

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2024

UNICAPITAL Invest VIII a.s.

za období končící 31. prosince 2024

OBSAH

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	10
OSTATNÍ INFORMACE	20
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	23
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	24
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. PROSINCI 2024	25
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024	25
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024.....	26
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2024	26
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	27
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	28
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	31
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	32
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	32
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	33
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	33
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	34
9. VYDANÉ DLUHOPISY	35
10. OSTATNÍ ZÁVAZKY	37
11. ŘÍZENÍ RIZIK.....	37
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	45
13. PROVOZNÍ SEGMENTY.....	47
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	47
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	47
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	48

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

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

V Praze dne 28. března 2025



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 6. prosince 2022. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině CREDITAS Investments SE (tj. mateřská společnost CREDITAS Investments SE a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl), dále také jako „Skupina“. Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 17 8,5/26 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 5. ledna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 18 9,0/27 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 5. ledna 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 19 7,7/25 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 19. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 19. ledna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 18. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 20 7,7/25 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 23. února 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 21 8,5/26 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 23. února 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 22 9,0/27 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 23. února 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Účetní závěrka byla schválena správní radou dne 28.3.2025.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2024.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Struktura vedení Společnosti je monistická. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady. K 31. prosinci 2024 je předsedou správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2024 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 45 510 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a odložená daňová pohledávka. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané úvěrové ztráty jsou promítnuto v účetní závěrce Společnosti.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 31. prosinci 2024 je 2 352 124 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

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

Skupina CREDITAS působí převážně v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Segment energetiky zaujímá v portfoliu Skupiny 49,1 %, na segment realit připadá 45,8 %, na segment zemědělství připadá 4,3 % a 0,8 % tvoří segment ostatní.

Skupina soustřeďuje své podnikání (resp. investování) do následujících ekonomických odvětví (resp. segmentů těchto odvětví):

Segment energetiky

Segment energetické výroby a distribuce je reprezentován skupinou UCED, která je energetickou divizí Skupiny (UCED), UCED se zaměřuje především na tzv. lokální distribuční soustavy (LDS), a to především na distribuční soustavy elektrické energie. Distribuční soustava elektrické energie je hierarchicky rozdělena na 3 hlavní úrovně. V rámci tzv. přenosové soustavy (přenos energie na nejvyšší napěťové hladině) dochází k přenosu elektrické energie z jednotlivých výrobních zdrojů (elektráren) a napojení samotné distribuční soustavy elektrické energie na sousední státy. Přenosová soustava tvoří de facto páteř distribuce elektrické energie v České republice. V územích ohraničených vedením přenosové soustavy vzniká poté tzv. regionální distribuční soustava v rámci které je přenášena elektrická energie na vysoké napěťové hladině. Na většině míst pak regionální distribuční soustava je napojena rovnou na samotná odběrná místa, tj. připojení elektrické energie v domech, komerčních objektech atp. LDS je poté menší vymezené území (obvykle desítky m² až jednotky ha) v rámci které se zavázal služby distribuce elektrické energie poskytovat tzv. lokální distributor. Tento lokální distributor je pak přímo napojen na nadřazeného regionálního distributora a v rámci vymezeného území poskytuje veškeré služby distributora.

Ekonomická činnost je představována službou distribuce elektrické energie, za kterou koncoví odběratelé energie platí (tj. je součástí standardní fakturace za elektrickou energii). Velkou výhodou ekonomického modelu je fakt, že distributor není závislý na ceně komodity (tj. elektrické energie), ale pouze na objemu energie přenesené v rámci jeho distribučního území. Zejména z tohoto důvodu vznikají LDS především v územích, kde je velká a stabilní spotřeba elektrické energie (např. logistická centra, průmyslové parky, komerční nemovitosti apod.).

Energetická výroba je reprezentována čtyřmi kogeneračními jednotkami. Vedle samotné energetické produkce poskytují kogenerační zdroje služby výkonové rovnováhy pro ČEPS, a.s. – provozovatele české elektrizační soustavy. V rámci růstu významu obnovitelných zdrojů v energetickém mixu roste poptávka po vyrovnávacích službách. Zároveň s plánovaným postupným odstavováním uhelných zdrojů, které tyto služby poskytovaly, roste význam decentralizovaných zdrojů, které UCED zapojuje do virtuálních agregovaných bloků, do své virtuální elektrárny.

