajině ustálil.

Evropská unie (EU) se snaží dlouhodobě snižovat emise skleníkových plynů prostřednictvím zpřísnování podmínek pro novou výstavbu. V rámci nich budou muset stavby postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových plášťů a oken jsou nyní do budov již v současnosti instalována i kvalitní technologická zařízení. Jedná se o rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelných čerpadel efektivně ovládané řídicími systémy. Legislativa EU se postupně propisuje do národní legislativy členských zemí. Tato opatření budou příznivě ovlivňovat klimatické podmínky, zároveň s sebou ale nesou zvýšené investiční náklady.

Návýšené náklady se promítnou do koncové ceny nemovitostí. Vlastníci nemovitostí jsou ochotni zvýšenou investiční cenu nemovitosti uhradit s výhledem budoucích úspor na provozních nákladech, obzvláště ve světle současných vysokých cen energií.

Pokračující válečný konflikt na Ukrajině nadále představuje určité riziko pro společnosti působící v segmentu realit. Negativní dopady se projevují zejména v podobě zvýšené volatility cen energií, které i přes snížení závislosti České republiky na ruských zdrojích zůstávají na evropských trzích nestabilní. Konflikt zároveň nadále způsobuje narušení logistických a dodavatelských řetězců, což vede k vyšším cenám stavebních materiálů, prodlužování dodacích lhůt a k omezené dostupnosti některých komponent. Dalším dopadem je nedostatek zahraničních pracovníků, což spolu s obecnou inflační zátěží prodražuje realizaci developerských projektů. Zvýšené náklady se již promítají nebo v blízké budoucnosti promítnou do cen stavebních prací i koncových nemovitostí. Do budoucna však existuje i určitá vidina postupného zlepšení situace, a to v souvislosti s mezinárodním tlakem na ukončení konfliktu. V případě stabilizace geopolitického prostředí by mohlo dojít ke zmírnění napětí na energetických trzích, normalizaci dodavatelských řetězců a snížení tlaků na růst stavebních nákladů.

Ostatní odvětví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodaří na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 milionů litrů mléka za rok.

Skupina dále vlastní společnost, která se zabývá nákupem zemědělské půdy v zájmové oblasti Skupiny, tj. v rámci Moravskoslezského kraje. Tyto nakoupené pozemky dále pronajímá, nebo mohou být předmětem dalšího prodeje do Skupiny případně třetím stranám.

Hospodářské výsledky v oblasti rostlinné výroby mohou být negativně ovlivněny nepříznivým počasím a přírodními katastrofami. Zemědělská farma se v rostlinné výrobě věnuje především pěstování obilovin (pšenice, ječmen), kukuřice a olejnin (řepka, hořčice). Na všechny tyto plodiny může mít nepříznivý vliv sucho. Problematické je především sucho v období kvetení (tvorby semen), kdy může docházet k zasychání vrchní části plodiny a tvorby drobnějších (scvrklých) semen. Špatné počasí může vést k horší úrodě nebo horší výtěžnosti dané sklizně (tj. v případě špatného počasí během období sklizně). Případná neúroda může vést ke snížení příjmů společností segmentu zemědělství.

Společnosti zabývající se pronájmem zemědělské půdy válečný konflikt na Ukrajině nijak negativně neovlivňuje, spíše lze dovodit, že válečný konflikt může zvýšit zájem o nákup zemědělské půdy, o hospodaření na zemědělské půdě a o produkci plodin, které mohou být předmětem domácí spotřeby případně vývozním artiklem.

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a Evropské unie. Významná část příjmů zemědělské farmy je tvořena dotacemi. Spektrum národních dotačních programů udržuje kontinuitu s programy realizovanými v předešlých letech. Škála dotačních programů zahrnuje oblast živočišné i rostlinné výroby, programy podporují potravinářskou výrobu, umožňují pořádání vzdělávacích akcí, prezentací výsledků práce. Dotace jsou zaměřeny především na šetrný přístup k životnímu prostředí.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti **CREDITAS Invest a.s.**, IČ 216 14 229, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „Společnost“)

vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech ve znění pozdějších předpisů za účetní období kalendářního roku 2025 (dále jen „Rozhodné období“)

Předsedkyně představenstva Společnosti vypracovala v souladu s § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech ve znění pozdějších předpisů následující zprávu o vztazích mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „**Propojené osoby**“).

Společnost byla po celé Rozhodné období součástí skupiny CREDITAS GROUP (dále jen „Skupina“), přičemž struktura Skupiny, vztahy mezi Propojenými osobami a postavení Společnosti v rámci této Skupiny je následující:

1. Struktura vztahů ve Skupině

Ovládající osoba

Do 28.4.2025	ovládání	Od 28.4.2025	ovládání
Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6	100 %	Mgr. Barbora Hubáčková, nar. 7.10.1979, bytem Lazecká 586/101, Lazce, 779 00 Olomouc	60 %
		Bc. David Hubáček, nar. 28.12.1988, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc	20 %
		Ing. Tomáš Hubáček, nar. 12.6.1993, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc	20 %

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou za celé Rozhodné období

CREDITAS B.V., sídlo De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

Společnost CREDITAS B.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby CREDITAS B.V., odštěpný závod, IČ: 142 86 921, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

Společnost	Doplňující/změnový údaj
AC Admin s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078	
AC pp s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121	
AC Správní I s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061	
AC Správní II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363	
AC Správní III s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398	
AC IMMO s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283	Obchodní podíl převeden do CREDITAS fond SICAV 26.6.2025
Alzheimercentrum Slovakia a.s. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406	
AMBIAGENCY s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 286 47 165	
AMONIL Invest s.r.o. , sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650	

Automotodrom Brno, a.s. , sídlo Masarykův okruh 201, 664 81 Ostrovačice, IČ 607 28 825	Akvizice společnosti 4.9.2025
AUTOPOLYGON s.r.o. , sídlo Ostrovačická 935/63, Žebětín, 641 00 Brno, IČ 283 28 264	Akvizice společnosti 4.9.2025
Banka CREDITAS a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555	
BETA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377	
Big Band Invest s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 097 55 365	Společnost zanikla k 1.5.2025 fúzí sloučením s Jateční 35, s.r.o.
Blue Future Third s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548	
BONUM reality, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732	
Bořivojova 72 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 089 19 615	
Brick Solid Investment s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 096 98 132	
CAMJEF Estate Ltd , sídlo: 171, TRIQ L-IFRAN, VALLETTA, VLT 1455, Malta, reg. číslo C 112898	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku 13.8.2025
CELIEN Solution s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 067 39 521	
Centrum Sl'ňava s.r.o. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 52 545 164	
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261	
CREDITAS Digital Factory, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 194 46 594	
CREDITAS nájemní bydlení a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 214 49 546	
CREDITAS fond SICAV, a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610	
CREDITAS Fund Holding a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261	Společnost zanikla k 16.12.2025 fúzí sloučením s CREDITAS Investments SE
ALISOL SICAV a.s. , sídlo Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČ 178 25 831	Akvizice zakladatelských akcií v 15.7.2025, k 1.10.2025 změna firmy, nyní CREDITAS FUTURE SICAV a.s. a změna sídla Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
CREDITAS Invest a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 216 14 229	
CREDITAS Invest I a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363	
CREDITAS investiční společnost a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846	
CREDITAS Investments SE , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374	
CREDITAS Kontaktní Centrum, s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 29 501	
CREDITAS LOAN SICAV a.s. , sídlo Opletalova 1626/36, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 097 83 334	
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557	
CREDITAS Property Holding, s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 1856 00 Praha 8, IČ 233 54 046	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku 4.6.2025
CREDITAS Rail a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 219 07 943	K 1.7.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility a.s.
CREDITAS Real Estate a.s. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799	
CREDITAS Real Estate Management s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739	
CREDITSHARE s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299	

