

CREDITAS Investments SE

Individuální výroční zpráva pro rok 2025

Obsah

1.	ZPRÁVA O ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA	3
2.	ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	8
3.	DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	9
4.	ZPRÁVA O VZTAZÍCH	10
4.1	Struktura vztahů ve Skupině	10
4.2	Úloha ovládané osoby v rámci Skupiny	18
4.3	Způsob a prostředky ovládání	18
4.4	Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2024	18
4.5	Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny	19
4.6	Posouzení újmy a jejího vyrovnání	22
5.	ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23
6.	INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	26
6.1	Výkaz finanční pozice	26
6.2	Výkaz úplného výsledku	27
6.3	Výkaz změn vlastního kapitálu	27
6.4	Výkaz peněžních toků	28
6.5	Obecné informace	29
6.6	Účetní pravidla	29
6.7	Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS	33
6.8	Pozemky, budovy a zařízení	36
6.9	Finanční aktiva	37
6.10	Poskytnuté úvěry	38
6.11	Daně	39
6.12	Odložená daň	39
6.13	Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	39
6.14	Hotovost a peněžní ekvivalenty	40
6.15	Vlastní kapitál	40
6.16	Přijaté úvěry	41
6.17	Emitované směnky	41
6.18	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	42
6.19	Náklady na materiál a služby	42
6.20	Ostatní provozní výnosy a náklady	42
6.21	Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	42
6.22	Zisky (+) / Ztráty (-) z ostatních finančních operací	43
6.23	Řízení rizik	43
6.24	Transakce se spřízněnými osobami	45
6.25	Provozní segmenty	46
6.26	Podmíněné závazky a podmíněná aktiva	46
6.27	Události po skončení účetního období	46

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

strana 2 / 47

1. ZPRÁVA O ČINNOSTI PŘEDSTAVENSTVA

Představenstvo společnosti CREDITAS Investments SE (dále jen "Společnost") předkládá jedinému akcionáři individuální účetní závěrku Společnosti za účetní období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025 sestavenou podle mezinárodních účetních standardů IFRS ve znění přijatém v EU. Společnost je mateřskou společností Skupiny CREDITAS Investments SE (dále jen „Skupina“) a stojí v čele holdingové struktury zahrnující desítky dceřiných společností.

Obecné

Společnost se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích s fundamentální hodnotou. V současné době působí především v oblasti nemovitostí a energetiky.

Společnost je evropská společnost (Societas Europaea) se sídlem v Praze, České republice, založena v roce 2023 v souladu s nařízením Rady (ES) č. 2157/2001 o statutu evropské společnosti a související českou právní úpravou. Společnost byla založena s cílem konsolidovat a zastřešit vybrané aktivity do jednotné holdingové struktury, která umožňuje efektivnější řízení, koordinaci a prezentaci hospodářských výsledků zejména v oblastech průmyslového charakteru, jako jsou energetika, nemovitosti a související investiční činnosti.

Přehled činností

Cílem Společnosti je dosažení významného dlouhodobého kapitálového růstu a tvorba hodnoty.

Hlavní činnost Společnosti je správa dceřiných společností působících především v České republice a na Slovensku.

Dceřiné společnosti mohou být vlastněny buď přímo Společností, nebo prostřednictvím účelově založené holdingové společnosti sloužící k realizaci akvizice. Ve většině případů některá ze společností tvořících Skupinu nabývá takový podíl na základním kapitálu těchto společností, který jí zajišťuje rozhodující vliv nad jejich řízením. Často získává stoprocentní podíl na základním kapitálu dané společnosti. Společnost se v rámci výkonu podnikatelské činnosti soustředí zejména na odvětví energetiky a na realitní trh. Podstatně menší část aktivit je soustředěna na ostatní odvětví jako je zemědělství a nově také motosport.

Největší konkurenční tlak je pociťován 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 Skupiny silná. Ostatní segmenty jsou nemateriální.

Výsledky

Společnost předkládá individuální účetní závěrku za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025. Za období končící 31. prosince 2025 společnost vykázala čistý zisk ve výši 3 571 796 tis. Kč (2024: zisk ve výši 7 382 tisíc Kč), hodnotu aktiv ve výši 28 216 337 tis. Kč (2024: 25 347 337 tis. Kč) a celkový vlastní kapitál ve výši 9 751 653 tis. Kč (2024: 7 898 037 tis. Kč).

Segment energetiky

Energetický segment Skupiny reprezentuje skupina UCED, která v posledních dvou letech prošla výraznou expanzí. Klíčovým milníkem byla akvizice slovenské společnosti UCED Slovensko a.s. (dříve GGE a.s.). Díky této akvizici UCED významně rozšířila své portfolio služeb a nově se zaměřuje také na výrobu a distribuci elektřiny a tepla na Slovensku. Nedávno v Považské Bystrici navíc uvedla do provozu velkokapacitní bateriové úložiště.

V České republice se UCED soustředí především na výrobu a distribuci elektrické energie prostřednictvím distribučních soustav. Ekonomický model těchto soustav je založen na distribučním poplatku, který tvoří součást standardní fakturace za elektřinu. Výhodou tohoto modelu je jeho nezávislost na ceně samotné komodity, výnosy závisí především na objemu přenesené energie. Distribuční soustavy proto vznikají zejména v lokalitách s vysokou a stabilní spotřebou, například v průmyslových parcích, logistických centrech nebo komerčních nemovitostech.

Výrobní část Segmentu energetiky tvoří zejména paroplynová teplárna v Považské Bystrici, která patří mezi největší zařízení svého typu na Slovensku a využívá kombinovanou výrobu elektřiny a tepla. Součástí portfolia je také energetický zdroj ve Snině, zajišťující kombinovanou výrobu tepla a elektřiny, dále čtyři kogenerační jednotky, tři elektrokotle a zdroj na rostlinnou biomasu v Kutné Hoře. Vedle samotné výroby energie poskytují tyto zdroje také služby výkonové rovnováhy pro společnosti ČEPS, a.s. a SEPS, a.s., tedy provozovatele české a slovenské elektrizační soustavy.

V roce 2025 UCED vybudoval své první velkokapacitní bateriové úložiště v areálu elektrárny v Kutné Hoře. Úložiště slouží jako zdroj elektrické energie s mimořádně rychlým náběhem a umožňuje efektivně využívat energii vyrobenou v obdobích vyšší produkce obnovitelných zdrojů. Projekt zároveň rozšířil portfolio podpůrných služeb výkonové rovnováhy poskytovaných pro ČEPS a navýšil výkon zmiňovaného agregačního bloku UCED.

Trendem v energetice je také vyšší podíl obnovitelných zdrojů v energetickém mixu. Přímý dopad na společnosti zaměřené na distribuci energie ale nemá. Nepřímo však zvyšuje potřebu investic do distribučních sítí. Tyto investice sice představují vyšší kapitálové náklady, zároveň však přinášejí možnost připojování nových zákazníků a vytvářejí dodatečné výnosy. Pro společnosti působící v oblasti energetické výroby znamená rozvoj obnovitelných zdrojů zejména rostoucí poptávku po službách výkonové rovnováhy, což má pozitivní dopad na jejich podnikání.

Dalšími významnými trendy jsou elektrifikace dopravy, dekarbonizace ekonomiky a rozvoj datových center či umělé inteligence. Tyto faktory povedou k dlouhodobému růstu poptávky po elektrické energii a představují významnou příležitost pro společnosti působící ve výrobě i distribuci elektřiny. Očekává se vznik nových odběrných míst, růst výnosů i širší využití elektrické energie v průmyslu a digitální infrastrukturu.

Příjmy a hospodářské výsledky společností Segmentu energetiky jsou do určité míry ovlivněny klimatickými a sezónními faktory. Spotřeba elektřiny a tepla je tradičně vyšší v zimních měsících, zatímco mimořádné výkyvy počasí mohou vést ke snížení poptávky. Spotřebu elektrické energie mohou ovlivnit také dlouhodobé vlny sucha či vysokých teplot. Neočekávané klimatické změny tak mohou mít negativní dopad na výnosy společností v energetickém segmentu. Z tohoto důvodu se skupina UCED intenzivně zaměřuje na rozvoj moderní energetiky, zejména zmiňované agregaci zdrojů a alternativní využití energetických zařízení pro poskytování služeb výkonové rovnováhy.

Energetický segment zároveň čelí významným rizikům spojeným s geopolitickou situací. Tyto faktory mohou dále ovlivňovat dynamiku energetického trhu, zvyšovat provozní náklady a přinášet nová regulatorní rizika.

Potenciální dopady těchto rizik jsou zmírňovány především zaměřením Skupiny na distribuci elektřiny. Obchod s komoditou představuje pouze doplňkovou součást portfolia. V dlouhodobém horizontu by mohlo dojít ke snížení rezervovaných kapacit u některých odběratelů negativně ovlivněných důsledky geopolitickou situací, což by mohlo dočasně ovlivnit hospodářské výsledky společností energetického segmentu. V takovém případě by společnosti hledaly nové odběratele a alternativní obchodní příležitosti. Navzdory válečnému konfliktu však dosud nedošlo k významnému omezení odběrů v provozovaných lokálních distribučních soustavách.

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace a geopolitickými změnami mohou vést k hlubším strukturálním proměnám energetiky, zejména z pohledu původu a charakteru výrobních zdrojů. Dopady na společnosti Segmentu energetiky jsou však do značné míry eliminovány jejich zaměřením na distribuci elektřiny, která je z podstaty nezávislá na konkrétním typu energetického zdroje.

Segment realit

V rámci Segmentu realit se Skupina zaměřuje na dvě hlavní oblasti, pronájem vlastních nemovitostí a rezidenční development.

Pronájem vlastních nemovitostí

Společnosti působící v Segmentu realit pronajímají především kancelářské budovy, retailové prostory a rezidenční nájemní bydlení. Ekonomická činnost je založena na dlouhodobém pronájmu prostor jak třetím stranám, tak společností ze Skupiny. Nemovitosti jsou drženy primárně za účelem stabilních příjmů z nájemného, nikoliv za účelem spekulace na růst jejich tržní hodnoty.

V případě poklesu tržního nájemného může dojít ke snížení příjmů a rentability projektů v Segmentu realit. Historický vývoj však ukazuje, že nájemné je vůči ekonomickým výkyvům relativně odolné, citlivěji reaguje zejména obsazenost objektů. Současná legislativa a komplikovaný proces povolování nové výstavby navíc naznačují, že nové byty budou na trh přicházet pomaleji a v menším objemu, což může dlouhodobě podporovat poptávku po nájemním bydlení. Nájemní

smlouvy jsou zpravidla uzavírány na dobu pěti let a obsazenost klíčových kancelářských i retailových prostor se aktuálně pohybuje téměř na úrovni 100 %.