UCED získala v roce 2024 100% podíl v GGE a. s., která je jedním z předních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia spadá mimo jiné paroplynová Teplárna Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. GGE patří mezi přední slovenské energetické skupiny. Její síť pokrývá 213 MW v oblasti tepla a více než 70 MW v oblasti elektřiny. Investuje do různých oblastí energetického průmyslu, od výroby elektřiny a tepla, přes distribuci až po dodávky. GGE má více než 90 km tepelných rozvodů a věnuje se budování a propojování lokálních distribučních sítí. Mimo to je součástí energetické skupiny také obchodník ELGAS, který zajišťuje nákup energetických komodit pro provozní účely skupiny UCED a prodává jím produkovanou elektřinu. Zároveň ELGAS působí jako retailový obchodník.

Skupina UCED se dále chystá postavit v Chomutově paroplynovou elektrárnu. Město má zásobovat teplem a elektřinou a částečně tak nahradit dosavadní dodávky z elektrárny v Pruněřově. Paroplynový zdroj by měl být spuštěn v roce 2027 a do budoucna by mohl přejít zcela na vodík. Nový energetický zdroj budou tvořit tři plynové a jedna parní turbína s celkovým elektrickým výkonem téměř 300 MW. Spalovat bude zemní plyn s příměsí vodíku.

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

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

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

Palivem kogeneračních jednotek je zemní plyn. Trh se zemním plynem je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny. Vzhledem k zaváděné a plánované regulaci jak na úrovni EU, tak na úrovni národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu, což může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů.

V oblasti výroby elektrické energie byl pro rok 2023 stanoven cenový strop pro výkup elektrické energie ze zdrojů, které vyrábějí elektřinu z jiných komodit než z plynu. V roce 2024 došlo k meziročnímu snížení podpory pro většinu obnovitelných zdrojů energie. Tento cenový strop a jeho úprava se společností segmentu energetické výroby působící v ČR netýkal, neboť jinou komoditu než plyn, k výrobě elektrické energie nepoužívá. Rovněž byla zavedena daň z neočekávaných zisků tzv. Windfall Tax, vycházející z pravidel nastavených Evropskou unií. Nová daň se vztahuje na podniky s významnou činností v odvětvích, ve kterých dochází ke vzniku neočekávaných zisků, tedy mj. na odvětví výroby a obchodu s elektřinou. Tato mimořádná daň se dle interní analýzy společností segmentu energetické výroby a distribuce v ČR nedotkla, neboť tyto společnosti, jako holding, nedosahují dvě miliardy čistého obrátu ročně.

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

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

Společnosti segmentu energetické výroby, které vlastní kogenerační jednotky, jsou vystaveny riziku strukturálních změn, jako například nutnost přechodu na nízkoemisní technologie, tlak na zvyšování účinnosti, či integraci obnovitelných zdrojů. To je i důvod pro změnu obchodního modelu, kdy tyto společnosti vedle výroby elektrické energie rozšiřují svoje služby o služby výkonové rovnováhy pro přenosovou soustavu. Navzdory neustálé snaze zlepšovat technologie a zvyšovat efektivitu nelze vyloučit negativní vlivy strukturálních změn, v energetice na hospodářské výsledky.

Segment realit

V rámci segmentu realit se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem:

Pronájem vlastních nemovitostí – Skupina vlastní a spravuje několik administrativních budov ve významných městech České republiky. Dále Skupina vlastní nemovitosti typu sociálně zdravotnické zařízení, ve kterých jsou poskytovány služby zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu třetím stranám, ale i společností ze Skupiny na základě dlouhodobých smluv. Skupina vlastní nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

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

Výsledek developerského projektu záleží na výši pořizovacích nákladů. Tyto náklady se mohou v čase měnit a překročit plánovanou úroveň. Pořizovací náklady, tj. zejména cena materiálů a stavebních prací při výstavbě nemovitostí standardně tvoří i více než polovinu veškerých nákladů na realizaci developerských projektů a jsou klíčovým nákladovým faktorem ovlivňujícím hospodářský výsledek společností segmentu realit. Společnosti segmentu realit na růst cen materiálů a prací průběžně reagují

zvyšováním koncových cen, to však vždy s určitou prodlevou nezbytnou k přijetí přiměřené obchodní reakce přijatelné pro koncové zákazníky, tedy v každém případě alespoň s krátkodobým negativním dopadem na hospodaření společností segmentu realit.