CREDIX a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 212 46 807	
DALAVA House s.r.o. , sídlo Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 086 53 437	Akvizice společnosti 24.1.2025
DB Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971	K 1.10.2025 změna firmy, nyní U Milosrdných 15 s.r.o.
DELTA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308	Prodej společnosti mimo Skupinu 27.2.2025
DIFESA a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882	
Duon Sp. z o.o. , sídlo Batorowska 15, Wysogotowo, 62-081, Przeźmierowo, Polsko, IČ 122861851	Společnost zanikla v říjnu 2025 fúzí sloučením se společností Projekt Elixir Sp z o.o.
Duon Trading Sp. z o.o. sídlo Batorowska 15, Wysogotowo, 62-081, Przeźmierowo, Polsko, IČ 072896687	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
Duon Dystrybucja Sp. z o.o. , sídlo Batorowska 15, Wysogotowo, 62-081, Przeźmierowo, Polsko, IČ 639803477	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
Duon Logistyka Sp. z o.o. , sídlo Krotoszyńska 146, Wysogotowo, 63-430, Odolanów, Polsko, IČ 251458960	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
Duon EnergyServices Sp. z o.o. , sídlo Batorowska 15, Wysogotowo, 62-081, Przeźmierowo, Polsko, IČ 523222997	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
EKORENT, spol. s r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 452 78 288	
ELGAS Sales a.s. , sídlo Bajkalská 19 B, Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01, Slovenská republika, IČ 47 153 521	
ELGAS, s.r.o. , sídlo Robotnícka 2271 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 314 242	
Energetika Sered', s.r.o. , sídlo Mlynárska 4677/39 Sered' 926 01, Slovenská republika, IČ 47 067 578	K 30.9.2025 změna firmy, nyní UCED Sered' s.r.o.
EPSILON PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275	
Fa-Qrest s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931	
Financial Consortium s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242	
GAMA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642	
GGE distribúcia, s.r.o. , sídlo: Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 34, Slovenská republika, IČ 36 849 901	K 31.7. 2025 změna firmy, nyní UCED Distribúcia, s.r.o.
GGE Trade, a.s. , sídlo: Bajkalská 19 B Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01, Slovenské republika, IČ 50 577 824	K 10.7.2025 změna firmy, nyní UCED Predaj a. s.
GGE a.s. , sídlo Bajkalská 19 B, Bratislava-mestská časť Ružinov 821 01, Slovenská republika, IČ 47 257 814	K 20.6.2025 změna firmy, nyní UCED Slovensko a. s.
GHPCZ INVEST LIMITED , sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425	
GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost , sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004	Prodej společnosti mimo Skupinu 12.12.2025
GRANDHOTEL PUPP s.r.o. , sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758	Prodej společnosti mimo Skupinu 12.12.2025
GRH s.r.o. , sídlo Ostrovačická 936/65, Žebětín, 641 00 Brno, IČ 049 96 364	Akvizice společnosti 4.9.2025
Holešovice Property s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 240 46 124	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku 9.12.2025
HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664	Společnost zanikla k 1.8.2025 fúzí sloučením s PHCZ OPERATIONS s.r.o.
Hřebenky Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914	
IFM,a.s. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 44 643 560	
Jateční 35, s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 084 16 354	

KGJ Flexibilita s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 58 904	
Kobylišy PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469	Prodej společnosti mimo Skupinu 27.2.2025
Landreal s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 019 35 135	
LEMANT Finance s.r.o. , sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310	Prodej společnosti mimo Skupinu 30.4.2025
Leo Mobility Eden 1.0 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 087 75 745	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.0 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 1.1 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 21170720	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.1 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 1.2 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 21177490	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.2 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 1.3 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175105	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.3 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 1.4 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22174851	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.4 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 1.5 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175199	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 1.5 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Eden 2.0 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175296	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Eden 2.0 s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Holding s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22147373	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Holding s.r.o. a změna sídla na Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Leo Mobility Management GmbH , sídlo Stubenring 18/10, 1010 Wien, Rakousko, ID 601782z	K 19.9.2025 změna firmy, nyní CREDITAS Mobility Management GmbH
LIFELIQE CZECH s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 052 89 921	
LifeliQe, Inc , sídlo 75 Palm Avenue, 94118 San Francisco CA, Spojené státy americké, reg. č. 3847104	
Litoměřická Property Development s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 044 70 010	Akvizice společnosti 18.7.2025
LUDS, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133	
Max Invest, a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550	
MDB Group Limited , sídlo The Centre, Tigné Point, TPO 0001, Sliema, Malta, reg. číslo V 34111	Akvizice společnosti 9.9.2025
Medifin Estates , sídlo The Centre, Tigné Point, TPO 0001, Sliema, Malta, reg. číslo P1408	Akvizice společnosti 9.9.2025
MeDirect Bank (Malta) plc , sídlo The Centre, Tigné Point, TPO 0001, Sliema, Malta, reg. číslo C 34125	Akvizice společnosti 9.9.2025
MeDirect Bank SA , sídlo 66 Boulevard de l'Impératrice, 1000, Bruseels, Belgie, reg. č. 0553.851.093	Akvizice společnosti 9.9.2025
Me Direct Tech Limited , sídlo The Centre, Tigné Point, TPO 0001, Sliema, Malta, reg. číslo C 53429	Akvizice společnosti 9.9.2025

MELSTAR LTD , sídlo: 4 Pindou, Egkomi, Nikósie, 2409, Kyperská republika, ID: HE 401987	
MORAVAN Mléčná farma a.s. , sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice, IČ 476 72 439	
NEY HOLDING a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 059 21 287	
NEY spořitelní družstvo , sídlo Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 26137755	
Nové Boroviny II s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 239 04 399	Společnost vznikla na základě projektu rozdělení společnosti EPSILON PD s.r.o. odštěpením se vznikem nové společnosti dne 1.11.2025
Paralia Sp z o.o. , sídlo Batorowska 15, Wysogotowo, 62-081, Przeźmierowo, Polsko, IČ 526942462	Společnost zanikla v říjnu 2025 fúzí sloučením se společností Projekt Elixir Sp z o.o.
Pereta Estates s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446	
PHCZ OPERATIONS s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729	Prodej společnosti mimo Skupinu 12.12.2025
Pobřežní 10 s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 590	
Pozemky Š.Morava 1 s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 197 50 501	Akvizice společnosti 1.4.2025
Pozemky UNICAPITAL s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 050 69 688	
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172	Společnost zanikla 1.10.2025 fúzí sloučením s DB Development s.r.o., resp. U Milosrdných 15 s.r.o.
Prague Outdoor Parking s.r.o. , sídlo Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839	Akvizice společnosti 18.7.2025
Projekt Elixir s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 217 36 677	
Projekt Elixir Sp. z o.o. , sídlo Rondo ONZ 1, XXV floor, 00-124 Warsaw, Polsko, reg. č. 528223547	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
Prosluněná Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355	
Průhonice Services, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527	
Reality Property II s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581	
REZIDENCE U PARKU s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542	
Rohan B two, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 27 418	
SHAKAI s.r.o. , sídlo Pobřežní 294/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 48 758	Akvizice společnosti 4.9.2025
SHAKAI PROPERTY s.r.o. , sídlo Pobřežní 294/17, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 51 366	Akvizice společnosti 4.9.2025
SKATLOP a.s. , sídlo Ruská 2929/101 a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 096 90 611	
Snina Energy, s.r.o. , sídlo Strojárska 4455/89 A Snina 069 01, Slovenská republika, IČ 46 857 249	K 1.9.2025 změna firmy, nyní UCED Snina s. r. o.
SOUTHERM, s.r.o. , sídlo Športová 4021/13 A Dunajská Streda 929 01, Slovenská republika, IČ 34 152 644	K 30.9.2025 změna firmy, nyní UCED SOUTHERM s. r. o.
SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o. , sídlo Športová 4021/13 A, Dunajská Streda 929 01, Slovenská republika, IČ 44 813 384	
Stodůlky Property Park s.r.o. , sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 028 66 510	
Stodůlky Property Park B s.r.o. , sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 117 24 803	
TENERGO Slovensko s.r.o. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 757 136	K 1.9.2025 změna firmy, nyní UCED Servis SK s. r. o.