Rezidenční development

Rezidenční development zastřešuje společnost CREDITAS Real Estate a.s., která prostřednictvím svých dceřiných společností realizuje kompletní developerský proces – od akvizice pozemků a přípravy projektů přes povolovací řízení až po samotnou výstavbu a prodej bytových jednotek. Projekty se soustředí především na Prahu a Brno, jednotlivé společnosti však působí také v Plzni a Kladně. O finálním využití bytů – zda budou určeny k prodeji či pronájmu – se rozhoduje podle aktuální situace na trhu v období před dokončením projektu.

Výsledky developerských projektů významně ovlivňují stavební náklady, zejména ceny materiálů a stavebních prací, které tvoří více než polovinu celkových nákladů projektů. Společnosti Segmentu realit na růst nákladů reagují postupným navyšováním prodejních cen, vždy však s určitým časovým odstupem, což může krátkodobě negativně ovlivnit hospodaření. Přestože po období covidové pandemie a začátku války na Ukrajině došlo ke stabilizaci trhu, případný další růst cen stavebních vstupů či nedostatečně rychlá reakce na něj by mohly podnikání v realitním segmentu zkomplikovat.

Evropská unie dlouhodobě zpřísňuje požadavky na energetickou efektivitu budov s cílem snižovat emise skleníkových plynů. Nové stavby proto musí postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Součástí moderních projektů jsou kvalitní izolační prvky, rekuperační systémy, solární panely či tepelná čerpadla řízená inteligentními systémy. Tato opatření sice zvyšují investiční náklady, zároveň však přispívají ke snížení budoucích provozních výdajů vlastníků nemovitostí, což je ve světle vysokých cen energií stále významnější faktor.

Geopolitická situace nadále představuje určité riziko pro společnosti působící v Segmentu realit. Dopady se projevují zejména vyšší volatilitou cen energií, narušením dodavatelských řetězců, růstem cen stavebních materiálů a nedostatkem pracovní síly. Tyto faktory prodlužují realizaci projektů a zvyšují jejich nákladovost. V případě postupné stabilizace geopolitického prostředí však lze očekávat zmírnění tlaku na energetické trhy i stavební náklady a postupnou normalizaci dodavatelských vztahů.

Ostatní odvětví

V rámci ostatních odvětví se Skupina mimo jiné věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě. Skupina vlastní zemědělskou farmu zaměřenou na pěstování krmiv pro dojný skot, zejména kukuřice na siláž, jetelotrávy na senáž a pšenice. V živočišné výrobě se farma soustředí na chov holštýnského skotu pro produkci mléka a odchov telat do šesti měsíců věku. Farma hospodář v Moravskoslezském kraji na přibližně 3 400 hektarech půdy a její roční produkce dosahuje zhruba 10 milionů litrů mléka.

Skupina zároveň vlastní společnost zaměřenou na nákup zemědělské půdy v Moravskoslezském kraji. Tyto pozemky jsou následně pronajímány nebo dále prodávány v rámci Skupiny či třetím stranám.

Výsledky rostlinné výroby mohou negativně ovlivnit nepříznivé klimatické podmínky, zejména dlouhodobé sucho či extrémní počasí během sklizně. Sucho v období kvetení může vést ke snížení kvality i objemu úrody, což může mít přímý dopad na hospodářské výsledky Segmentu zemědělství.

Významnou roli v hospodaření zemědělských společností hraje také dotační politika státu a Evropské unie. Významná část příjmů farmy je tvořena dotacemi podporujícími rostlinnou i živočišnou výrobu, potravinářství, vzdělávání nebo ekologicky šetrné hospodaření.

Skupina v roce 2025 významně rozšířila své aktivity ve sportovní oblasti převzetím areálu Automotodromu Brno, čímž navázala na svoji klíčovou roli při návratu závodů MotoGP do České republiky. Součástí akvizice je nejen samotný závodní okruh, ale také Polygon Brno, centrum bezpečné jízdy a hotel ve čtyřhvězdičkovém standardu. Díky strategické poloze, kvalitní infrastruktuře a silné tradici českého motorsportu představuje rebrandovaný CREDITAS Autodrom Brno významné aktivum s potenciálem dalšího sportovního i ekonomického rozvoje regionu.

Přestože Skupina v roce 2022 opustila sektor sociální péče, nadále provozuje dvě Alzheimercentra – ve Zlosyni a slovenských Piešťanech. Obě zařízení poskytují sociální a pečovatelské služby seniorům a pacientům s degenerativními onemocněními. Skupina průběžně investuje do modernizace těchto zařízení s cílem zvýšit komfort, bezpečnost a kvalitu péče jak pro klienty, tak pro personál. Alzheimercentrum v Piešťanech již prošlo rozsáhlou rekonstrukcí, obdobná modernizace čeká také zařízení ve Zlosyni.

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

strana 5 / 47

Struktura Skupiny

Investiční rozhodnutí (zejména akvizice a prodeje) přijímá a realizuje představenstvo Společnosti. V některých případech může Společnost pro účely konkrétní akvizice založit účelově založenou holdingovou společnost (SPV).

Tyto společnosti jsou zakládány zejména z následujících důvodů: (i) finančních – financování je zpravidla poskytováno přímo na úrovni této společnosti a zajištěno akciemi příslušné akviziční struktury, nikoli na úrovni Společnosti; (ii) právních – některé zahraniční akvizice mohou vyžadovat lokální holdingovou strukturu, případně se transakce účastní další spolumlastníci, kdy společnost ze Skupiny nenabývá 100% podíl a vztahy mezi akcionáři jsou upraveny akcionářskou dohodou.

Některé dříve účelově založené holdingové společnosti mohou být následně zrušeny s likvidací nebo sloučeny, pokud pominuly důvody jejich existence. Skupina průběžně usiluje o zjednodušování své struktury tam, kde je to možné a účelné.

Některé dceřiné společnosti zároveň plní roli provozních nebo servisních společností a např. financují činnost Skupiny mimo jiné prostřednictvím emise dluhopisů.

Zaměstnanci a zásady odměňování

Skupina k 31. prosinci 2025 zaměstnávala celkem 842 zaměstnanců. Skupina využívá služeb poskytovaných ze strany CREDITAS B.V., odštěpný závod na základě smluv o poskytovaných službách, sloužících k zajištění provozu Skupiny.

Společnost nemá žádné zaměstnance, představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně.

Kodex chování

Skupina v současné době nemá jednotný centrální písemný kodex chování platný pro všechny své společnosti. Většina společností v jednotlivých segmentech však disponuje vlastními etickými kodexy. Segment energetiky využívá jednotný Etický kodex pro společnosti působící v České republice i na Slovensku. V segmentu realit a oblasti sociální péče jsou zavedeny samostatné etické kodexy. V oblasti zemědělství formalizovaný kodex chování není zaveden, zejména s ohledem na menší rozsah činnosti a nižší počet zaměstnanců.

Cílem zavedených etických pravidel je posilovat systém vnitřní správy a řízení a současně omezovat rizika, kterým je Skupina vystavena, zejména rizika provozní a reputační. Tato rizika mohou mít významný dopad na ziskovost i dlouhodobou udržitelnost Skupiny, například v podobě pokut, soudních sporů, regulačních omezení, finančních či trestních sankcí nebo oslabení důvěry zákazníků a hodnoty značky.

Skupina proto uplatňuje vysoké standardy správy a řízení společností. Příslušné principy a pravidla jsou implementovány prostřednictvím interních předpisů, písemných postupů a dalších formálních dokumentů přijímaných Společností a jejími dceřinými společnostmi.

Podnikatelská a společenská odpovědnost

Skupina při svém podnikání i dalších aktivitách zohledňuje principy podnikatelské a společenské odpovědnosti. Usiluje o to, aby její činnost byla vedena eticky, transparentně a v souladu s platnými právními předpisy. Tento přístup se promítá také do struktury investic Skupiny, které směřují mimo jiné do odvětví s významným společenským přínosem.

V oblasti energetiky poskytuje Společnost a její dceřiné společnosti vedle distribuce energií také služby zaměřené na energetickou účinnost a optimalizaci spotřeby. Tyto aktivity přinášejí přidanou hodnotu zákazníkům a zároveň přispívají ke snižování energetické náročnosti, emisí spojených s výrobou a distribucí energií i celkové uhlíkové stopy.

V oblasti realit se Skupina zaměřuje na rozvoj a zvyšování dostupnosti rezidenčního bydlení nejen v Praze, ale také v dalších regionech České republiky. Prostřednictvím rozšiřování nabídky nájemního bydlení se Skupina snaží přispívat ke zlepšení dostupnosti bydlení pro jednotlivce i skupiny obyvatel, které nedosáhnou na vlastní nemovitost. Současně se společnosti Skupiny zabývají otázkou dlouhodobé udržitelnosti bydlení, zejména z pohledu energetické efektivity a ekonomické návratnosti moderních staveb odpovídajících budoucím požadavkům stavebnictví.

Společnosti Skupiny si zároveň uvědomují, že jejich podnikání může mít dopad na životní prostředí i různé skupiny obyvatel. Z tohoto důvodu Skupina systematicky analyzuje své aktivity a vyhodnocuje jejich dopady, což slouží jako podklad pro další řízení a strategické rozhodování. Tyto kroky jsou součástí postupně budovaného systému řízení udržitelnosti Skupiny, který je v současnosti rozvíjen na interní úrovni.

Skupina je přesvědčena, že systematický a koncepční přístup založený na kvalitních datech, jejich kontrole a průběžném vyhodnocování představuje klíčový předpoklad dlouhodobě odpovědného a udržitelného podnikání.

Odpovědné podnikání a udržitelný rozvoj vnímá Skupina jako nedílnou součást své dlouhodobé strategie a této oblasti bude věnovat zvýšenou pozornost i v následujících obdobích.

Výhled do budoucna

Současná hospodářská situace zůstává nadále citlivá na geopolitický vývoj ve světě. Významný vliv přetrvává zejména na finančních a komoditních trzích, v dodavatelských řetězcích i na klíčových makroekonomických ukazatelích ovlivňujících podnikání, jako jsou inflace, úrokové sazby nebo volatilita měnových kurzů.

Představenstvo Společnosti posoudilo dopady aktuální ekonomické situace na činnost Skupiny a dospělo k závěru, že současný vývoj nemá na podnikání Skupiny významný negativní dopad. Skupina působí převážně v konzervativních odvětvích, jako jsou energetika a nemovitosti, a díky diverzifikovanému portfoliu je schopna zmírňovat případné dopady ekonomických výkyvů na jednotlivé společnosti v rámci Skupiny.

Představenstvo Společnosti zároveň předpokládá, že rozsah činností popsany v kapitole „Přehled činností“ bude zachován i v následujícím účetním období.

Představenstvo Společnosti aktuálně nepředpokládá realizaci vlastních výzkumných a vývojových aktivit v rámci Skupiny.

Představenstvo Společnosti si není vědomo žádných mimořádných událostí, které by mohly významně ovlivnit fungování Skupiny a které by nebyly zohledněny při sestavení účetní závěrky. Účetní závěrka k 31. prosinci 2025 byla sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Skupiny a pokračování v její činnosti.