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

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

Pokračující válečný konflikt na Ukrajině nadále negativně ovlivňuje společnosti segmentu realit výpadkem zahraničních pracovníků, zvýšenou cenou energií, materiálů a stavebních dodávek a dále prodlužováním dodacích lhůt některých komponent. Většina těchto dodatečných nákladů se promítá nebo bude promítnuta do koncových cen.

V rámci vojenského konfliktu na Ukrajině si jsou společnosti segmentu realit vědomy zvýšeného rizika v oblasti kybernetické bezpečnosti. Z tohoto důvodu přijaly taková opatření, která zvyšují jejich kybernetickou bezpečnost. Provedly interní audit stávajících bezpečnostních opatření a přijaly z něj vyplývající opatření. Společnosti se také řídí doporučeními Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB).

Zemědělství

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

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

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

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související energetická krize a vývoj celkové ekonomické situace se u zemědělské farmy projevil na konci roku 2021 růstem cen vstupů, především nafty, hnojiv a krmiv. V roce 2023 se pokles realizačních cen při relativní stagnaci vyšších cen vstupních komodit projevil snížením hospodářského výsledku zemědělské farmy. V roce 2024 se negativní efekty tohoto konfliktu projevovaly i nadále, přičemž pokračující nejistota na trzích s energiemi a surovinami ovlivňovala ceny vstupních komodit. I když došlo k mírnému poklesu některých cen vstupů, jako jsou pohonné hmoty, hnojiva a krmiva, ceny stále zůstávají na vysokých úrovních v porovnání s předchozími roky. Tento stav,

v kombinaci s pokračujícím tlakem na celkové náklady výroby, i nadále ovlivňuje hospodářský výsledek zemědělské farmy.

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

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.**, IČ 178 06 593, 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 2024 (dále jen „Rozhodné období“)

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

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

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6

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	Ovládání %
AC Admin s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078		100
AC pp s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121		100
AC Správní I s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061		100
AC Správní II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363		100
AC Správní III s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398		100
AC IMMO s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283		100
Alzheimercentrum Slovakia a.s. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406		100
AMBIAGENCY s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 286 47 165	Nákup podílu v listopadu 2024	100
AMONIL Invest s.r.o. , sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650		100
APULEA s.r.o. , sídlo Ruská 2929/101 a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 217	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do SKATLOP a.s.	
Banka CREDITAS a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555		100
BETA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377		100

Big Band Invest s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 097 55 365	Nákup podílu v listopadu 2024	100
Blue Future Second s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do CREDITAS Real Estate a.s.	
Blue Future Third s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548		100
Blue Future Fourth s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do CREDITAS Real Estate a.s.	
BONUM reality, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732		100
Bořivojova 72 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 089 19 615	V březnu 2024 změna firmy-dříve Brick Solid Real s.r.o.	100
Brick Solid Investment s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 096 98 132	Nákup podílu v listopadu 2024	100
CELIEN Solution s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 067 39 521	Nákup podílu v lednu 2024	100
Centrum Sl'ňava s.r.o. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 52 545 164		100
CREDITAS ASSETS SICAV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261		100
CREDITAS Digital Factory, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 194 46 594		100
CREDITAS fond nájemního bydlení SICAV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 214 49 546	Nově založená entita vznikla zápisem do obchodního rejstříku v dubnu 2024	100
CREDITAS fond SICAV, a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610		100
CREDITAS Fund Holding a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261		100
CREDITAS Invest a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 216 14 229	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku v květnu 2024	100
CREDITAS investiční společnost a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846		100
CREDITAS Investments SE , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374	V lednu 2024 došlo ke změně názvu z CREDITAS holding SE na CREDITAS Investments SE	100
CREDITAS Kontaktní Centrum, s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 29 501		100
CREDITAS LOAN SICAV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334		100
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557		100
CREDITAS Rail a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 219 07 943	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku v srpnu 2024	100
CREDITAS Real Estate a.s. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799		100
CREDITAS Real Estate Management s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739		100
CREDITSHARE s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299	V prosinci 2024 změna sídla-původně Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100