Tepláreň Považská Bystrica, s.r.o., sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 300 683	
Teplo GGE s.r.o., sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 012 424	K 1.8.2025 změna firmy, nyní UCED Energia s. r. o.
UCED Agregace s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274	
UCED Agregace II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292	Společnost zanikla k 1.8.2025 fúzí sloučením s UCED Agregace s.r.o.
UCED Agregace III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969	Změna firmy k 31.7.2025, nyní UCED Volt III s.r.o.
UCED Agregace IV s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540	Změna firmy k 31.7.2025, nyní UCED Volt IV s.r.o.
UCED Agregácia s.r.o., sídlo Bajkalská 18486/19 B, Bratislava – městská část Ružinov 821 01, Slovenská republika	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku 2.8.2025
UCED Commodities s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273	
UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o., sídlo Warszawska 40, lok. 2 A, 40-008 Katowice, Polsko, reg. č. 529266470	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944	
UCED Energy III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256	
UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047	
UCED Holding a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 215 04 211	Prodej společnosti mimo Skupinu 19.12.2025
UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312	
UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981	
UCED Servis s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552	
UCED Servis Ostrava s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 243 07 122	Akvizice společnosti 19.8.2025
UCED Solar s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858	
UCED Volt s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710	
UCED Volt II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 01 112	
UCED Bio s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 82 463	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Distribuce II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Distribuce III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 37 995	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Distribuce IV s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.

UCED Distribuce s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 019 07 786	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Chomutov s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 286 46 711	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Kopřivnice s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 706	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Přerov s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 70 714	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Watt s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 41 929	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Vítkovice a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 286 47 491	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UCED Watt II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 233 26 638	Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
Distribuce Ostrava s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 239 04 984	Akvizice Společnosti 1.11.2025. K 24.11.2025 změna obchodní firmy, nyní UCED Distribuce Ostrava s.r.o. Společnost tvoří fondový majetek CREDITAS ENERGY, podfond SICAV, který je vytvořen v rámci nesamosprávného investičního fondu CREDITAS ASSETS SICAV a.s.
UDRA Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113	
UNI Shares s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 223 21 764	Společnost zanikla k 1.12.2025 fúzí sloučením s BONUM reality, s.r.o.
UNICAPITAL ENERGY s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468	
UNICAPITAL Finance a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421	
UNICAPITAL Invest II a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608	
UNICAPITAL Invest III a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488	
UNICAPITAL Invest IV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732	Společnost zanikla k 1.7.2025 fúzí sloučením s UNICAPITAL Invest IX a.s.

UNICAPITAL Invest V a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682	
UNICAPITAL Invest VI a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558	
UNICAPITA Invest VII a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215	Společnost zanikla k 1.7.2025 fúzí sloučením s UNICAPITAL Invest IX a.s.
UNICAPITAL Invest VIII a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593	Společnost zanikla k 1.7.2025 fúzí sloučením s UNICAPITAL Invest IX a.s.
UNICAPITAL Invest IX a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 63 980	
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200	
UNICAPITAL N.V. , sídlo De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625	
Valcha PD 10 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893	Prodej společnosti mimo Skupinu 29.5.2025
Valcha PD 11 A s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059	Prodej společnosti mimo Skupinu 29.5.2025
Valcha PD 11 B s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245	Prodej společnosti mimo Skupinu 29.5.2025
Valcha PD 11 C s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334	Prodej společnosti mimo Skupinu 29.5.2025
Valcha Property Development a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931	Prodej společnosti mimo Skupinu 15.7.2025
VARNIS Estate s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 24 686	Prodej společnosti mimo Skupinu 12.12.2025
VÍTKOVICE ENERGY s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494	K 25.11.2025 změna firmy, nyní UCED Energy Ostrava s.r.o.

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je společností založenou za účelem emitování korporátních dluhopisů v rámci dluhopisového programu a následně k půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině, a to v souladu se Základním prospektem dluhopisového programu a konečnými emisními podmínkami. Dluhopisový program je ke dni sestavení této zprávy již pro další upisování uzavřen. Ovládaná osoba, jako emitent dluhopisů, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládnání

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnání ovládané osoby docházelo v rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takového jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2024

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS Investments SE	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnuté	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva-finance	přijaté/peněžitě	1	ano
	Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/peněžitě	1	ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	přijaté/peněžitě	12	ano

Transakce s dluhopisy

Protistrana	Transakce s dluhopisy	Objem transakce	Počet dluhopisů	Cena
Banka CREDITAS a.s.	Nákup	1 385 000 000 Kč	1385	100 %

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnuté	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS B.V.	Smlouva o spolupráci	přijaté/peněžitě	1	ano
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla a služeb sídla	přijaté/věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsány vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika.

V Praze dne 06.02.2026



JUDr. Alena Sikorová
Předsedkyně představenstva

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2025 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého Společností mateřské společnosti celkem 1 036 265 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 24 6,0/28 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 15. ledna 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 25 6,75/29 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 15. ledna 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 26 7,25/31 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 15. ledna 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 1 6,0/28 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 13. února 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 2 6,75/29 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 13. února 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 3 7,25/31 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 13. února 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 4 6,0/28 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 20. března 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 5 6,75/29 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 20. března 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 6 7,25/31 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 20. března 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 7 7,7/33 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,70 % p.a. a splatností 20. března 2033. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 8 6,0/28 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 24. dubna 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 9 6,75/29 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 24. dubna 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 10 7,25/31 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 24. dubna 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 11 7,70/33 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,70 % p.a. a splatností 24. dubna 2033. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2025 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2025 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Činnost Společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2025 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost v průběhu roku 2025 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

Adresa:

Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

webové stránky: www.creditasgroup.com

email: info@creditasgroup.com

tel.: 800 91 92 93

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předsedkyně dozorčí rady společnosti **CREDITAS Invest a.s.**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 14 229, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28877 (dále jen „Společnost“) paní JUDr. Alexandra Pindrochová, bytem č.p. 197, 751 25 Lazníky, vyhotovila níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2025

- 1) Zasedání předsedkyně dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předsedkyně dozorčí rady se ve své činnosti zaměřovala na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měla vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohla plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti předsedkyně představenstva Společnosti.
- 3) Předsedkyně dozorčí rady neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předsedkyně dozorčí rady přezkoumala účetní závěrku za období roku 2025. Účetní závěrka za období roku 2025 dle jejího názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předsedkyně dozorčí rady přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Praze dne 20. května 2026

JUDr. Alexandra Pindrochová
Předsedkyně dozorčí rady

CREDITAS Invest a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

31. prosince 2025

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2025

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2025	31.12.2024
AKTIVA			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	0	1 498
	Odložená daňová pohledávka	1 376	46
Dlouhodobá aktiva celkem		1 376	1 544
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	4 618 593	53
	Peníze a peněžní ekvivalenty	3 277	388
Krátkodobá aktiva celkem		4 621 870	441
Aktiva celkem		4 623 246	1 985
PASIVA			
	Základní kapitál	2 000	2 000
	Nerozdělené zisky/Neuhrazené ztráty	582	-174
Vlastní kapitál celkem		2 582	1 826
	Vydané dluhopisy	4 555 423	0
Dlouhodobé závazky celkem		4 555 423	0
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	6 102	159
	Vydané dluhopisy	57 606	0
	Splatný daňový závazek	1 533	0
Krátkodobé závazky celkem		65 241	159
Závazky celkem		4 620 664	159
Vlastní kapitál a závazky celkem		4 623 246	1 985