Výroční zprávu schvaluje a vydává představenstvo Společnosti v souladu s příslušnými právními předpisy.

V Praze dne 29. května 2026



Jiří Hrouda

předseda představenstva



JUDr. Alena Sikorová

člen představenstva

2. ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Člen dozorčí rady společnosti **CREDITAS Investments SE**, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 19848374, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Absolon, vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2025

- a) Zasedání dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti od jejího založení.
- b) Dozorčí rada 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 předsedy představenstva Společnosti.
- c) Dozorčí rada neobdržela, a tedy neprojednávala žádný podnět od akcionáře.
- d) Dozorčí rada přezkoumala individuální 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.
- e) Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 29. května 2026



Ing. Tomáš Absolon

člen dozorčí rady

3. DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

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

Informace o nabytí vlastních akcií nebo vlastních podílů

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

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.

Kontaktní údaje

Adresa: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

webové stránky: www.creditasgroup.com

email: info@creditasgroup.com

4. ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti CREDITAS Investments SE, IČ 198 48 374, 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“)

Představenstvo Společnosti vypracovalo 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:

4.1 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:

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 Sřňava 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 27.02.2025
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 19B 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	
Kobylisy 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 S.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 Bystrice, 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 – mestská časť 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. 2A, 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.ro. , 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.

4.2 Úloha ovládané osoby v rámci Skupiny

Ovládaná osoba je mateřskou společností a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. Drží a spravuje podíly na dceřiných společnostech.

4.3 Způsob a prostředky ovládání

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

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

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
BONUM reality, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
CREDITAS Fund Holding a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčkách	poskytnutý/peněžitý	1	ne

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

strana 18 / 47

CREDITAS Invest a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
CREDITAS Real Estate a.s.	Rámcová smlouva o zápůjčkách	poskytnutý/peněžitý	1	ne
U Milosrdných 15 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Holding a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ne
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Invest II a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Invest III a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Invest IX a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	4	ano
UNICAPITAL Invest V a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Invest VI a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano

4.5 Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
AC pp s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
AMBIAGENCY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
AMONIL Invest s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Automotodrom Brno, a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
Blue Future Third s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
BONUM reality, s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Bořivojova 72 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Brick Solid Investment s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
CELIEN Solution s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
CREDITAS Fund Holding a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
CREDITAS Invest I a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
CREDITAS Real Estate a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
DALAVA House s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
DELTA PD s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
DIFESA a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
EPSILON PD s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Financial Consortium s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
GAMA PD s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	2	ano
HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Hřebenky Property Development s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Jateční 35, s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano

Kobylysy PD s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
LEMANT Finance s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
LIFELIQUE CZECH s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
MORAVAN Mléčná farma a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	3	ano
MORAVAN Mléčná farma a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Nové Boroviny II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
PHCZ OPERATIONS s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
Pobřežní 10 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Pozemky S.Morava 1 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Prosluněná Property Development s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
SHAKAI PROPERTY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	6	ano
SHAKAI PROPERTY s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
SHAKAI s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	3	ano
SHAKAI s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
SKATLOP a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
U Milosrdných 15 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED ENERGY II s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Energy III s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Energy Ostrava s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Energy s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
UCED Prodej s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	3	ano
UCED s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Servis s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
UCED Solar s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Volt II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UCED Volt s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	2	ano
UDRA Property Development s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	přijatý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Valcha PD 10 s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Valcha PD 11A s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano

Valcha PD 11B s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Valcha PD 11C s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Valcha Property Development a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
Valcha Property Development a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano
VARNIS Estate s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnutý/peněžitý	1	ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS Fund Holding a.s.	Dohoda o započtení		1	ano
CREDITAS Real Estate a.s.	Dohoda o započtení		1	ano
CREDITAS Real Estate a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky		1	ano
DALAVA House s.r.o.	Dohoda o započtení		1	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky		1	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Dohoda o započtení		1	ano
GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost	Smlouva o postoupení pohledávky		1	ano
HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.	Dohoda o započtení		1	ano
Pozemky S.Morava 1 s.r.o.	Dohoda o započtení		1	ano
UCED Volt s.r.o.	Dohoda o započtení		1	ano
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Dohoda o započtení		3	ano
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Smlouva o postoupení pohledávky a smlouvy		1	ano
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Smlouva o postoupení a zápočtu pohledávek		1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Dohoda o započtení		3	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o postoupení pohledávky		1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky		1	ano
UNICAPITAL Invest IX a.s.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	poskytnuté/peněžité	2	ano
UNICAPITAL Invest IX a.s.	Dohoda o započtení		2	ano
UNICAPITAL Invest IX a.s.	Dohoda o změně obsahu závazků		1	ano
UNICAPITAL N.V.	Dohoda o započtení		3	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky		1	Ano
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Servisní smlouva-finance	přijatý/nepeněžitý	2	ano

Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla a služby sídla	přijatý/nepeněžitý	1	ano
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla a služby sídla	přijatý/nepeněžitý	1	ano
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Kupní smlouva na vůz Audi A6 Allroad	přijatý/nepeněžitý	1	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Rámcová smlouva o převodu akcií	přijatý/peněžitý	1	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Rámcová smlouva o převodu podílu	přijatý/peněžitý	2	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Smlouva o převodu akcií	přijatý/peněžitý	1	ano
GHPCZ INVEST LIMITED	Smlouva o převodu podílu	přijatý/peněžitý	2	ano
Nadace CREDITAS	Smlouva o finančním daru	poskytnutý/peněžitý	1	ne

4.6 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 popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplynají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika.

V Praze dne 27. března 2026


 Ing. Jiří Hrouda
 předseda představenstva


 JUDr. Alena Sikorová
 člen představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

pro

akcionáře

CREDITAS Investments SE

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **CREDITAS Investments SE** sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 198 48 374 (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazů finanční pozice k 31.12.2025 a výkazu úplného výsledku za rok končící k 31.12.2025 a komentáře této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti **CREDITAS Investments SE** jsou uvedeny v komentáři této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti **CREDITAS Investments SE** k 31.12.2025 a její finanční výkonnosti 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.

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.

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

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

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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva 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 komentáři 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.

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 komentáři 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 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 komentáři 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 komentáře, 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 29.5.2026

RSM Audit CZ s.r.o.

Evidenční č. 533

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Uljana', with a long, sweeping horizontal stroke extending to the right.

Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509

6. INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

6.1 Výkaz finanční pozice

tis. Kč	Bod přílohy	31.12.2025	1.1.2025	31.12.2024
AKTIVA				
Pozemky, budovy a zařízení	6.8	2 661	2 661	2 661
Finanční aktiva	6.9	9 745 591	8 378 724	7 308 770
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	6.10	8 671 459	5 805 929	5 806 189
Ostatní dlouhodobá aktiva	6.13	3 408	0	34 173
Dlouhodobá aktiva celkem		18 423 119	14 187 314	13 151 793
Pohledávky z obchodních vztahů	6.13	822	108	0
Krátkodobé poskytnuté půjčky	6.10	9 233 253	9 976 503	9 976 503
Ostatní krátkodobé pohledávky	6.13	27 263	15	15
Pohledávky z titulu přímých daní	6.13	4 026	3 918	3 918
Ostatní krátkodobá aktiva	6.13	121	23 434	23 317
Hotovost a peněžní ekvivalenty	6.14	527 733	2 194 330	2 191 791
Krátkodobá aktiva celkem		9 793 218	12 198 308	12 195 544
AKTIVA CELKEM		28 216 337	26 385 622	25 347 337

VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY				
Základní kapitál	6.15	2 921	2 921	2 921
Kapitálové fondy	6.15	7 888 110	7 888 110	7 888 110
Nerozdělený zisk		-1 711 174	488 073	-376
Úplný výsledek za období		3 571 796	0	7 382
Vlastní kapitál celkem		9 751 653	8 379 105	7 898 037
Dlouhodobé přijaté úvěry	6.16	59 091	1 519 917	1 142 142
Směnky	6.17	297 539	40 270	40 270
Ostatní dlouhodobé závazky	6.18	64 700	0	0
Dlouhodobé závazky celkem		421 329	1 560 187	1 182 412
Závazky z obchodních vztahů	6.18	1 022	2 023	1 923
Krátkodobé přijaté úvěry	6.16	15 965 489	13 740 146	14 117 500
Směnky	6.17	746 349	3 005	3 005
Ostatní krátkodobé závazky	6.18	1 322 955	2 695 503	2 138 804
Daňové závazky	6.11	7 539	5 655	5 655
Krátkodobé závazky celkem		18 043 354	16 446 331	16 266 887
Závazky celkem		18 464 684	18 006 518	17 449 299
VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM		28 216 337	26 385 622	25 347 337

6.2 Výkaz úplného výsledku

tis. Kč	Bod přílohy	2025
Výnosy z hlavní činnosti		2 009
Náklady na spotřebu	6.19	-1
Náklady na služby	6.19	-32 240
Odpisy		0
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku a investic do nemovitostí		127
Ostatní provozní výnosy	6.20	8
Ostatní provozní náklady	6.20	-1 109
Provozní výsledek hospodaření		-31 206
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	6.21	-14 134
Zisky (+) / ztráty (-) z ostatních finančních operací	6.22	3 443 276
Zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	6.10	181 399
Zisk před zdaněním		3 579 334
Daň z příjmů	6.11	-7 539
Zisk po zdanění		3 571 796
Ostatní úplný výsledek		0
ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ		3 571 796

6.3 Výkaz změn vlastního kapitálu

tis. Kč	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 1. lednu 2024	2 921	7 961 912	-376	7 964 457
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	7 382	7 382
Příplatky mimo základní kapitál	0	0	0	0
Efekt reorganizace*	0	-73 802	0	-73 802
Stav k 31. prosinci 2024	2 921	7 888 110	7 006	7 898 037
Efekt reorganizace**	0	0	481 820	481 820
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	3 571 796	3 571 796
Příplatky mimo základní kapitál	0	0	0	0
Zálohy na podíly na zisku	0	0	-2 200 000	-2 200 000
Stav k 31.12.2025	2 921	7 888 110	1 860 622	9 751 653

*Projekt reorganizace pod společnou kontrolou (fúze sloučením) ze dne 15. října 2024