CREDIX a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 212 46 807	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku v únoru 2024	100
DB Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971		100
DELTA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308		100
DIFESA a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882		100
EAST Portfolio s.r.o. v likvidaci , sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254	Společnost zanikla likvidací a v květnu 2024 byla vymazána z obchodního rejstříku	
EKORENT, spol. s r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 452 78 288		100
ELGAS Sales a.s. , sídlo Bajkalská 19B, Bratislava - městská část Ružinov 821 01, Slovenská republika, IČ 47 153 521	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
ELGAS, s.r.o. , sídlo Robotnícka 2271 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 314 242	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
ELYNOIA s.r.o. , sídlo Ruská 2929/101 a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 87 199	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do SKATLOP a.s.	100
Energetika Sered', s.r.o. , sídlo Mlynárska 4677/39 Sered' 926 01, Slovenská republika, IČ 47 067 578	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
EPSILON PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275		100
Fa-Qrest s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931		100
Financial Consortium s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242		100
GAMA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642		100
GGE distribúcia, s.r.o. , sídlo: Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 34, Slovenská republika, IČ 36 849 901	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
GGE Trade, a.s. , sídlo: Bajkalská 19 B Bratislava - městská část Ružinov 821 01, Slovenské republika, IČ 50 577 824	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
GGE a.s. , sídlo Bajkalská 19B Bratislava - městská část Ružinov 821 01, Slovenské republika, IČ 47 257 814	Nabytí společnosti a jejích dceřiných společností v červnu 2024	100
GHPCZ INVEST LIMITED , sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425		100
GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost , sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004		100
GRANDHOTEL PUPP s.r.o. , sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758		100
HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664		100
Hřebenky Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914		100
IFM,a.s. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 44 643 560	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100

Kačerov Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819	Prodej podílu v červnu 2024 mimo Skupinu	100
KGJ Flexibilita s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 58 904		100
Kobylisy PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469		100
KOGNIAN s.r.o. , sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 107 86 678	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do SKATLOP a.s.	100
Landreal s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 019 35 135		100
LEMANT Finance s.r.o. , sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310		100
Leo Mobility Eden 1.0 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 087 75 745	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 1.1 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 21170720	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 1.2 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 21177490	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 1.3 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175105	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 1.4 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22174851	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 1.5 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175199	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Eden 2.0 s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22175296	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice Leo Mobility Holding s.r.o. v říjnu 2024	51
Leo Mobility Holding s.r.o. , sídlo Příčná 1892/4, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 22147373	Akvizice podílu na společnosti v říjnu 2024	51
Leo Mobility Management GmbH , sídlo Stubenring 18/10, 1010 Wien, Rakousko, ID 601782z	Akvizice podílu na společnosti v říjnu 2024	51
LIFELIQE CZECH s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 052 89 921		63,7
LifeLiQe, Inc , sídlo 75 Palm Avenue, 94118 San Francisco CA, Spojené státy americké, reg. č. 5870921		63,7
LUDS, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133		100
Max banka a.s. , sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 148 93 649	Společnost zanikla k 1.10.2024 fúzí sloučením s Bankou CREDITAS a.s.	
Max Invest, a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550	V březnu 2024 změna firmy-dříve INU.COM a.s.	100
MELSTAR LTD , sídlo: 4 Pindou, Egkomi, Nikósie, 2409, Kyperská republika, ID: HE 401987		100
MORAVAN Mléčná farma a.s. , sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice, IČ 476 72 439		100
NEY HOLDING a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 059 21 287	Akvizice společnosti proběhla v červenci 2024	100
NEY spořitelní družstvo , sídlo Rohanské nábřeží 671/15, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 26137755	Nabytí majetkové účasti prostřednictvím akvizice NEY HOLDING a.s.	74,96
NYVOYA CORE s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 49 240	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do SKATLOP a.s.	