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2025

(tis. Kč)	Poznámka	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	151 691	53
Ostatní výnosy		354	1
Administrativní náklady	4	-2 684	-272
Úroky z vydaných dluhopisů	9	-141 852	0
Očekávané úvěrové ztráty	6	-6 549	-2
Zisk před zdaněním		960	-220
Daň z příjmů	5	-204	46
Zisk po zdanění za období		756	-174
Úplný výsledek hospodaření za období		756	-174

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 15. květnu 2024	2 000	0	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	-174	-174
Stav k 31. prosinci 2024	2 000	0	-174	1 826
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	756	756
Stav k 31. prosinci 2025	2 000	0	582	2 582

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025

(tis. Kč)	Poznámka	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk (+)/Ztráta (-) před zdaněním		960	-220
Úpravy o nepeněžní operace:			
Očekávané úvěrové ztráty	6	6 549	2
Čisté úrokové výnosy	6	-9 839	-53
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-2 330	-271
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu krátkodobých závazků		5 943	159
Úroky přijaté		30 100	0
Úroky vyplacené		-52 373	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-18 660	-112
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-4 502 000	-1 500
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-4 502 000	-1 500
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – emise/prodej		4 523 549	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		4 523 549	0
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		2 889	-1 612
Stav peněžních prostředků na počátku období	7	388	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	7	3 277	388

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost CREDITAS Invest a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 15. května 2024. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

Jediným, a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost CREDITAS Investments SE se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648.

Společnost je součástí skupiny CREDITAS Investments SE, která sestavuje konsolidovanou účetní závěrku v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS) a příslušnými účetními předpisy. Konsolidace zahrnuje finanční výsledky a pozici celé skupiny, do níž patří jak mateřská, tak dceřiné společnosti. Konsolidovaná účetní závěrka mateřské společnosti je dostupná veřejnosti a poskytuje komplexní pohled na finanční zdraví a výkonnost celé Skupiny.

Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., jejímiž akcionáři jsou paní Barbora Hubáčková, pan David Hubáček a pan Tomáš Hubáček. K 31. prosinci 2024 byl jediným akcionářem pan Pavel Hubáček, k převodu akcií společnosti CREDITAS B.V. došlo dne 28. dubna 2025.

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině.

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná situace nemá výrazný dopad na hospodaření Společnosti. Společnost je účelově založenou obchodní firmou a její hospodaření tak podléhá vlivu hospodaření celé Skupiny. Skupina působí především v konzervativních odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Díky rozložení podnikání Skupiny do různých odvětví je Skupina schopna eliminovat dopad případných vlivů současné ekonomické situace na jednotlivé subjekty Skupiny. Skupina jako celek tak není současnou ekonomickou situací výrazně ovlivněna.

Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování Společnosti je dualistický a reprezentuje jej představenstvo a dozorčí rada.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Předseda představenstva k 31. prosinci 2025:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum vzniku funkce	15. května 2024

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň předsedou dozorčí rady.

Předseda dozorčí rady k 31. prosinci 2025:

Jméno a příjmení	JUDr. Alexandra Pindrochová
Datum vzniku funkce	17. října 2025

Předseda dozorčí rady k 31. prosinci 2024:

Jméno a příjmení	Jiří Hrouda
Datum vzniku funkce	15. října 2024
Datum zániku funkce	17. října 2025

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“).

Způsob oceňování

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydala finanční nástroje, které by bylo třeba vykazovat v reálné hodnotě. Více informací o způsobu ocenění je uvedeno v poznámce Finanční nástroje.

Měna vykazování a funkční měna

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace v této účetní závěrce jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Srovnatelné údaje obsahují data za účetní období od 15. května 2024 do 31. prosince 2024, tzn. od data založení Společnosti do konce kalendářního roku. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

Zásadní účetní postupy

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této účetní závěrce, není-li uvedeno jinak.

Finanční výnosy a finanční náklady

Úrokové výnosy se časově rozlišují, a to odkazem na nesplacenou jistinu s použitím příslušné efektivní úrokové míry, což je sazba, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní příjmy po očekávanou dobu trvání finančního aktiva na čistou účetní hodnotu tohoto aktiva.

Finanční náklady zahrnují úrokové a emisní náklady na dluhopisy, přijaté úvěry a půjčky a bankovní poplatky. Výpůjční náklady jsou účtovány do zisku nebo ztráty pomocí metody efektivní úrokové míry.

Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují mimo zisk nebo ztrátu (buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu). V tom případě se i daň vykazuje mimo zisk nebo ztrátu, konzistentně se související položkou.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 12.

Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, poskytnuté úvěry a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost nevyužívá derivátové nástroje.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, půjček a pohledávek ke dni jejich vzniku v reálné hodnotě. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Společnost má všechna finanční aktiva klasifikována a oceněna v naběhlé hodnotě.

Společnost oceňuje finanční aktivum v naběhlé hodnotě, pokud jsou splněné obě tyto podmínky:

- Finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož záměrem je držet finanční aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky, a
- Smluvní podmínky finančního aktiva vedou ve stanovených datech k peněžním tokům, které představují výhradně platby jistiny a úroků z nesplacené sumy jistiny.

Ke stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, kterými jsou modely diskontovaných peněžních toků.

Naběhlá hodnota ("AC" – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty ("ECL" – expected credit loss). Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v účetní závěrce.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykazovány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v naběhlé hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení účetní závěrky, jako krátkodobou.

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál.

Znehodnocení

Snížení hodnot finančních aktiv

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL). Modelování ECL je založeno na klasifikaci finančních aktiv a v prostředí Společnosti, s ohledem na její činnost, se týká pouze finančních aktiv v naběhlé hodnotě zastoupených poskytnutými úvěry a zápůjčkami.

Pro finanční aktiva, u kterých nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních ECL.

Pro finanční aktiva, u kterých k významnému zvýšení úvěrového rizika či přímo úvěrovému znehodnocení (selhání) došlo, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši celoživotních ECL.

Dvanáctiměsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního aktiva, jež může nastat během 12 měsíců od konce účetního období.

V souladu se standardem IFRS 9, Společnost využívá tři stupně (tzv. „Stages“) snížení hodnoty aktiv.

Všechna finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování, pokud již nejsou znehodnocena, klasifikována ve Stage 1 a nesou opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát. Úrokové výnosy z daného finančního aktiva jsou vykazovány na základě efektivní úrokové míry, kde základem je hrubá účetní hodnota finančního instrumentu. Jakmile dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, aktivum přechází do Stage 2 a opravná položka je ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Úrokové výnosy se počítají stejnou metodou jako u aktiv zařazených do Stage 1. Pokud aktivum splní definici defaultu (selhání), přejde do Stage 3. Zde se výnosové úroky počítají z čisté účetní hodnoty.

Finanční aktiva, která jsou oceněna naběhlou hodnotou, jsou vykazována ve výkazu o finanční situaci v účetní hodnotě odpovídající hrubé účetní hodnotě snížené o opravnou položku.

Významné zvýšení úvěrového rizika

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) je klíčovým faktorem pro zařazení finančního aktiva do jednoho ze tří stupňů („Stages“) určujících výši ECL.

Při posuzování Společnost zohledňuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, včetně informací od externí ratingové agentury Standard & Poor's (S&P) (absence interních ratingových procesů z důvodů nepřiměřených nákladů a úsilí).

Klíčové ukazatele SICR zahrnují významné zhoršení externího ratingu, nepříznivou změnu v roční pravděpodobnosti selhání, dny po splatnosti, informace o částkách po splatnosti, informaci o restrukturalizaci, insolvenční, úlevě, podvodném jednání nebo informaci o významném zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů dlužníka. Při posuzování SICR se berou v potaz vnější tržní ukazatele úvěrového rizika i regulatorní a ekonomické prostředí. Bez ohledu na výsledek uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykazování v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti (pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak).

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) a kategorizace finančních aktiv do jednotlivých Stages dle IFRS 9 je vykonáváno na měsíční bázi.