**Projekt reorganizace pod společnou kontrolou (fúze sloučením) ze dne 10.11.2025

6.4 Výkaz peněžních toků

tis. Kč	Bod přílohy	2025	2024
Zisk před zdaněním		3 579 334	13 397
Úpravy:			
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování		14 134	52 961
Odpisy HM a NM		0	-184
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv		6 372	-18 450
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku		-854 524	0
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv		-127	306
Přecenění finančních aktiv		-187 771	-13 396
Dividendy		-2 528 517	0
Ostatní nepeněžní operace		-25 517	-2 102 988
Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu		-3 575 950	-2 054 959
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv		-308 995	-23 316
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv		-1 282 227	652 142
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků		118 761	2 795
Peněžní toky vytvořené z provozních operací		-1 472 462	-1 423 338
Zaplacená daň z příjmů		-5 771	0
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		-1 474 847	-1 423 338
Investiční činnost			
Přijaté úroky		435 483	687 005
Poskytnuté půjčky spřízněným stranám		-5 996 925	-6 910 773
Poskytnuté půjčky ostatní		-847 973	-880 700
Přijaté splátky půjček od spřízněných stran		3 522 612	3 242 258
Přijaté splátky půjček ostatní		826 178	538 098
Příjmy z prodeje dceřiného podniku		859 162	0
Investice do nemovitostí		0	0
Příjmy z prodeje HM a NM		0	590
Nákup HM a NM		0	0
Přijaté dividendy z investic		236 000	2 137 000
Pořízení dceřiného podniku		-255 133	0
Čisté peněžní prostředky z investičních činností		-1 220 596	-1 186 522
Finanční činnost			
Vyplacené zálohy na dividendy		-750 000	0
Změna stavu kapitálových fondů		0	0
Zaplacené úroky		-1 254 619	-497 038
Směnky		1 211 482	
Splacení úvěrů a půjček		-4 567 067	-2 122 316
Příjmy z úvěrů a půjček		6 389 050	7 413 938
Vydané dluhopisy nebo směnky – emise/prodej		0	0
Vydané dluhopisy nebo směnky – odkup/splacení		0	-415
Čisté peněžní prostředky z finančních činností		1 028 846	4 794 169

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditsgroup.com

strana 28 / 47

Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-1 666 597	2 184 309
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období		2 191 791	3 927
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností		2 539	3 555
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období		527 733	2 191 791

6.5 Obecné informace

CREDITAS Investments, SE (dále jen "Společnost ") a její dceřiné společnosti (dále souhrnně jen "Skupina") se zaměřuje na strategické akvizice v konzervativních odvětvích se zásadní hodnotou. V současné době působí především v oblasti finančních služeb, nemovitostí a energetiky v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříkem vedeným Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% 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.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Pavel Hubáček.

Společnost mimo této individuální účetní závěrky sestavuje také konsolidovanou účetní závěrku za roky končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024, která je k dispozici veřejnosti a je sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

Identifikační a kontaktní údaje

Subjekt:	CREDITAS Investments SE
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Obchodní rejstřík:	Spisová značka H 2648 vedená u Městského soudu v Praze
IČ:	19848374
DIČ:	CZ699006775
Internet:	www.creditasgroup.cz
E-mail:	info@creditasgroup.cz
ID datové schránky:	bwvinctd
LinkedIn:	credit-as-group
Twitter:	@creditasgroup
Instagram:	credit-as_group

6.6 Účetní pravidla

V následující části jsou uvedeny základní účetní postupy aplikované při zpracování této individuální účetní závěrky.

Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Individuální účetní závěrka společnosti CREDITAS Investments SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) přijatými Evropskou unií za rok končící 31. prosince 2025 a 31. prosince 2024 a obsahuje jako nedílné součásti výkaz finanční pozice, výkaz úplného výsledku, přehled změn

vlastního kapitálu, přehled peněžních toků a související přílohu účetní závěrky, obsahující významné účetní politiky a další zveřejnění.

Srovnatelnost údajů

Údaje za předchozí účetní období jsou uvedeny pro zajištění srovnatelnosti s aktuálním obdobím. V případě změn v účetních metodách nebo oprav chyb jsou předešlé údaje upraveny. Pokud došlo k zásadním změnám účetních pravidel, chybám či novým skutečnostem týkajícím se minulých období, jsou tyto úpravy a opravy vykázány retrospektivně a vysvětleny v příloze účetní závěrky.

Předpoklad trvání podniku (going concern)

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu dalšího trvání Společnosti v dohledné budoucnosti (going concern). Ke dni schválení této individuální účetní závěrky nebyly zjištěny žádné okolnosti, které by naznačovaly, že je další činnost Společnosti ohrožena.

Přepočty cizích měn

Funkční měna a měna vykazování

Účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou měnou primárního ekonomického prostředí, ve kterém Společnost působí (tzv. "funkční měna").

Transakce a zůstatky

Transakce v cizí měně se přepočítávají do funkční měny na základě směnných kurzů platných ke dnům transakcí nebo oceňování, ke kterým jsou položky přečteny. Kurzové zisky nebo ztráty vyplývající z těchto transakcí a z přepočtu peněžních aktiv a závazků vyjádřených v cizích měnách směnným kurzem platným ke konci účetního období se vykazují v zisku nebo ztrátě.

Kurzové zisky a ztráty související s půjčkami a peněžními prostředky a peněžními ekvivalenty jsou vykazovány v zisku nebo ztrátě.

K rozvahovému dni se peněžní aktiva a pasiva vyjádřená v jiných měnách, než je česká koruna, přepočítávají na české koruny podle směnného kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a platného pro danou měnu na konci vykazovaného období.

Pozemky, budovy a zařízení

Dlouhodobá hmotná aktiva jsou oceněna pořizovací cenou a aktiva s omezenou dobou životnosti jsou odepisována rovnoměrně po dobu jejich předpokládané životnosti.

Přehled metod a doby odepisování jednotlivých druhů majetku:

Přehled odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Zařízení a stroje, dopravní prostředky	Rovnoměrně	4-10 let
Umělecká díla, nedokončený majetek	Neodepisuje se	

Zůstatková hodnota aktiv a jejich životnost je posuzována ke konci každého účetního období a v případě potřeby je upravena. V případě, že je účetní hodnota aktiva vyšší než jeho odhadovaná zpětně ziskatelná částka, je účetní hodnota tohoto aktiva okamžitě snížena na jeho zpětně ziskatelnou částku prostřednictvím opravných položek.

Zisky a ztráty plynoucí z úbytků aktiv se určí porovnáním přijatého plnění a jejich účetní hodnoty a vykazují se ve výkazu zisku nebo ztráty jako čisté zisky / ztráty z prodeje dlouhodobého majetku.

Společnost v rámci dlouhodobých hmotných aktiv drží soubor několika všeobecně ceněných a znalecky potvrzených uměleckých děl, která zajišťují dlouhodobé uchování a konzervaci hodnot s předpokladem jejich dalšího rostoucího potenciálu v čase. Umělecká díla jsou účtována v pořizovací ceně a nejsou následně odepisována, neboť u nich nelze stanovit očekávanou dobu životnosti. Současně jsou umělecká díla na roční bázi přezkoumávána z hlediska snížení hodnoty, pokud události nebo změny okolností naznačují, že by mohlo dojít ke snížení účetní hodnoty aktiva.

Ostatní dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 40 tis. Kč a dlouhodobá nehmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 60 tis. Kč jsou plně odepsána do nákladů při pořízení.

Finanční nástroje

Prvotní zaúčtování

Finanční nástroje jsou při prvotním zaúčtování oceněny v reálné hodnotě. U finančních nástrojů, které nejsou zařazeny do kategorie reálné hodnoty vykázané do zisku nebo ztráty (FVTPL), je tato reálná hodnota upravena o přímo přiřaditelné transakční náklady. Reálná hodnota je zpravidla doložena transakční cenou.

Klasifikace a následné ocenění

Společnost klasifikuje finanční aktiva podle IFRS 9 následovně:

Poskytnuté úvěry – půjčky jsou finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Půjčky jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě snížené o transakční náklady. Úvěry jsou následně vedeny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové sazby; veškeré rozdíly mezi výnosy (sníženými o transakční náklady) a umořovanou částkou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě po dobu trvání půjčky s použitím metody efektivní úrokové sazby.

Půjčky jsou klasifikovány jako krátkodobé závazky, pokud Společnost nemá bezpodmínečné právo odložit úhradu závazku na dobu nejméně 12 měsíců po rozvahovém dni

Podíly ve společnostech jsou klasifikovány jako finanční aktiva oceněná v reálné hodnotě prostřednictvím zisku nebo ztráty (FVTPL).

Obchodní závazky, přijaté úvěry a vydané směnky jsou klasifikovány a oceňovány v naběhlé hodnotě (AC).

Znehodnocení finančních aktiv

Společnost uplatňuje model očekávaných úvěrových ztrát (ECL) podle IFRS 9 pro finanční aktiva oceňovaná v naběhlé hodnotě. Opravné položky jsou stanovovány na základě očekávaných úvěrových ztrát za 12 měsíců nebo za celou dobu trvání, pokud došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika.

Odúčtování finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou odúčtovány z rozvahy v okamžiku, kdy jsou splněny podmínky pro ukončení vykazování, tj. zejména při splacení, zániku nebo převodu práv a povinností k příslušnému nástroji.

Oceňování reálnou hodnotou

Reálná hodnota je určena jako cena, za kterou by bylo možné dané aktivum prodat nebo závazek převést v běžné transakci mezi nezávislými stranami na aktivním trhu k datu ocenění. Pokud není dostupná tržní cena, je reálná hodnota určena pomocí vhodných oceňovacích technik.

Krátkodobé finanční instrumenty (se splatností kratší než 1 rok včetně) nepodléhají oceňovacím technikám.

Odložená daň

Odložené daňové pohledávky a závazky vznikají u přechodných rozdílů mezi účetní hodnotou aktiva nebo závazku v konsolidovaném výkazu finanční pozice a jejich daňovou hodnotou. Odložené daňové závazky jsou účtovány pro všechny přechodné rozdíly. Odložená daňová pohledávka je zachycena ve výši, kterou bude pravděpodobně možno realizovat proti očekávaným zdanitelným ziskům v budoucnosti.

Odložené daňové pohledávky a závazky se oceňují pomocí daňové sazby, která bude platit v období, ve kterém pohledávka bude realizována nebo závazek splatný, na základě daňových zákonů schválených do konce účetního období.

Hotovost a peněžní ekvivalenty

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

Vlastní kapitál

Kmenové akcie se klasifikují jako vlastní kapitál a jsou oceněny v nominální hodnotě.

Závazky z obchodních vztahů

Obchodní závazky představují povinnost zaplatit za zboží nebo služby, které byly pořízeny v rámci běžného podnikání od dodavatelů. Závazky jsou klasifikovány jako krátkodobé, pokud jsou splatné do jednoho roku (nebo v normálním provozním cyklu podnikání, pokud je delší). V opačném případě jsou vykázány jako dlouhodobé závazky.

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

Daně

Společnost je součástí skupinové DPH registrace (viz §5a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty) s DIČ CZ699006775. Součástí této skupiny DPH jsou zejména společnosti zabývající se finančními činnostmi.