Osová PD, s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285	Prodej společnosti mimo Skupinu v prosinci 2024	
Panorama Jinonice s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945	V dubnu 2024 změna firmy-dříve Mlynářky Property Development s.r.o. Prodej společnosti mimo Skupinu v listopadu 2024	
Pereta Estates s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446		100
PHCZ OPERATIONS s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729		100
Pobřežní 10 s.r.o. , sídlo Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5	V březnu 2024 změna firmy-dříve GALAP ESTATE s.r.o.	100
Pozemky UNICAPITAL s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 050 69 688		100
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172		100
Projekt Elixir s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 217 36 677	Nově založená společnost, vznikla zápisem do obchodního rejstříku v červnu 2024	100
Projekt Elixir Sp. z o.o. , sídlo Rondo ONZ 1, XXV floor, 00-124 Warsaw, Polsko, reg. č. 528223547	Akvizice společnosti v prosinci 2024	100
Prosluněná Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355		100
Průhonice Services, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527		100
Reality Property II s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581		100
REZIDENCE U PARKU s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542		100
Rohan B two, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 27 418	Akvizice společnosti v červenci 2024	
SKATLOP a.s. , sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 096 90 611		100
Snina Energy, s.r.o. , sídlo Strojárska 4455/89A Snina 069 01, Slovenská republika, IČ 46 857 249	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
SOUTHERM, s.r.o. , sídlo Športová 4021/13 A Dunajská Streda 929 01, Slovenská republika, IČ 34 152 644	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o. , sídlo Športová 4021/13 A, Dunajská Streda 929 01, Slovenská republika, IČ 44 813 384	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
Stodůlky Property Park s.r.o. , sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 028 66 510		100
Stodůlky Property Park B s.r.o. , sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 117 24 803		100
TENERGO Slovensko s.r.o. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 757 136	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
Tepláren Považská Bystrice, s.r.o. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 300 683	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100
Teplo GGE s.r.o. , sídlo Robotnícka 2160 Považská Bystrica 017 01, Slovenská republika, IČ 36 012 424	Nabytí společnosti prostřednictvím akvizice GGE a.s. v červnu 2024	100

UAB INU APP , se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085	Likvidace společnosti a výmaz z obchodního rejstříku v červnu 2024	
UCED Agregace s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274		100
UCED Agregace II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292		100
UCED Agregace III s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969		100
UCED Agregace IV s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540		100
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 Commodities s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273		100
UCED CZĘSTOCHOWA Sp. z o.o. , sídlo Warszawska 40, lok. 2A, 40-008 Katowice, Polsko, reg. č. 529266470	Nově založená entita vznikla zápisem do polského obchodního rejstříku v listopadu 2024	100
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 Elektrárna Prostějov s.r.o. , Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906	Prodej společnosti mimo Skupinu v březnu 2024	
UCED Energy II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944		100
UCED Energy III s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256		100
UCED Energy s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047		100
UCED Holding a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 215 04 211	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku v dubnu 2024	100
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 Prodej s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312		100
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 s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981		100
UCED Servis s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552		100

UCED Solar s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858		100
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 Volt s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710		100
UCED Volt II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 01 112		100
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.	
UDRA Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113		100
UNI Shares s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 223 21 764	Nově založená společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku v prosinci 2024	100
UNICAPITAL a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817	Společnost zanikla v prosinci 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Investments SE	
UNICAPITAL ENERGY s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468		100
UNICAPITAL Finance a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421		100
UNICAPITAL Finance II s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097	Společnost zanikla v prosinci 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Investments SE	
UNICAPITAL Finance III s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754	Společnost zanikla v prosinci 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Investments SE	
UNICAPITAL Healthcare a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057	Společnost zanikla v prosinci 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Investments SE	
UNICAPITAL Invest I a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395	Společnost zanikla v prosinci 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Investments SE	
UNICAPITAL Invest II a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608		100
UNICAPITAL Invest III a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488		100
UNICAPITAL Invest IV a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732		100
UNICAPITAL Invest V a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682		100
UNICAPITAL Invest VI a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558		100
UNICAPITA Invest VII a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215		100
UNICAPITAL Invest VIII a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593		100
UNICAPITAL Invest IX a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 63 980		100
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200		100
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	Společnost podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8	100

Valcha PD 10 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893		100
Valcha PD 11 A s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059		100
Valcha PD 11 B s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245		100
Valcha PD 11 C s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334		100
Valcha PD 7 a 8 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970	Společnost zanikla k 1.9. 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Real Estate a.s.	
Valcha PD 9 s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761	Společnost zanikla k 1.9. 2024 fúzí sloučením do CREDITAS Real Estate a.s.	
Valcha Property Development a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931		100
VARNIS Estate s.r.o. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 24 686	Akvizice společnosti v listopadu 2024	100
		100
VÍTKOVICE ENERGY s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494		100
WAMPAW s.r.o. , sídlo Ruská 2929/101 a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 268	Společnost zanikla k 1.9.2024 fúzí sloučením do SKATLOP a.s.	