Použití odhadů a úsudků

Při přípravě účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a činí úsudky a předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Skutečné výsledky se od těchto odhadů mohou lišit.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Při uplatňování účetních postupů Společnosti přijalo vedení následující rozhodnutí, odhady a předpoklady s nejvýznamnějším dopadem na hodnoty vykázané v účetní závěrce:

Očekávané úvěrové ztráty jsou zveřejněno v poznámce 6 Poskytnuté úvěry.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Nové a novelizované účetní standardy IFRS, které jsou účinné v běžném období

K 1. 1. 2025 Společnost nepřijala žádný nový či novelizovaný účetní standard IFRS, který by měl významný dopad na mezitímní konsolidovanou účetní závěrku Společnosti.

Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není.

Úpravy uvádějí, že měna je směnitelná za jinou měnu, pokud je účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti.

Účetní jednotka posuzuje, zda je měna směnitelná za jinou měnu ke dni ocenění a pro stanovený účel. Pokud je účetní jednotka schopna získat ke dni ocenění pro stanovený účel pouze nevýznamné množství jiné měny, není měna za tuto jinou měnu směnitelná.

Při posuzování, zda je měna směnitelná za jinou měnu, zvažuje účetní jednotka svou schopnost tuto jinou měnu získat, nikoli svůj úmysl nebo rozhodnutí tak učinit.

Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. Cílem účetní jednotky při odhadu spotového měnového kurzu je zohlednit kurz, za který by se ke dni ocenění uskutečnila řádná směnná transakce mezi účastníky trhu za převládajících ekonomických podmínek.

Úpravy neupřesňují, jak účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz pro splnění tohoto cíle. Účetní jednotka může použít pozorovatelný měnový kurz bez úpravy nebo jinou metodu odhadu. Mezi příklady pozorovatelného měnového kurzu patří:

- spotový měnový kurz pro jiný účel než pro který účetní jednotka směnitelnost posuzuje,
- první měnový kurz, za který je účetní jednotka schopna získat jinou měnu pro stanovený účel po obnovení směnitelnosti měny (první následný měnový kurz).

Účetní jednotka používající jinou metodu odhadu může použít jakýkoli pozorovatelný měnový kurz – včetně kurzů ze směnných transakcí na trzích nebo ve směnných mechanismech, které nezakládají vymahatelná práva a povinnosti – a podle potřeby tento kurz upravit tak, aby byl splněn cíl uvedený výše.

Pokud účetní jednotka odhaduje spotový měnový kurz, protože měna není směnitelná za jinou měnu, zveřejní informace, které uživatelům její účetní závěrky umožní pochopit, jak měna, která není směnitelná za jinou měnu, ovlivňuje nebo se očekává, že ovlivní finanční výkonnost, finanční pozici a peněžní toky účetní jednotky.

Těmito úpravami se také přidává nový dodatek, který je nedílnou součástí standardu IAS 21. Dodatek obsahuje aplikační příručku k požadavkům zavedeným úpravami. Úpravy také přidávají nové ilustrativní příklady doprovázející standard IAS 21, které ilustrují, jak by účetní jednotka mohla použít některé požadavky v hypotetických situacích na základě omezených prezentovaných skutečností.

Rada IASB dále provedla následné úpravy standardu IFRS 1 za účelem uvedení do souladu s revidovaným standardem IAS 21 a odkazu na něj při posuzování směnitelnosti.

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo později, přičemž dřívější použití je povoleno. Není dovolena retrospektivní aplikace. Namísto toho je účetní jednotka povinna použít konkrétní přechodná ustanovení obsažená v těchto úpravách.

Vedení společnosti neočekává, že přijetí těchto úprav standardu IAS 21 může mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku skupiny v budoucích účetních obdobích.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

Dne 27. května 2025 přijala Evropská komise pro použití v Evropské unii úpravy standardů IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejňování pod názvem Změny klasifikace a oceňování finančních nástrojů. Datum účinnosti úprav v Evropské unii je stejné jako datum účinnosti stanovené radou IASB (účetní období začínající dne 1. ledna 2026 nebo později). Tyto úpravy vyjasňují klasifikaci finančních aktiv s environmentálními, sociálními a správními („ESG“) a podobnými znaky a vypořádání závazků prostřednictvím elektronických platebních systémů. Úpravy rovněž ukládají požadavky na zveřejňování informací s cílem zvýšit transparentnost pro investory.

Nové a novelizované účetní standardy IFRS vydané radou IASB, které dosud nebyly přijaty Evropskou unií

Následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS nebyly dosud schváleny k používání v EU a Společnost je tedy nemohla aplikovat:

- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování
- Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 Smlouvy týkající se elektřiny závislé na obnovitelných zdrojích
- Úprava standardů IFRS 10 a IAS 28 Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a jeho přidruženým či společným podnikem.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Audit	30	30
Účetní služby	257	31
Právní služby	813	152
Finanční služby ve Skupině	883	21
Administrace dluhopisů	57	0
Ostatní náklady	346	10
Daně a poplatky	298	28
Celkem	2 684	272

Předseda představenstva ani dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Splatná daň (21 %)	-1 533	0
Odložená daň (21 %)	1 329	-46
Celkem	-204	-46

(tis. Kč)	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	960	-220
Očekávané úvěrové ztráty	6 549	2
Použití daňových ztrát minulých let	-218	0
Nedaňový náklad	11	0
Základ daně	7 302	-218
Splatná daň (21 %)	-1 533	0

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2026 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Očekávané úvěrové ztráty	1 376	0
Neuplatněná daňová ztráta	0	-46
Odložená daňová pohledávka celkem	1 376	-46

Společnost provádí úsudky a odhady ohledně odložené daňové pohledávky na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Toto posouzení je založeno na očekávaných předpokladech a v budoucnu se může měnit podle vývoje aktuální situace.

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	960	-220
Nedaňový náklad	11	0
Daňová povinnost dle statutární sazby (21 %)	-204	-46
Skutečná daň z příjmů	-204	-46

6. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2025 mateřské společnosti.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva	0	1 498
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	0	1 500
Očekávané úvěrové ztráty	0	-2
Krátkodobá aktiva	4 618 593	53
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	4 625 144	53
Očekávané úvěrové ztráty	-6 551	0
Poskytnuté úvěry celkem	4 618 593	1 551

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3.

7. Peněžní prostředky

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích peněžní prostředky zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech. Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný v přehledu o peněžních tocích lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu finanční pozice následovně:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Peníze na běžných bankovních účtech	3 277	388
Peněžní prostředky celkem	3 277	388

Společnost k 31. prosinci 2025 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 3 277 tis. Kč (k 31.12.2024: 388 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázané ve stádiu 1.

Peněžní prostředky byly vykázané v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se vzhledem k jejich okamžité likviditě významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 1.

8. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností CREDITAS Investments SE se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648.

Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., sídlící rovněž v Nizozemském království. Konečnými vlastníky Skupiny, kteří 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládají CREDITAS B.V., jsou paní Barbora Hubáčková (60 %), pan David Hubáček (20 %) a pan Tomáš Hubáček (20 %). K 31. prosinci 2024 byl jediným akcionářem pan Pavel Hubáček, k převodu akcií společnosti CREDITAS B.V. došlo dne 28. dubna 2025.

Povaha kontroly jediného akcionáře je pouze vlastnická. Mezi akcionářem jako ovládající osobou a Společností nebyla uzavřena žádná ovládací ani jiná obdobná smlouva. Obchodní vedení Společnosti a kontrola je na úrovni Společnosti prováděna představenstvem. Členové volených orgánů jsou nezávislí na osobě jediného akcionáře. Žádná opatření, která mají zajistit, aby nebylo zneužito kontroly ze strany jediného akcionáře, proto nebyla přijata.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností CREDITAS Investments SE. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. Za sledované období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu ani odkupu vlastních akcií. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

23. června 2025 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2024 a schválil vzniklou ztrátu ve výši 174 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Společnost není povinná dodržovat žádné externí předpisy stanovené požadavky na kapitál, včetně požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost.