S ohledem na to, že převažujícími výnosy DPH skupiny jsou osvobozená plnění bez nároku na odpočet, mají společnosti z této DPH skupiny krácený nárok na odpočet ve výši 1 %. Nenároková část DPH je proto účtována do nákladů, případně je součástí pořizovací ceny dlouhodobých hmotných a nehmotných aktiv. Plnění mezi společnostmi z jedné DPH skupiny v souladu se zákonem nepodléhají dani z přidané hodnoty.

Čisté zisky a ztráty z financování

Úrokové výnosy a náklady se vykazují pomocí metody efektivní úrokové sazby, s výjimkou výpůjčních nákladů vztahujících se ke kvalifikovaným aktivům, které jsou aktivovány do pořizovací ceny těchto aktiv. Společnost se rozhodla aktivovat výpůjční náklady pro všechna kvalifikovaná aktiva bez ohledu na to, zda jsou oceňována reálnou hodnotou, či nikoliv.

Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhaduje peněžní toky při zohlednění všech smluvních podmínek finančního nástroje (např. předplacené opce), ale nebere v úvahu budoucí úvěrové ztráty. Výpočet zahrnuje všechny poplatky a body zaplacené nebo přijaté mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové míry, transakční náklady a všechny ostatní prémie nebo slevy.

U finančních aktiv, u kterých došlo ke znehodnocení úvěru (fáze 3), se úrokový výnos vypočítá aplikací efektivní úrokové sazby na jejich AC, sníženou o rezervu OÚZ.

Transakce se spřízněnými osobami

Spřízněnou stranou se rozumí osoba nebo účetní jednotka, která je spřízněná s účetní jednotkou sestavující účetní závěrku, tedy Společností.

O spřízněné strany se jedná v případě, pokud jsou strany pod společnou kontrolou nebo jedna strana plně kontroluje činnost druhého subjektu nebo uplatňuje podstatný vliv na jeho řízení, tj. finanční a provozní rozhodnutí.

Spřízněnými osobami ke Společnosti se rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů a vedení Společnosti, právnické osoby mající kontrolu nad Společností, včetně osob s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členů vedení těchto osob, osoby blízké členům statutárních a dozorčích orgánů, vedení Společnosti a osobám majícím kontrolu nad Společností, právnické osoby, ve kterých některá z výše uvedených osob má kvalifikovanou účast a právnické osoby, nad kterými má Společnost kontrolu.

V souladu s tímto vymezením jsou spřízněnými osobami Společnosti především Ovládající osoba, CREDITAS B.V., členové představenstva a dozorčí rady a ostatní spřízněné osoby, k nimž se řadí společnosti přímo či nepřímo ovládané společností CREDITAS B.V.

Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

Při přípravě individuální účetní závěrky v souladu s IFRS provádí vedení Společnosti odhady a určuje předpoklady, které mají vliv na aplikaci účetních postupů a na vykazovanou výši aktiv, závazků, výnosů a nákladů. Tyto odhady a předpoklady jsou založeny na bázi historických zkušeností a dalších faktorech, které jsou považovány za přiměřené za podmínek, při nichž se odhady účetních hodnot aktiv a závazků provádí, a to v situacích, kdy nejsou zcela evidentní z jiných zdrojů.

Skutečné výsledky se od odhadů mohou lišit. V případě významných rozhodnutí zakládá vedení Společnosti své odhady na názorech nezávislých odborníků.

Změna v účetním odhadu se vykáže prospektivně, tj. nový dohad se uplatní na budoucí transakce a události od data změny tohoto odhadu, a její dopad je obsažen v úplném výsledku: účetního období, ve kterém ke změně došlo; účetního období, ve kterém ke změně došlo a v nadcházejícím účetním období (pokud se změna týká i nadcházejícího období).

Pokud má změna vliv i na ocenění aktiv, závazků nebo vlastního kapitálu, jsou opraveny i hodnoty těchto položek, a to v účetním období, ve kterém ke změně odhadu došlo.

Události po skončení účetního období

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

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

Reorganizace pod společnou kontrolou

Reorganizace pod společnou kontrolou je účtována metodou sjednocení základu, kdy se aktiva, závazky a vlastní kapitál přejímané společnosti převádějí do účetnictví přejímající společnosti za jejich účetní hodnoty. Rozdíly mezi oceněním aktiv a závazků a vlastním kapitálem nejsou vykazovány jako goodwill, ale přímo v rámci vlastního kapitálu. Náklady spojené s fúzí jsou účtovány do nákladů běžného období.

6.7 Aplikace nových a novelizovaných účetních standardů IFRS

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

V běžném období Společnost poprvé použila následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2025 nebo po tomto datu.

Přijetí těchto úprav nemá významný dopad na zveřejnění nebo na částky vykázané v této účetní závěrce.

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 není směnitelná za jinou měnu, pokud není účetní jednotka schopna tuto jinou měnu získat (nebo její dostatečné množství) v časovém rámci, který připouští běžnou administrativní prodlevu, a prostřednictvím trhu nebo směnného mechanismu, v němž směnná transakce zakládá vymahatelná práva a povinnosti.

Pokud měna není ke dni ocenění směnitelná za jinou měnu, odhadne účetní jednotka k tomuto dni spotový měnový kurz. 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.

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.

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

K datu schválení této účetní závěrky Společnost neaplikovala následující novelizovaný IFRS účetní standard, který byl vydán a rovněž přijat Evropskou unií, avšak dosud není v Evropské unii účinný:

Název	Související standard	Datum účinnosti
Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů	Úpravy IFRS 9 a IFRS 7	Účetní období začínající 1.1.2026 a později
Roční zdokonalení mezinárodních standardů IFRS – 11. vydání	IFRS 10, IFRS 9, IFRS 1, IAS 7, IFRS 7	Účetní období začínající 1.1.2026 a později
IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce	Nový standard	Účetní období začínající 1.1.2027 a později

Společnost identifikovala výše uvedené změny jako relevantní pro budoucí období a dále analyzovala jejich obsah a možné dopady na přípravu finančních výkazů:

Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů – Úpravy IFRS 9 a IFRS 7

Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 vydané radou IASB v květnu 2024 jsou výsledkem přezkumu po zavedení požadavků na klasifikaci a oceňování ve standardu IFRS 9. Změny zahrnují především možnosti odúčtování finančního závazky vypořádaného elektronickým převodem a upřesnění podmínek pro klasifikaci finančních aktiv.

Úpravy IFRS 9 umožňují účetní jednotce považovat finanční závazek (nebo jeho část), který bude vypořádán pomocí elektronického platebního systému, za odúčtovaný před datem vypořádání, pokud jsou splněna stanovená kritéria (není možné platbu zrušit, není možné peníze využít k jinému vypořádání a riziko nesprávného vypořádání v daném platebním systému je nevýznamné.)

Úpravy aplikační příručky k IFRS 9 týkající se klasifikací poskytují vysvětlení, jak může účetní jednotka posoudit, zda jsou smluvní peněžní toky finančního aktiva v souladu se základním ujednáním o půjčce a zda tedy představují výhradně splátky jistiny a úroků z nesplacené jistiny. Úpravy dále upřesňují popis pojmu „bez postihu“ (angl. non-recourse). Podle těchto změn má finanční aktivum bezregresní prvky, pokud je konečné právo účetní jednotky na příjem peněžních toků smluvně omezeno na peněžní toky generované specifikovanými aktivy. Úpravy také objasňují charakteristiky smluvně vázaných nástrojů, které je odlišují od ostatních transakcí.

Úpravy standardu IFRS 7 řeší zveřejňování:

- informací o investicích do kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVTOCI),
- smluvních podmínek, které mohou změnit načasování nebo výši smluvních peněžních toků.

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditsgroup.com

strana 34 / 47

Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2026 nebo později. Je povoleno dřívější použití buď všech úprav najednou, nebo pouze úprav klasifikace finančních aktiv. Účetní jednotka je povinna aplikovat tyto změny retrospektivně. Neočekává se, že změny pro Společnost budou významné, neboť aktuální portfolio finančních instrumentů vlastněné Společností neobsahuje ve významné míře zmíněné typy nástrojů.

Roční zdokonalení mezinárodních standardů IFRS – 11. vydání

Tyto úpravy vydané radou IASB v červenci 2024 zahrnují vyjasnění, zjednodušení, opravy a změny v následujících oblastech:

- zajišťovací účetnictví u prvouživatele (IFRS 1),
- zisk nebo ztráta z odúčtování (IFRS 7),
- zveřejnění odloženého rozdílu mezi reálnou hodnotou a transakční cenou (IFRS 7),
- zveřejňování informací o úvěrovém riziku (IFRS 7),
- odúčtování závazků z leasingu nájemcem (IFRS 9),
- transakční cena (IFRS 9),
- určení "faktického zmocněnce" (IFRS 10),
- metoda oceňování pořizovacími náklady (IAS 7).

Vedení Společnosti očekává, že přijetí těchto úprav nebude mít významný dopad na účetní závěrku Společnosti v budoucích účetních obdobích.

Smlouvy odkazující na elektřinu závislou na přírodě – Úpravy IFRS 9 a IFRS 7

Tato změna je pro Společnost nerelevantní, protože obchod s elektřinou z obnovitelných zdrojů není činností, kterou by se Společnost zabývala.

IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce

Standard IFRS 18 nahrazuje IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky, přičemž beze změny přejímá řadu požadavků standardu IAS 1 a doplňuje je o nové požadavky. Kromě toho byly některé odstavce standardu IAS 1 přesunuty do standardu IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění. IASB dále provedla drobné úpravy standardů IAS 7 Výkaz peněžních toků a IAS 33 Zisk na akcii.

IFRS 18 přináší nový pohled především na členění výkazy zisku a ztrát, kdy je výkaz nově rozlišen na provozní, investiční a finanční část. Tato struktura je pak podpořena povinnými součtovými řádky, kdy jednotka musí uvést celkový provozní výsledek, celkový výsledek před finanční činností a zdaněním a také celkový výsledek po zdanění včetně výsledku z ukončovaných činností.

Všechny výnosy a náklady musí být tedy rozlišeny do provozní, investiční a finanční části výkazu, podle podstaty transakce, se kterou souvisejí. Položky finančního výsledku by měly obsahovat výnosy a náklady na získání financování Společnosti případně další úrokové výnosy a náklady. Investiční činnost zahrnuje výnosy a náklady související s peněžními prostředky, s investicemi v dceřiných, přidružených i společných podnicích a dále výnosy a náklady související s držením aktiv, která samostatně generují zisky, tedy např. nájemné, přecenění finančních aktiv držené za účelem obchodování a spekulace apod. Provozní část pak obsahuje ostatní výnosy a náklady, které nesplňují definici předchozích kategorií.

Ostatní primární výkazy IFRS 18 radikálně neupravuje, ovšem dále specifikuje sdružování a oddělování informací, které je aplikovatelné pro všechny finanční výkazy. Nový standard zdůrazňuje, že sloučené by měly být pouze položky, které mají stejnou podstatu a vlastnosti, naopak položky, které jsou odlišné sdružovat nelze. Primární výkazy zároveň musí být dostatečně přehledné a strukturované, doplňující informace k agregovaným položkám pak musí být obsaženy v příloze k výkazům, aby splnili požadavky externích uživatelů.