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

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

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. 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 2023

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	Ano
CREDITAS Investments SE	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	Ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS holding SE	Smlouva o postoupení smlouvy a pohledávky		1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Dohoda o započtení		1	Ano
CREDITAS holding SE	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	přijaté/peněžitě	3	Ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva marketing	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Smlouva o spolupráci	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva-finance	Přijaté/věcné	1	Ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	Přijaté/věcné	10	Ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

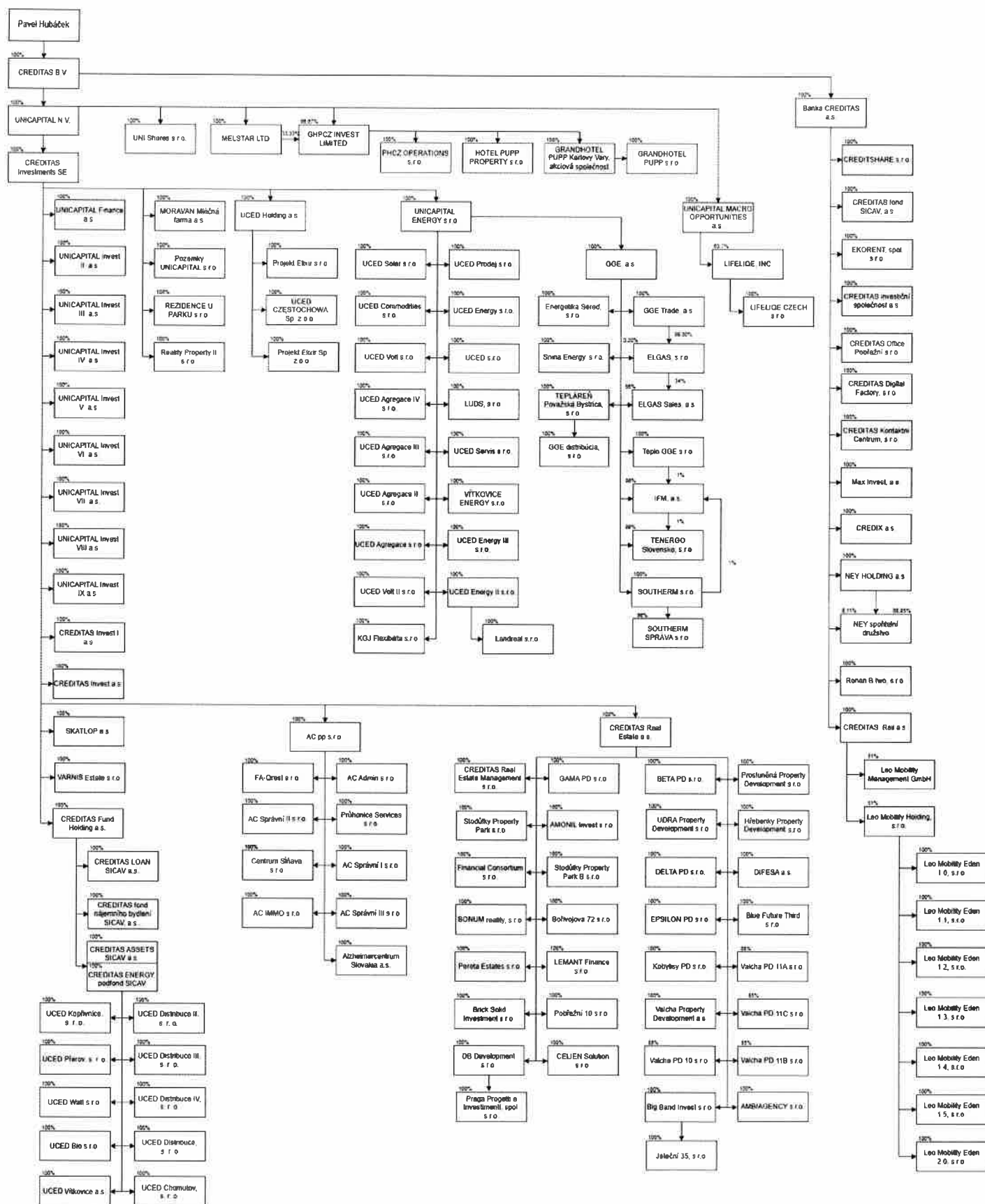
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Praze dne 26.2.2025