9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2025 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 6 925 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2025 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 2 319 050 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2025 činí 4 605 950 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	6 925 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-2 319 050	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	4 605 950	0
Naběhlé příslušenství	69 512	0
Alikvotní úrokový výnos	11 636	0
Emisní náklady	-74 069	0
Vydané dluhopisy celkem	4 613 029	0

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	4 605 950	0
Emisní náklady	-50 527	0
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	4 555 423	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Úroky splatné do 1 roku	81 148	0
Emisní náklady	-23 542	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	57 606	0
Vydané dluhopisy celkem	4 613 029	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2025 činí 4 640 770 tis. Kč. Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2025:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003569055	7,00 %	14.02.2028	231 300
CZ0003569048	7,50 %	14.02.2030	224 000
CZ0003569881	7,00 %	21.03.2028	278 700
CZ0003569899	7,50 %	21.03.2030	138 800
CZ0003571481	7,00 %	09.05.2028	257 200
CZ0003571473	7,50 %	09.05.2030	89 000
CZ0003572885	6,00 %	20.06.2027	174 800
CZ0003572893	7,00 %	20.06.2028	238 200
CZ0003572992	7,50 %	20.06.2030	150 000
CZ0003574238	6,00 %	01.08.2027	149 800
CZ0003574246	6,75 %	01.08.2028	117 100
CZ0003574253	7,25 %	01.08.2030	124 000
CZ0003575755	6,00 %	12.09.2027	50 000
CZ0003575748	6,75 %	12.09.2028	130 500
CZ0003575763	7,25 %	12.09.2030	92 900
CZ0003576662	5,75 %	24.10.2027	86 100
CZ0003576670	6,75 %	24.10.2028	136 300
CZ0003576688	7,25 %	24.10.2030	120 800
CZ0003577827	6,00 %	05.12.2027	150 000
CZ0003577843	6,75 %	05.12.2028	136 050
CZ0003577835	7,25 %	05.12.2030	145 400
Zaknihovaná forma			
CZ0003570061	6MP+4,0 %	07.03.2030	1 385 000
CZ0003578171	6MP+4,0 %	21.11.2030	0
Celkem upsané dluhopisy			4 605 950

Rekonciliace finančních závazků ve výkazu peněžních toků je uvedena v tabulce níže:

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2024	0	0	0
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	4 605 950	0	4 605 950
Naběhlé náklady emise	-74 069	-10 893	-84 962
Nakoupený úrok	0	2 561	2 561
Naběhlý úrok	0	130 960	130 960
Výplata úroku	0	-52 373	-52 373
Náklady emise < 1 rok	23 542	-23 542	0
Rozpuštěné náklady emise	0	10 893	10 893
31.12.2025	4 555 423	57 606	4 613 029

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů, splacení naběhlých nákladů emise a nakoupeného AÚV jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků.

Dluhy Společnosti vyplývající z vydaných dluhopisů jsou bezpodmínečně a neodvolatelně zajištěny ručitelem prohlášením ve smyslu § 2018 a násl. Občanského zákoníku. Ručitelé prohlášení vydané společností CREDITAS Investments SE (dále „Ručitel“) potvrzuje její závazek plně a bez omezení ručit za všechny dluhy Společnosti vyplývající z dluhopisového programu Společnosti. Ručení pokrývá splacení jmenovité hodnoty a úroků dluhopisů, případná bezdůvodná obohacení a sankce související s nesplacením

dluhopisů. Ručitelství závazek je platný, účinný a vymahatelný v souladu s právem České republiky a představuje nezajištěný a nepodřízený závazek ručitele, rovnocenný ostatním jeho obdobným dluhům. Ručitel potvrzuje, že disponuje veškerými potřebnými oprávněními k vystavení prohlášení a že jeho závazky z něj vyplývající budou plněny stejným způsobem jako platební povinnosti Emitenta vůči investorům.

Společnost se zavazuje zajistit, že až do doby splnění všech svých závazků vyplývajících z dluhopisů vydaných a dosud nesplacených bude Ručitel dodržovat poměr vlastního kapitálu v poměru k celkovému (vlastnímu + cizímu) kapitálu ve výši jež nepovede k překročení následujícího ukazatele:

$$\text{Poměr vlastního kapitálu} = \frac{VKMS}{VKMS + BU_{d+k} + PU_{d+k} + ED_{d+k} + OZ_{d+k} + ZL_{d+k} + DZ + NP} \geq 15\%$$

VKMS	=	Vlastní kapitál připadající členům mateřské společnosti
BU _{d+k}	=	Dlouhodobé bankovní úvěry + Krátkodobé bankovní úvěry
PU _{d+k}	=	Dlouhodobé přijaté úvěry + Krátkodobé přijaté úvěry
ED _{d+k}	=	Emitované dluhopisy (dlouhodobé + krátkodobé)
OZ _{d+k}	=	Ostatní dlouhodobé závazky + Ostatní krátkodobé závazky
ZL _{d+k}	=	Dlouhodobé závazky z leasingu + Krátkodobé závazky z leasingu
DZ	=	Daňové závazky (krátkodobé, bez odložených daňových závazků)
NP	=	Nekontrolní podíly

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu Ručitele se bude vypočítávat v souladu s IFRS a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných konsolidovaných účetních závěrek Ručitele zpětně.

Ukazatel Poměru vlastního kapitálu se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované řádné konsolidované účetní závěrky Ručitele za rok 2025. K datu vydání této účetní závěrky nebyla auditovaná řádná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za rok 2025 zveřejněna.

Společnost využívá ukazatel poměru vlastního kapitálu k celkovému kapitálu jako základní nástroj pro posouzení finanční struktury a míry zadlužení Skupiny. Tento ukazatel vyjadřuje podíl vlastního kapitálu na celkových zdrojích a poskytuje přehled o tom, do jaké míry je činnost Skupiny financována z vlastních prostředků oproti externím závazkům. Stabilní úroveň tohoto poměru přispívá k udržení vyvážené kapitálové struktury a zajišťuje, že Skupina disponuje dostatečnou rezervou pro pokrytí svých závazků. Pravidelné sledování a zveřejňování tohoto ukazatele umožňuje transparentně hodnotit finanční pozici Skupiny a její schopnost odpovědně řídit své financování v kontextu dluhopisových emisí.

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení.

Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (např. kovenantů)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení Společnosti likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2025 nenastaly.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

10. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodního styku	23	0
Závazky k podnikům ve skupině	3 221	159
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	2 858	0
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	6 102	159

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

Závazky byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od případného ocenění reálnou hodnotou.

11. Řízení rizik

Riziko je přirozenou součástí aktivit Společnosti a jeho řízení společně s řízením kapitálu je zásadní pro finanční výsledky Společnosti. Proces řízení rizik v Společnosti má za cíl dosáhnout optimální úrovně rizika za předpokladu dodržení daných požadavků (zejména s ohledem na požadovaný výnos) a omezení vyplývajících zejména ze smluvní dokumentace, právních předpisů či požadavku regulátorů.

Odpovědnost za nastavení rámce řízení rizik a dohled nad jeho uplatňováním má představenstvo Společnosti.

Společnost je s ohledem na činnost, kterou vykonává, vystavena zejména riziku úvěrovému, riziku likvidity a tržnímu riziku. S ohledem na činnost Společnosti, která je omezená pouze na realizaci dluhopisového programu a následného financování dceřiných společností Skupiny formou úvěrů či zápůjček, je Společnost vystavena těmto rizikům pouze v omezené míře.