V neposlední řadě IFRS 18 přináší nové povinnosti ohledně zveřejňování informací o měřících výkonnosti definovaných vedením (management defined performance measures). Ukazatele, které nejsou definované standardy IFRS, ovšem jednotka je zveřejňuje za účelem hodnocení své výkonnosti, musí být popsány a vysvětleny v příloze k finančním výkazům.

IFRS 18, včetně souvisejících úprav ostatních standardů IFRS, musí být aplikováno na účetní období začínající 1.1.2027 a později. Přičemž je vyžadováno retrospektivní použití se specifickými přechodnými ustanoveními.

Standard IFRS 18 bude mít materiální dopad na Společnost, kdy struktura finančních výkazů bude muset být významně upravena, aby splňovala požadavky nového standardu. Společnost provádí kroky, aby nové požadavky znala a mohla je od relevantního období aplikovat

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 (data účinnosti jsou uvedena tak, jak je stanovila rada IASB, očekává se, že EU schválí úpravy se stejnou účinností):

Název	Související standard	Datum účinnosti
IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování	Nový standard	Účetní období začínající 1.1.2027 a později
Přepočet na prezentační měnu v podmínkách hyperinflace	Úpravy IAS 21	Účetní období začínající 1.1.2027 a později

Vedení neočekává, že by přijetí výše uvedených nových standardů a úprav stávajících standardů mělo významný dopad na účetní závěrku Společnosti v budoucích účetních obdobích.

IFRS 19 umožňuje způsobilému dceřinému podniku při aplikaci účetních standardů IFRS zveřejňovat informace v účetní závěrce v omezeném rozsahu. Dceřiný podnik je způsobilý k redukovanému zveřejňování informací, pokud není veřejně odpovědný a jeho nejvyšší ovládající nebo jakýkoli mateřský podnik na nižší úrovni sestavuje konsolidovanou účetní závěrku dostupnou pro veřejné použití, která je v souladu s účetními standardy IFRS. Společnost neočekává významné dopady na výkaznictví, jelikož dcery Společnosti publikující individuální finanční výkazy dle IFRS jsou podniky veřejného zájmu, nebo neplánují využít možnost zveřejňovat účetní závěrku v omezeném rozsahu.

Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) vydala změny standardu IAS 21, které upřesňují způsob, jakým mají podniky přepočítávat účetní závěrky z měny, která není hyperinflační, do měny hyperinflační. Tyto změny s omezeným rozsahem mají za cíl zlepšit užitečnost výsledných informací nákladově efektivním způsobem. Byly vypracovány v reakci na připomínky zainteresovaných stran a očekává se, že sníží rozdíly v praxi a poskytnou jasnější základ pro vykazování v hyperinflační měně. Společnost aktuálně neoperuje v zemích, kde by aktuálně byla nebo hrozila hyperinflace. Úpravy standardy IAS 21 tedy Společnost nepovažuje za klíčové.

6.8 Pozemky, budovy a zařízení

Všechny položky se vykazují v historických cenách snížených o oprávky a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	Umělecká díla	Celkem
Čistá částka ke dni 31. 12. 2024	2 661	2 661
Čistá částka ke dni 1. 1. 2025	2 661	2 661
Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2025	2 661	2 661
Čistá částka ke dni 31. 12. 2025	2 661	2 661

6.9 Finanční aktiva

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 10. listopadu 2025 došlo k fúzi sloučením zanikající společnosti CREDITAS Fund Holding a.s. s nástupnickou společností CREDITAS Investments SE, čímž dochází k zániku zanikající společnosti, a přechodu veškerého jejího jmění na Společnost, s rozhodným dnem 1. ledna 2025.

Podíly v ovládaných osobách

(tis. Kč)	Stav k 31. 12. 2025	Stav k 31. 12. 2024
UNICAPITAL Invest II a.s.	6 456	6 456
UNICAPITAL Invest III a.s.	7 473	7 473
UNICAPITAL Invest IV a.s.	0	12 606
UNICAPITAL Invest V a.s.	19 321	19 321
UNICAPITAL Invest VI a.s.	8 440	8 440
UNICAPITAL Invest VII a.s.	0	53 328
UNICAPITAL Invest VIII a.s.	0	13 306
UNICAPITAL Invest IX a.s.	2 070 240	1 262 000
CREDITAS Invest I a.s.	3 482	3 482
CREDITAS Invest a.s.	2 000	2 000
UNICAPITAL Finance a.s.*	384 892	384 892
CREDITAS Real Estate a.s.	1 436 920	1 436 920
UNICAPITAL Energy s.r.o.	2 417 721	2 417 721
CREDITAS Fund Holding a.s.	0	590 983
SKATLOP a.s.	125 000	125 000
VARNIS Estate s.r.o.	0	33 700
MORAVAN Mléčná farma a.s.	166 274	166 274
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	37 200	24 200
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	200	200
Reality Property II s.r.o.	200	200
UCED Holding a.s.	0	2 000
AC pp s.r.o.*	614 019	729 267
CREDITAS LOAN SICAV a.s.	354	0
CREDITAS nájemní bydlení a.s.	1 400	0
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.	454	0
SHAKAI s.r.o.	100	0
SHAKAI PROPERTY s.r.o.	100	0
Celkem	7 302 247	7 299 769

*netto hodnota

Adresy jsou uvedený ve zprávě o vztazích.

Akcíe a jiné majetkové cenné papíry

Společnost se rozhodla zařadit níže uvedené kapitálové instrumenty jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Akcíe		
CP CREDITAS ENERGY, podfond SICAV (ISIN: CZ0008045861) PPIA	255 920	--

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

strana 37 / 47

CP CREDITAS ENERGY, podfond SICAV (ISIN: CZ0008045846) HIA	1 566 250	--
CP GAMA Energy, podfond SICAV (ISIN: CZ0008052065)	204 912	--
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052602)	12 589	--
CP Max Development podfond (ISIN: CZ0008052610)	41 759	--
CP Max Realitní Fond SICAV a.s., Podfond A (ISIN: CZ0008050390)	138 911	--
Dlouhodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou – Akcie a jiné majetkové cenné papíry	2 220 341	--

Skupina vykazuje k rozvahovému dni 31.12.2025 akcie a podílové listy v celkové výši 2 220 341 tis. Kč (31.12.2024: 0 tis. Kč), které představují investice do kapitálových nástrojů zejména ve formě podfondů struktury SICAV.

Reálná hodnota těchto investic je stanovena na základě hodnoty podkladových aktiv příslušných podfondů, která je pravidelně reportována správci fondů. Změny reálné hodnoty jsou vykazovány ve výkazu zisku nebo ztráty v rámci finančních výnosů a nákladů

Zbývající položky tvoří záloha na akcie CREDITAS ENERGY, podfond SICAV ve výši 200 000 tis. Kč a podíl 18,8 % ve společnosti PORUBOVKA s.r.o. ve výši 23 003 tis. Kč.

6.10 Poskytnuté úvěry

Společnost poskytovala úvěry převážně do Skupiny společností, které ovládá buď přímo, nebo prostřednictvím svých dceřiných společností.

Poskytnuté úvěry nejsou zajištěné. Výjimku tvoří úvěry za společnostmi níže:

- Volsro 2, s.r.o. do výše 6 000 tis. EUR.
- Brickyard a.s.
- CIRCULUS PROPERTY s.r.o.
- ESTATINO a.s.
- NOVÁ CIHELNA s.r.o.
- RAYLANI INVEST s.r.o.
- SKIJES DEVELOPMENTS s.r.o.
- SKIJES PROPERTY s.r.o.
- SKIJES s.r.o.
- SKITECH s.r.o.
- UTILIS INVEST s.r.o.
- UTILIS OPERATIONS s.r.o.

Úvěry poskytnuté společností uvedeným pod Brickyard a.s. včetně jsou agregovaně zajištěny do výše 950 000 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva	8 671 459	5 806 189
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	8 683 703	5 813 159
Očekávané úvěrové ztráty	-12 244	-6 970
Krátkodobá aktiva	9 233 253	9 976 503
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	9 246 399	9 988 551
Očekávané úvěrové ztráty	-13 146	-12 048
Poskytnuté úvěry celkem	17 904 711	15 782 692

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).

Bližší informace k očekávaným úvěrovým ztrátám jsou uvedeny v poznámce č. 6.23 Řízení rizik.

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditsgroup.com | creditsgroup.com

6.11 Daně

Daň z příjmů

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2024: 21 %)

Daň z příjmů a odložená daň

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Daň z příjmů	7 539	5 655
Odložená daňová pohledávka/(závazek)	0	359
Celková daň z příjmů	7 539	6 014

Výši daňového nákladu za období lze sesouhlasit se ziskem před zdaněním takto:

Rekonciliace daně z příjmů

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Výsledek hospodaření před úpravami	3 391 563	31 846
Osvobozené výnosy	3 387 672	0
Daňově neuznatelné náklady	68 130	7 822
Základ daně	72 021	39 668
Uplatněná daňová ztráta	-36 022	-12 740
Odečet bezúplatných plnění	-100	0
Základ daně po uplatnění odčitatelných položek	35 899	26 927
Sazba daně	21 %	21 %
Celková daň z příjmů	7 539	5 655

V souladu s novelou zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů účinnou od 1. ledna 2025 bude v následujících obdobích uplatňována sazba daně z příjmů právnických osob ve výši 21 %. Tato skutečnost má vliv také na vykázání případných odložených daňových pohledávek / závazků v roce 2024.

6.12 Odložená daň

Společnost k rozvahovému dni nevykazuje odloženou daňovou pohledávku ani odložený daňový závazek, jelikož neidentifikovala žádné zdanitelné ani odčitatelné přechodné rozdíly ani jiné položky, které by zakládaly povinnost účtovat o odložené dani v souladu s požadavky standardu IAS 12 – Daně ze zisku.

6.13 Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva

Krátkodobé pohledávky

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Krátkodobé pohledávky		
Obchodní pohledávky	822	0
Pohledávka z postoupení úvěru	25 259	0
Pohledávka z titulu daně z příjmu	4 026	3 918
Ostatní pohledávky	2 004	15
Krátkodobé pohledávky celkem	32 111	3 933

Ostatní aktiva

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Ostatní aktiva		
Ostatní dlouhodobá aktiva	3 408	34 173
Ostatní krátkodobá aktiva	121	23 317
Ostatní aktiva celkem	3 530	57 490

6.14 Hotovost a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky zahrnují peníze na bankovních účtech.

Zůstatek peněžních prostředků ke konci období vykázaný ve výkazu peněžních toků lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu finanční pozice následovně:

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
<i>Peněžní prostředky:</i>		
Peníze na bankovních účtech	527 733	2 191 791
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem	527 733	2 191 791

Veškeré peněžní prostředky jsou v rámci IFRS 9 vykázaný ve stádiu 1. Peněžní prostředky byly vykázaný 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.