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2024



OSTATNÍ INFORMACE

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost využívala ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá Vážená Sazba (dále jen "NWIR") a druhým ukazatelem je Čistá Vážená Splatnost (dále jen "NWM").

- (a) Čistá Vážená Sazba (dále jen "**NWIR**") představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované Emitentem a průměrnou úrokovou sazbou, kterou Emitent úročí vydávané dluhopisy

Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

$$NWIR = \frac{\sum_{i=1}^n N_{L_i} \times IR_{L_i}}{N_L} - \frac{\sum_{i=1}^m N_{B_i} \times IR_{B_i}}{N_B}$$

	Význam	Položka výkazu
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program, s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
IR_{L_i}	Úroková sazba skupiny poskytnutých úvěrů, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Společností emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Vydané dluhopisy
IR_{B_i}	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy
N_L	Nominální hodnota všech Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
N_B	Nominální hodnota všech Společností emitovaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

Pozn. 2: V případě že sazba poskytnutého úvěru či zápůjčky obsahuje pohyblivou složku, bude pro účely výpočtu použita aktuální sazba platná k datu výpočtu.

Emitent bude udržovat ukazatel NWIR minimálně v hodnotě 0,30 % (slovy: třicet setin procenta). Pro vyloučení pochybností tedy platí, že ukazatel NWIR byl dodržen, pokud vypočtená hodnota ukazatele je větší nebo rovna číslu 0,30 %.

Ukazatel NWIR se bude vypočítávat v souladu s Mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

- (b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**") představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Emitentem a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů

Ukazatel NWM se vypočte následovně:

$$NWM = \frac{\sum_{i=1}^n N_{L_i} \times DTM_{L_i}}{N_L} - \frac{\sum_{i=1}^m N_{B_i} \times DTM_{B_i}}{N_B}$$

	Význam	Položka výkazu
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program, s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
N_{B_i}	Nominální hodnota skupiny Společností emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Vydané dluhopisy
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny Společností emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy
NL	Nominální hodnota všech Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
NB	Nominální hodnota všech Společností emitovaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
m	Počet skupin emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou dobou do splatnosti ve dnech, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou dobou do splatnosti ve dnech.

Pozn. 2: V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu dlužníka, bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považována konečná doba splatnosti. V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu věřitele (tj. Emitenta), bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považován datum první možné splatnosti. V případě, kdy emitovaný dluhopis umožňuje dle příslušného Emisního dodatku předčasné splacení z podnětu Emitenta, bude za dobu splatnosti tohoto dluhopisu považováno datum konečné splatnosti dluhopisu.

Emitent bude udržovat ukazatel NWM maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula). Pro vyloučení pochybností tedy platí, že ukazatel byl dodržen v případě, že vypočtená hodnota NWM je menší nebo rovna číslu nula.

Ukazatel NWM se bude vypočítávat v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba nominální	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
CREDITAS Investments SE	2 346 560 052,94	28.02.2025	10,00 %	10,00 %	59
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	2 346 560 052,94				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2024 na řádku „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za více než 1 rok, a v sekci Krátkodobá aktiva.