S ohledem na skutečnost, že činnost Společnosti je zaměřena na financování potřeb Skupiny a je jako účelově založená společnost závislá na potřebách ostatních subjektů v rámci Skupiny, nemá Společnost stanovenou vlastní politiku zodpovědného přístupu v environmentální a sociální oblasti a oblasti správy a řízení společnosti (tj. ESG). Společnost nicméně bere v potaz rozšiřující se integraci ESG témat do regulace ať už v oblasti vlastního podnikání, tak v rámci jednotlivých oblastí podnikání Skupiny. Společnost rovněž vnímá, že oblasti podnikání Skupiny patří mezi oblasti se značnou expozicí vůči klimatickým rizikům a zohledňuje je v rámci vlastního řízení rizik.

11.1. Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko je rizikem ztráty ze selhání protistrany (dlužníka) tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy na základě, které se Společnost stala věřitelem smluvní strany.

Úvěrové riziko je, z důvodu potenciálního dopadu do kapitálu a na zisk Společnosti, považováno za materiální a je Společností pečlivě monitorováno a řízeno s využitím informací od externí ratingové agentury Standard & Poor's (S&P). Úvěrové riziko je v prostředí Společnosti měřeno zejména prostřednictvím vyhodnocování kvality úvěrového portfolia a ověřování dostatečné tvorby opravných položek.

Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Skladba aktiv Společnosti odpovídá faktu, že Společnost prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost a provozuje pouze financování Skupiny.

Hlavním aktivem společnosti jsou úvěry poskytnuté společností ve Skupině.

Dalšími finančními aktivy jsou zůstatky na bankovních účtech a pokladní hotovost, kde je úvěrové riziko výrazně omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou banky s vysokou úvěrovou bonitou.

Přehled finančních aktiv:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	4 625 144	1 553
Peněžní ekvivalenty	3 277	388
Celkem	4 628 421	1 941

Očekávané úvěrové ztráty

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL).

V souladu se standardem IFRS 9, Společnost využívá tři stupně (tzv. „Stages“) snížení hodnoty aktiv, do kterých zařazuje finanční aktiva:

- neselhaná finanční aktiva bez významného zvýšení úvěrového rizika (tzv. Stage 1)
- neselhaná finanční aktiva s významným zhoršením úvěrového rizika (tzv. Stage 2)
- selhaná finanční aktiva (Stage 3)

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) je klíčovým faktorem pro zařazení finančního aktiva do jednoho ze tří stupňů určujících výši ECL a v prostředí Společnosti je vykonáváno na měsíční bázi. Při posuzování Společnost zohledňuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace. Klíčové ukazatele SICR zahrnují významné zhoršení externího ratingu, nepříznivou změnu v roční pravděpodobnosti selhání, dny po splatnosti, informace o částkách po splatnosti, informaci o restrukturalizaci, insolvenční, úlevě, podvodném jednání nebo informaci o významném zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů dlužníka. Při posuzování SICR se berou v potaz vnější tržní ukazatele úvěrového rizika, regulatorní a ekonomické prostředí.

V souladu se standardem IFRS 9, společnost vyčísľuje ECL pomocí následujícího vzorce: pravděpodobnost selhání (PD – Probability of default) x ztrátovost v selhání (LGD – Loss given default) x expozice v okamžiku selhání (EAD – Exposure at default). Z důvodu absence lokálního ratingového systému, jsou jako vstup pro PD využívány ratingové stupně, vytvářené externí mezinárodní ratingovou agenturou Standard & Poor's odpovídající odvětvím ve kterých dlužníci působí. Parametr LGD je aproximován regulatorně stanovenou hodnotou pro neretailové nezajištěné expozice (podle F-IRB). EAD vychází z aktuální expozice vůči dané protistraně.

Pro finanční aktiva, u kterých nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních ECL. Pro finanční aktiva, u kterých k významnému zvýšení úvěrového rizika či přímo úvěrovému znehodnocení (selhání) došlo, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši celoživotních ECL.

K 31.12.2025 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrového rizika, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti. V souladu s interní metodikou výpočtu ECL byl úvěrům poskytnutým společností ve Skupině přiřazen rating B, kterému odpovídalo PD ve výši 0,34 %. Parametr LGD byl pro účely výpočtu opravných položek dle IFRS 9 aproximován regulatorně stanovenou hodnotou 45 %.

31. prosince 2025 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	4 625 144	-6 551	4 618 593
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	4 625 144	-6 551	4 618 593

Meziroční změny ve výši očekávaných úvěrových ztrát:

(tis. Kč)	
Znehodnocení k 15. květnu 2024	0
Snížení/zvýšení expozice	2
Znehodnocení k 31. prosinci 2024	2
Snížení/zvýšení expozice	5 586
Aktualizace PD	963
Znehodnocení k 31. prosinci 2025	6 551

Analýza citlivosti

Citlivostní analýza – různé pravděpodobnosti selhání (PD) za předpokladu LGD ve výši 45%

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami PD. Při zvýšení hodnoty PD na dvojnásobnou hodnotu 0,68 % by minimální očekávaná úvěrová ztráta činila 13 102 tis Kč.

Citlivostní analýza – pro různé hodnoty LGD za předpokladu PD ve výši 0,34%

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami LGD. Při snížení LGD na hodnotu 35 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 5 095 tis. Kč. Při zvýšení LGD na hodnotu 75 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 10 918 tis. Kč.

11.2. Řízení tržního rizika

Tržní riziko je riziko ztráty Společnosti vyplývající ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. Jedná se o souhrnný pojem pro úrokové, měnové, akciové riziko a jiná rizika spojená s pohybem tržních cen.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko možné ztráty plynoucí z otevřených úrokových pozic, kdy nepříznivé změny tržních úrokových sazeb mohou vést k snížení čistého úrokového příjmu nebo ke snížení tržní hodnoty aktiv a pasiv.

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva (úvěry poskytnuté společností ve Skupině) a pasiva (základní kapitál) Společnosti v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění nebo splatnosti. Zdroje financování Společnosti pocházejí z vlastního kapitálu Společnosti, tzn. bez specificky daného data splatnosti.

31. prosince 2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	Nad 6 měsíců
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení	4 625 144	0	0
Peněžní prostředky	3 277	0	0
Aktiva celkem	4 628 421	0	0
Pasiva			
CRINV 1 7,0/28	0	0	237 462
CRINV 2 7,5/30	0	0	230 393
CRINV 3 7,0/28	0	0	284 119
CRINV 4 7,5/30	0	0	141 692
CRINV 5 6MP+4/30	0	0	1 417 806
CRINV 6 7,0/28	0	0	259 801
CRINV 7 7,5/30	0	0	89 964
CRINV 8 6,0/27	0	0	175 120
CRINV 9 7,0/28	0	0	238 709
CRINV 10 7,5/30	0	0	150 344
CRINV 11 6,0/27	0	0	153 545
CRINV 12 6,75/28	0	0	120 393
CRINV 13 7,25/30	0	0	127 746
CRINV 14 6,0/27	0	0	50 908
CRINV 15 6,75/28	0	0	133 167
CRINV 16 7,25/30	0	0	94 939
CRINV 17 5,75/27	0	0	87 021
CRINV 18 6,75/28	0	0	138 012
CRINV 19 7,25/30	0	0	122 430
CRINV 20 6,0/27	0	0	150 650
CRINV 21 6,75/28	0	0	136 713
CRINV 22 7,25/30	0	0	146 161
CRINV 23 6MP+4/30	0	0	0
Pasiva celkem	0	0	4 687 095
Netto pozice za období	4 628 421	0	-4 687 095
Netto kumulativní pozice	4 628 421	4 628 421	-58 674

Měnové riziko

Měnové riziko vyplývá z pohybu měnových kurzů a existence otevřených měnových pozic.

Vzhledem k faktu, že všechny transakce a zůstatky Společnosti jsou denominovány v české měně, Společnost nemá otevřenou pozici v cizích měnách, a tudíž není vystavena měnovému riziku.