6.15 Vlastní kapitál

Společnost CREDITAS Investments SE a její dceřiné společnosti (Skupina) se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství, především v České republice a na Slovensku.

Společnost má právní formu Evropské společnosti a byla zapsána obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648 dne 23. 10. 2023. Sídlo Společnosti se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika.

Jediným, a tudíž 100% 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, a tudíž 100% akcionářem Společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V.

Dne 28.4.2025 došlo k převodu všech akcií společnosti CREDITAS B.V., se sídlem De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 76639371 z pana Pavla Hubáčka na Barboru Hubáčkovou, která nyní drží 60 % akcií, Davida Hubáčka, který drží 20 % akcií a na Tomáše Hubáčka, který rovněž drží 20 % akcií společnosti CREDITAS B.V.

Společnost nevlastní žádné vlastní akcie.

Základní kapitál

Společník	Výše podílu	31. prosince 2025 (tis. Kč)	31. prosince 2024 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	2 921

Základní kapitál je plně splacen.

Kapitálové fondy

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Ostatní kapitálové fondy	7 888 110	7 888 110

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditasgroup.com

Společnost v roce 2025 ani 2024 nevyplatila žádné dividendy.

6.16 Přijaté úvěry

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	59 091	1 142 142
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	15 965 489	14 117 500
Přijaté úvěry celkem	16 024 580	15 259 642

Vážená úroková sazba úvěrových závazků přijatých Společností byla 8,14 %. Všechny přijaté úvěry Společnost přijala od ostatních společností ze skupiny CREDITAS. Nejvýznamnějšími přijatými úvěry jsou úvěry přijaté od emitentů dluhopisů UNICAPITAL Invest IX a.s., UNICAPITAL Invest VI a.s. a CREDITAS Invest a.s.

6.17 Emitované směnky

Společnost v průběhu účetního období emitovala směnky za účelem financování svých obchodních aktivit. Směnky byly vydávány na základě emisních podmínek účinných od 1. října 2024, které detailně upravují práva a povinnosti výstavce, investorů a případných nabyvatelů směnek. Minimální jednorázová investice činí 3 000 tis. Kč nebo ekvivalent v EUR. Směnky jsou vystavovány „nikoli na řad“, převod je možný pouze se souhlasem výstavce na základě trojstranné smlouvy.

Výnos ze směnky je určen diskontem mezi emisní cenou a směnečnou sumou. Všechny směnky jsou vystavovány v českých korunách nebo eurech. Společnost informuje majitele směnky o všech podstatných změnách týkajících se výstavce. Směnky nejsou nabízeny ani prodávány mimo území České republiky.

V období od 1. ledna do 31. prosince 2025 Společnost vydala směnky v celkové emisní ceně 968 171 tis. Kč a EUR 10 000 tis.

Společnost v roce 2024 a v roce 2025 vydala celkem 50 směnek. Z tohoto množství zůstává v portfoliu Společnosti k 31. prosinci 2025 celkem 47 směnek. Výsledná emisní hodnota emitovaných a nesplacených směnek k 31. prosinci 2025 činí 1 005 171 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Emisní cena emitovaných směnek	1 005 171	43 000
Naběhlý úrok	38 717	275
Emitované směnky celkem	1 043 888	43 275

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Struktura emitovaných směnek		
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	284 781	40 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	12 758	270
Emitované směnky – dlouhodobé celkem	297 539	40 270
Směnky se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	720 390	3 000
Naběhlý úrok se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	25 959	5
Emitované směnky – krátkodobé celkem	746 349	3 005
Emitované směnky celkem směnky celkem	1 043 888	43 275

Společnost v průběhu účetního období využívala směnečné financování jako doplňkový nástroj řízení likvidity. K datu účetní závěrky byly evidovány závazky ze směnek v celkové hodnotě 1 043 888 tis. Kč, přičemž veškeré směnky byly vystaveny v souladu s interními pravidly a schváleny příslušnými orgány společnosti. Směnky nebyly sjednány v tisni ani za jednostranně nevýhodných podmínek. Všechny závazky jsou řádně vykázány v rozvaze a zohledněny při výpočtu úrokových nákladů.

6.18 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Závazky z obchodních vztahů	1 022	1 923
Závazky z obchodních vztahů celkem	1 022	1 923

Ostatní závazky

(tis. Kč)	31.12.2025	31.12.2024
Zálohy na podíly na zisku	64 700	0
Ostatní dlouhodobé závazky	64 700	0
Zálohy na podíly na zisku	1 246 580	2 137 217
Ostatní krátkodobé závazky	76 375	1 587
Ostatní krátkodobé závazky	1 322 955	2 138 804
Ostatní závazky celkem	1 387 655	2 138 804

Nejvyšší částku ostatních závazků tvoří zálohy na podíly na zisku, které byly vyplaceny dceřinou společností UNICAPITAL ENERGY s.r.o. ve výši 2 132 517 tis. Kč.

6.19 Náklady na materiál a služby

(tis. Kč)	2025	2024
Spotřeba materiálu	1	40
Náklady na služby	32 240	18 602
Zpracování konsolidované závěrky	9 198	9 564
Audit	4 069	3 466
Finanční a daňové služby	9 621	2 817
Poradenské služby	6 949	0
Právní a notářské služby	2 281	1 994
Ostatní služby	122	761
Náklady na materiál a služby celkem	32 241	18 642

6.20 Ostatní provozní výnosy a náklady

(tis. Kč)	2025	2024
Ostatní provozní výnosy	8	4 882
Ostatní provozní náklady	1 109	237

Nejvyšší položku ostatních provozních nákladů tvoří nadační jistina nově založené Nadace CREDITAS.

6.21 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování

(tis. Kč)	2025	2024
Úrokové náklady z přijatého financování – úvěry od spřízněných stran	-1 279 227	-729 860
Úrokové náklady z přijatého financování – dluhopisy	0	-6 337
Úrokové náklady z přijatého financování – směnky	-41 298	-276
Úrokové náklady z přijatého financování – ostatní	-2 190	-23
Úrokové náklady celkem	-1 322 715	-736 496
Úrokové výnosy z poskytnutého financování – úvěry spřízněným stranám	1 244 018	755 098

CREDITAS Investments SE, Pobřežní 297/14, 186 00 Praha 8 – Karlín

OR: Městský soud v Praze, oddíl H, vložka 2648, IČO: 19848374, DIČ DPH: CZ699006775

e-mail: info@creditasgroup.com | creditsgroup.com

strana 42 / 47

Úrokové výnosy z poskytnutého financování – ostatní úvěry	52 808	26 333
Úrokové výnosy z poskytnutého financování – bankovní účty	11 755	8 026
Úrokové výnosy celkem	1 308 581	789 457
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	-14 134	52 961

6.22 Zisky (+) / Ztráty (-) z ostatních finančních operací

(tis. Kč)	2025	2024
Dividendy	2 528 517	0
Výnosy prodaných akcií a podílů	884 791	0
Výnosy z postoupených pohledávek	654	0
Kurzové zisky (+) / ztráty (-) netto	29 712	-7 611
Ostatní	-398	371
Zisky z ostatních finančních operací celkem	3 443 276	-7 240

6.23 Řízení rizik

Nejvýznamnějšími typy finančních rizik, kterým je Společnost vystavena, jsou úvěrové, tržní a likvidní riziko. Společnost se prostřednictvím svých manažerských standardů a postupů zaměřuje na vytvoření disciplinovaného a konstruktivního kontrolního prostředí.

Likviditní riziko

Riziko likvidity se ve Společnosti řídí zachováním odpovídající výše fondů, bankovních zdrojů a rezervních úvěrových nástrojů, průběžným sledováním předpokládaných a skutečných peněžních toků a přizpůsobováním doby splatnosti finančních aktiv a závazků.

Následující tabulka znázorňuje zbytkovou dobu splatnosti finančních aktiv a pasiv Společnosti s dohodnutými termíny plateb. Tabulka byla sestavena na základě nediskontovaných peněžních toků finančních aktiv a pasiv se zohledněním nejdříve možných termínů, kdy se od Společnosti může žádat splacení těchto závazků. Tabulka zahrnuje peněžní toky z jistiny a úroků.

Likviditní gap

31. 12.2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Peněžní prostředky	527 733	0	0	0	0	0
Poskytnuté úvěry	403 127	1 061 085	7 422 121	2 931 224	588 758	5 523 788
Finanční aktiva	930 861	1 061 085	7 422 121	2 931 224	588 758	5 523 788
Přijaté úvěry	-617 406	-703 365	-14 644 718	-59 091	0	0
Vydané směnky	-228 077	-67 229	-451 043	-60 410	-237 128	0
Ostatní závazky	-393	0	0	0	0	0
Finanční pasiva	-845 876	-770 594	-15 095 761	-119 501	-237 128	0
Netto pozice za období	84 985	290 491	-7 673 640	2 811 723	351 630	5 523 788
Netto kumulativní pozice	84 985	375 476	-7 298 164	-4 486 441	-4 134 811	1 388 977

Pozn.: V rámci financování Společnosti se počítá s prodloužením splatností úvěrových rámců poskytnutých společností vydávajících dluhopisy. Do data sestavení této účetní závěrky již došlo k prodloužení poskytnutých rámců od společností UNICAPITAL Invest II a.s., UNICAPITAL Invest III a.s., UNICAPITAL Invest V a.s. a CREDITAS Invest I a.s. (viz kapitola

6.27 Události po skončení účetního období). Stejný přístup bude uplatněn u úvěrových rámců od UNICAPITAL Invest VI a UNICAPITAL Invest IX, které jsou splatné v listopadu a prosinci roku 2026.

Úrokové riziko

Všechny finanční nástroje a pozice podléhají tržnímu riziku, tj. riziku, že budoucí změny tržních podmínek mohou způsobit, že nástroj bude více či méně hodnotný. Vystavení se tržnímu riziku je formálně řízeno nákupem nebo prodejem nástrojů nebo uzavíráním kompenzačních pozic.

V rámci Skupiny CISE je úrokovému riziku nejvíce vystavena Společnost (viz příložený úrokový gap), která má převážnou část přijatých úvěrů úročenou pohyblivou/vyhlášenou úrokovou sazbou a úroková sazba na poskytnuté úvěry je sjednána jako fixní (1-5 let). Úrokové riziko je ale snižováno na úrovni Skupiny, kde je sazba u vydaných dluhopisů fixní, takže otevřený úrokový gap na Skupině je menší.

Tabulka zahrnuje jistiny podle doby splatnosti nebo data změny úrokové sazby (podle toho, co nastane dříve).

31. 12.2025 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	6-12 měsíců	1-2 roky	2-3 roky	Více než 3 roky
Peněžní prostředky	527 733	0	0	0	0	0
Poskytnuté úvěry	403 127	1 061 085	7 422 121	2 931 224	588 758	5 523 788
Úrokově citlivá aktiva	930 861	1 061 085	7 422 121	2 931 224	588 758	5 523 788
Přijaté úvěry	-15 727 043	0	-238 447	-59 091	0	0
Vydané směnky	-228 077	-67 229	-451 043	-60 410	-237 128	0
Ostatní závazky	-393	0	0	0	0	0
Úrokově citlivá pasiva	-15 955 513	-67 229	-689 490	-119 501	-237 128	0
Netto pozice za období	-15 024 652	993 856	6 732 631	2 811 723	351 630	5 523 788
Netto kumulativní pozice	-15 024 652	-14 030 796	-7 298 165	-4 486 442	-4 134 811	1 388 977

Měnové riziko

Společnost minimalizuje měnové riziko tak, aby co nejvíce finančních pohledávek a závazků bylo denominováno ve stejné měně.

Hlavní měnou Společnosti je Česká koruna, finanční pohledávky a závazky v cizích měnách jsou zanedbatelné a pohyb kurzů devizového trhu nemá výrazný dopad na hospodářský výsledek Společnosti.

Kreditní riziko

Úvěrové riziko je riziko finanční ztráty, ke které dojde v důsledku nesplnění závazku ze strany dlužníka nebo protistrany vůči Společnosti. Společnost je vystavena úvěrovému riziku v důsledku svých obchodních, úvěrových a investičních aktivit. Společnost je primárně vystavena úvěrovému riziku z poskytování úvěrů a půjček. Hlavní finanční aktiva Společnosti představují poskytnuté úvěry spřízněným osobám, ostatní finanční aktiva jsou likvidní prostředky na bankovních účtech (s nízkým rizikem neplnění), kde je kreditní riziko minimální.

Při posuzování úvěrového rizika a rizikových parametrů modelu ECL vzala Společnost v úvahu vliv současné situace na Společnost a její jednotlivé segmenty, ve kterých působí (v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství).

Staging úvěrových aktiv označuje přiřazení / klasifikaci (k datu účetní závěrky) všech úvěrových aktiv účtovaných v naběhlé hodnotě v jedné ze tří dostupných fází. Stage 1 zahrnuje standardně splácené úvěry, Stage 2 zahrnuje úvěry s nízkou výkonností, u kterých došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, a Stage 3 zahrnuje úvěry se sníženou hodnotou.

Stage 1 (performing) - když je úvěr sjednán nebo zakoupen, jsou uznány očekávané úvěrové ztráty (ECL) vyplývající z možných událostí selhání v následujících 12 měsících (12měsíční ECL) a je vytvořena rezerva na ztráty. K datům následného vykazování se 12měsíční ECL také vztahují na existující úvěry, u kterých od jejich počátečního uznání nedošlo k významnému zvýšení úvěrového rizika. Úrokové výnosy jsou počítány na hrubou účetní hodnotu úvěru (tj. bez

odpočtu ECL). Při určování, zda došlo k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního uznání, má Společnost hodnotit změnu, pokud existuje, v riziku selhání během očekávané doby trvání úvěru (tj. změnu pravděpodobnosti selhání, na rozdíl od výše ECL).

Fáze 2 (underperforming) - pokud se úvěrové riziko úvěru významně zvýšilo od jeho počátečního uznání a není považováno za nízké, jsou uznány celoživotní ECL. Výpočet úrokových výnosů je stejný jako pro Stage 1.

Fáze 3 (impaired) - pokud se úvěrové riziko zvýší natolik, že je považováno za úvěrově znehodnocené, jsou úrokové výnosy počítány na základě amortizované hodnoty úvěru (tj. hrubé účetní hodnoty snížené o rezervu na ztráty). Celoživotní ECL jsou uznány, stejně jako ve Stage 2.

31. 12. 2025 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěrů (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěrů (netto)
Stage 1	17 930 101	-25 390	17 904 711
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	17 930 101	-25 390	17 904 711

Kapitálové riziko

Cílem Společnosti je maximalizovat hodnotu pro akcionáře při zachování důvěry investorů, věřitelů a trhu a být schopen udržet budoucí rozvoj podniků. K dosažení tohoto cíle se řízení kapitálu Společnosti mimo jiné snaží zajistit plnění finančních covenantů spojených se zdroji financování. Jakékoli porušení finančních covenantů by věřitelům umožnilo zesplatnit půjčky a vydané dluhopisy a Společnost by nebyla schopna porušení napravit.

Jednotlivé Společnosti řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečily, že budou schopné pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podniky pomocí optimalizace poměru mezi cizími a vlastními zdroji. Společnost nemá stanovený cíl poměru mezi vlastním a cizím kapitálem.

Strukturu kapitálu Společnosti tvoří čistý dluh (závazky z emitovaných dluhopisů, emitovaných směnec a přijatých úvěrů snížené o peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty) a vlastní kapitál Společnosti (zahrnuje základní kapitál, fondy, nerozdělený zisk/ztrátu). Na Společnost se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

(v tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Závazky z dluhů	17 068 468	15 259 642
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-527 733	-2 191 791
Čistý dluh	16 540 735	13 067 851
Vlastní kapitál	9 751 653	7 898 037
Podíl vlastního kapitálu k čistému dluhu	58,96 %	60,43 %

6.24 Transakce se spřízněnými osobami

Všechny významné transakce Společnosti se společnostmi, ve kterých mají akcionáři, přímo nebo nepřímo ovládající Společnost rozhodující nebo podstatný vliv, jsou uvedeny níže. Transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Nejvýznamnějšími transakcemi mezi Společností a spřízněnými stranami byla poskytnutí úvěru, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly vyplacené zálohy na dividendy.

Společnost poskytla úvěr v nejvyšší celkové částce mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. Mezi přijatými úvěry byly nejvyšší úvěry přijaté od emitentů dluhopisů v rámci Skupiny, převážně UNICAPITAL Invest IX a.s., UNICAPITAL Invest VI a.s. a CREDITAS Invest a.s.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně. Členové představenstva nepožívají žádné půjčky ani jiné požitky nad rámec běžných zaměstnaneckých vztahů.

Výsledkové položky

(tis. Kč)	2025	2024
-----------	------	------

Náklady na služby	-20 201	-14 263
Čisté zisky (+) / (-) z prodeje akcií a podílů	816	-9 593
Úroky z poskytnutých úvěrů	1 227 383	737 479
Úroky z přijatých úvěrů	-1 255 395	-729 860
Úroky z vydaných směnec	-2 593	0
Úroky z bankovních účtů	11 755	8 026
Dividendy	2 528 517	0

Rozvahové položky

(tis. Kč)	31. prosince 2025	31. prosince 2024
Akcie, obchodní podíly	10 024 545	7 779 476
Peníze na běžných účtech	527 733	2 191 613
Poskytnuté úvěry	17 904 712	15 217 558
Přijaté úvěry	-16 024 580	-15 259 642
Ostatní dlouhodobé závazky	-64 700	0
Ostatní krátkodobé závazky	-1 246 580	-2 132 517
Závazky z obchodního styku	-1 022	-1 759

Nevypořádané zůstatky nejsou zajištěné a uhradí se v hotovosti. Nebyly poskytnuty ani přijaty žádné záruky. V tomto ani v předchozích letech nebyly v souvislosti s nedobytnými nebo pochybnými pohledávkami od spřízněných stran vykázány žádné opravné položky.

6.25 Provozní segmenty

Společnost je akciovou společností založenou podle evropského práva se sídlem v Praze, s hlavním záměrem konsolidovat aktivity Skupiny do jednotného celku, který bude prezentovat jednotné výsledky za oblasti průmyslového charakteru. Naprostá většina výnosů Společnosti jsou úrokovými výnosy z úvěrů poskytnutých společností ze Skupiny CREDITAS.

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

Geografické členění výnosů:

(tis. Kč)	2025		2024	
	Výnosy	% z celkových	Výnosy	% z celkových
Česká republika	5 961 448	91,69	400 109	51,20
Nizozemské království	540 607	8,31	356 854	45,67
Kyperská republika	0	0,00	24 318	3,11
Rakouská republika	0	0,00	150	0,02
Celkem	6 502 055		781 431	

6.26 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

6.27 Události po skončení účetního období

Dne 9. ledna 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěrový rámec ve výši 10 000 tis. Kč společnosti CREDITAS Real Management s.r.o.

Dne 22. ledna 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o zápůjčkách, na základě které Společnost poskytla rámec ve výši 46 259 tis. Kč společnosti CREDITAS Real Estate a.s.

Dne 29. ledna 2026 byla podepsána Smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěr ve výši 4 000 tis. Kč společnosti SMART Financial s.r.o.

Dne 2. března 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěrový rámec ve výši 400 000 tis. Kč společnosti EMPERON CAPITAL a.s.

Dne 16. března 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěrový rámec ve výši 5 500 tis. Kč společnosti CAMJEF Estate Ltd.

Dne 30. března 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěrový rámec ve výši 100 000 tis. Kč společnosti SKATLOP a.s.

Dne 27. dubna 2026 byla podepsána Rámcová smlouva o úvěru, na základě které Společnost poskytla úvěrový rámec ve výši 103 000 tis. Kč společnosti AUGEC s.r.o.

Dodatkem ze dne 14. února 2026 k Rámcové smlouvě o úvěru byla prodloužena splatnost úvěrového rámce poskytnutého společností UNICAPITAL Invest II a.s. do 31. prosince 2026.

Dodatkem ze dne 30. března 2026 k Rámcové smlouvě o úvěru byla prodloužena splatnost úvěrového rámce poskytnutého společností CREDITAS Invest I a.s. do 30. listopadu 2026.

Dodatkem ze dne 4. května 2026 k Rámcové smlouvě o úvěru byla prodloužena splatnost úvěrového rámce poskytnutého společností UNICAPITAL Invest III a.s. do 22. září 2026.

Dodatkem ze dne 4. května 2026 k Rámcové smlouvě o úvěru byla prodloužena splatnost úvěrového rámce poskytnutého společností UNICAPITAL Invest V a.s. do 30. června 2027.

Dne 30. dubna 2026 byla podepsána Smlouva o postoupení pohledávky a smlouvy mezi Společností (prodávající) a společností CREDITAS Real Estate a.s. (nabyvatel), kterou Společnost pozbyla pohledávku za společností AMBIAGENCY s.r.o.

Dne 7. dubna 2026 byl podepsán Share Transfer Instrument, na základě kterého Společnost získala 100% podíl ve společnosti CAMJEF Estate Ltd.

Po datu sestavení individuální účetní závěrky nenastaly jiné významné následné události, které by ovlivnily účetní závěrku k 31.12.2025.

V Praze dne 29. května 2026



Jiří Hrouda

Předseda představenstva



JUDr. Alena Sikorová

člen představenstva