11.3. Řízení rizika likvidity

Riziko likvidity je riziko ztráty schopnosti dostát svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými nebo riziko ztráty schopnosti financovat svá aktiva. Jinými slovy, jde o riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým současným i budoucím očekávaným i neočekávaným tokům.

Riziko likvidity je přirozenou součástí aktivit Společnosti, která byla založena za účelem realizace dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině. Zdroje financování Společnosti sestávají z vlastního kapitálu Společnosti.

Krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé riziko likvidity je v Společnosti s ohledem na absenci jiných měn monitorováno a řízeno pouze v měně CZK.

Řízení rizika likvidity je založeno na projekci peněžních toků s cílem zajištění dostatku finančních zdrojů Společnosti s využitím zavedených alternativních výkonnostních ukazatelů.

Následující tabulka člení aktiva a závazky Společnosti podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31.12.2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	0	4 835 915	0
Peněžní prostředky	3 277	0	0
Aktiva celkem	3 277	4 835 915	0
Pasiva			
CRINV 1 7,0/28	-8 096	-8 096	-255 587
CRINV 2 7,5/30	-8 400	-8 400	-282 800
CRINV 3 7,0/28	-9 755	-9 755	-307 964
CRINV 4 7,5/30	-5 205	-5 205	-175 235
CRINV 5 6MP+4/30	-51 799	-51 799	-1 747 593
CRINV 6 7,0/28	0	-18 004	-284 206
CRINV 7 7,5/30	0	-6 675	-112 363
CRINV 8 6,0/27	0	-10 488	-180 044
CRINV 9 7,0/28	0	-16 674	-263 211
CRINV 10 7,5/30	0	-11 250	-189 375
CRINV 11 6,0/27	-4 494	-4 494	-158 788
CRINV 12 6,75/28	-3 952	-3 952	-132 909
CRINV 13 7,25/30	-4 495	-4 495	-159 960
CRINV 14 6,0/27	-1 500	-1 500	-53 000
CRINV 15 6,75/28	-4 404	-4 404	-148 118
CRINV 16 7,25/30	-3 368	-3 368	-119 841
CRINV 17 5,75/27	0	-4 951	-91 051
CRINV 18 6,75/28	0	-9 200	-154 701
CRINV 19 7,25/30	0	-8 758	-155 832
CRINV 20 6,0/27	0	-9 000	-159 000
CRINV 21 6,75/28	0	-9 183	-154 417
CRINV 22 7,25/30	0	-10 542	-187 566
CRINV 23 6MP+4/30	0	0	0
Závazky z obchodního styku	-12	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	-3 221	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	-2 858	0	0
Pasiva celkem	-111 559	-220 194	-5 473 561
Netto pozice za období	-108 282	4 615 721	-5 473 561
Netto kumulativní pozice	-108 282	4 507 439	-966 122

11.4. Řízení kapitálu

Společnost řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopna pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podnik. Na Společnost se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Struktura kapitálu Společnosti:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z emitovaných dluhopisů	4 613 029	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-3 277	-388
Čistý dluh celkem	4 609 752	-388
Základní kapitál	2 000	2 000
Kapitálové fondy	0	0
Nerozdělený zisk	582	-174
Vlastní kapitál celkem	2 582	1 826
Řízený kapitál celkem	4 612 334	1 438

Představenstvo Společnosti je pravidelně informováno o vývoji zadlužení. Jakékoli dodatečné zadlužení podléhá jeho souhlasu.

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a mateřskou společností (úvěrovaný) ze dne 1. srpna 2024 s maximálním nekomitovaným úvěrovým rámcem 5 000 000 tis. Kč (k 31.12.2025 vyčerpáno 4 503 500 tis. Kč), pohyblivou úrokovou sazbou (k 31.12.2025 úroková sazba 8,02 %) a datem splatnosti 1. srpna 2026.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnutý úvěr byl úročen tržními úrokovými sazbami v rozsahu 8,02 - 9,50 % p.a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2025 - 31.12.2025	15.5.2024 – 31.12.2024
Úrokové výnosy			
CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	151 691	53
Úrokové výnosy celkem		151 691	53
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	22 178	0
Úrokové náklady celkem		22 178	0
Administrativní náklady			
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	9
CREDITAS B.V.	Ostatní ve skupině	2 133	181
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	66	0
Administrativní náklady celkem		2 213	190

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			

CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	4 625 144	1 553
Poskytnuté úvěry celkem		4 625 144	1 553
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	3 277	388
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		3 277	388
Aktiva celkem		4 628 421	1 941
Ostatní závazky			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	3 221	0
CREDITAS B.V.	Ostatní ve skupině	0	159
Ostatní závazky celkem		3 221	159
Pasiva celkem		1 421 027	159

13. Provozní segmenty

Společnost je účelově založenou společností k realizaci dluhopisového programu Skupiny a půjčování prostředků získaných z prodeje dluhopisů formou zápůjček a úvěrů ostatním společnostem Skupiny. Kromě tohoto Společnost nevykonává žádnou jinou podnikatelskou činnost.

Společnost identifikuje pouze jeden provozní segment, a tudíž zde neprezentuje klíčové finanční ukazatele v rozdělení dle segmentů.

Výnosy Společnosti jsou úrokovými výnosy z úvěru poskytnutého mateřské společnosti se sídlem v České republice.

14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

Ke dni sestavení účetní závěrky Společnost neevidovala žádné podmíněné závazky ani podmíněná aktiva.

15. Následné události

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2025 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého Společností mateřské společnosti celkem 1 036 265 tis. Kč.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 24 6,0/28 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 15. ledna 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 25 6,75/29 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 15. ledna 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise CRINV 26 7,25/31 ze dne 9. prosince 2025, Společnost k datu 15. ledna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 15. ledna 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. ledna 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 1 6,0/28 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 13. února 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 2 6,75/29 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 13. února 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 3 7,25/31 ze dne 7. ledna 2026, Společnost k datu 13. února 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 13. února 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 20. února 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 4 6,0/28 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 20. března 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 5 6,75/29 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 20. března 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 6 7,25/31 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 20. března 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 7 7,7/33 ze dne 11. února 2026, Společnost k datu 20. března 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,70 % p.a. a splatností 20. března 2033. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. března 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 8 6,0/28 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,0 % p.a. a splatností 24. dubna 2028. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 9 6,75/29 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,75 % p.a. a splatností 24. dubna 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 10 7,25/31 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,25 % p.a. a splatností 24. dubna 2031. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou

obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Na základě konečných podmínek emise 2 CRINV 11 7,70/33 ze dne 18. března 2026, Společnost k datu 24. dubna 2026 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,70 % p.a. a splatností 24. dubna 2033. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. května 2026.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2025 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 20. května 2026

JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře

CREDITAS Invest a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CREDITAS Invest a.s.** sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 216 14 229 (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31.12.2025, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2025 do 31.12.2025, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období od 1.1.2025 do 31.12.2025 a komentáře této účetní závěrky včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti **CREDITAS Invest a.s.** jsou uvedeny v komentáři této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti **CREDITAS Invest a.s.** k 31.12.2025 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31.12.2025 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

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

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

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá představenstvo.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí

THE POWER OF UNDERSTANDING
ASSURANCE | TAX | CONSULTING

RSM Audit CZ s.r.o., Amazon Court, Karolinská 661/4, 186 00 Praha 8 - Karlín, Česká republika

Tel.: +420 226 219 000, E-mail: info@rsm.cz | www.rsm.cz

Společnost je zapsána v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 198405, IČO 24260673

RSM Audit CZ s.r.o. je členem sítě RSM a podniká pod obchodním jménem RSM, které používají členské firmy. Každý z členů sítě RSM je nezávislou účetní a poradenskou společností, která poskytuje své služby zcela nezávisle. Síť RSM International není samostatným právním subjektem v žádné jurisdikci.

nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti RSM Audit CZ s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 20.5.2026

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533

Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509