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UCINV08 1 8,3/25	116 400 000,00	28.04.2025	8,30 %	9,23 %	118
UCINV08 2 8,8/26	129 400 000,00	28.04.2026	8,80 %	9,72 %	483
UCINV08 4 8,5/25	77 300 000,00	23.06.2025	8,50 %	9,43 %	174
UCINV08 5 9,0/26	153 500 000,00	23.06.2026	9,00 %	9,93 %	539
UCINV08 8 8,5/25	107 100 000,00	11.08.2025	8,80 %	9,74 %	223
UCINV08 9 9,0/26	211 900 000,00	11.08.2026	9,00 %	9,93 %	588
UCINV08 11 8,5/25	151 000 000,00	06.10.2025	8,50 %	9,43 %	279
UCINV08 12 9,0/26	206 900 000,00	06.10.2026	9,00 %	9,93 %	644
UCINV08 14 8,5/25	111 700 000,00	24.11.2025	8,50 %	9,43 %	328
UCINV08 15 9,0/26	179 100 000,00	24.11.2026	9,00 %	9,93 %	693
UCINV08 17 8,5/26	68 100 000,00	05.01.2026	8,50 %	8,50 %	370
UCINV08 18 9,0/27	181 500 000,00	05.01.2027	9,00 %	9,00 %	735
UCINV08 19 7,7/25	81 800 000,00	19.01.2025	7,70 %	7,70 %	19
UCINV08 20 7,7/25	50 000 000,00	23.02.2025	7,70 %	7,70 %	54
UCINV08 21 8,5/26	135 000 000,00	23.02.2026	8,50 %	8,50 %	419
UCINV08 22 9,0/27	285 000 000,00	23.02.2027	9,00 %	9,00 %	784
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	2 245 700 000,00				

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2024 na řádku „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2024 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,32 % (k 31.12.2023: 0,33 %) a ukazatel NWM ve výši -430,78 (k 31.12.2023: -251,01).

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2024 bylo splaceno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti celkem 130 864 tis. Kč.

Dne 24. února 2025 byl podepsán dodatek rámcové úvěrové smlouvy ze dne 24. května 2024, kterým byla prodloužena splatnost úvěrového rámce do 31. března 2026.

K datu splatnosti dne 19. ledna 2025 byla zcela splacena emise dluhopisů UCINV08 19 7,7/25 ISIN CZ0003556607 v celkové nominální hodnotě 81 800 tis. Kč.

K datu splatnosti dne 23. února 2025 byla zcela splacena emise dluhopisů UCINV08 20 7,7/25 ISIN CZ0003558132 v celkové nominální hodnotě 50 000 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2024 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2024 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2024 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost v průběhu roku 2024 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

Adresa:

Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

UNICAPITAL Invest VIII a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

31. prosince 2024

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2024

(tis. Kč)		Poznámka	31.12.2024	31.12.2023
AKTIVA				
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	0	2 687 471
	Odložená daňová pohledávka	5	587	741
Dlouhodobá aktiva celkem			587	2 688 212
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	2 352 124	86 017
	Ostatní krátkodobá aktiva		2	153
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8	10 082	69 032
Krátkodobá aktiva celkem			2 362 208	155 202
Aktiva celkem			2 362 795	2 843 414
PASIVA				
	Základní kapitál	9	2 000	2 000
	Nerozdělené zisky/Neuhrazené ztráty	9	71 198	25 688
	Ostatní kapitálové fondy	9	0	880 000
Vlastní kapitál celkem			73 198	907 688
	Vydané dluhopisy	10	1 540 682	1 428 758
Dlouhodobé závazky celkem			1 540 682	1 428 758
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky		2 633	3 238
	Vydané dluhopisy	10	737 677	497 051
	Splatný daňový závazek	5	8 605	6 679
Krátkodobé závazky celkem			748 915	506 968
Závazky celkem			2 289 597	1 935 726
Vlastní kapitál a závazky celkem			2 362 795	2 843 414

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2024

(tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	291 401	100 017
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10	-231 726	-61 895
Ostatní výnosy		64	153
Administrativní náklady	4	-2 866	-3 000
Očekávané úvěrové ztráty	6	735	-3 529
Zisk před zdaněním		57 608	31 746
Daň z příjmů	5	-12 098	-5 938
Zisk po zdanění za období		45 510	25 808
Úplný výsledek hospodaření za období		45 510	25 808

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2024

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 1. lednu 2023	2 000	0	-120	1 880
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	25 808	25 808
Ostatní kapitálové fondy	0	880 000	0	880 000
Stav k 31. prosinci 2023	2 000	880 000	25 688	907 688
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	45 510	45 510
Ostatní kapitálové fondy	0	-880 000	0	-880 000
Stav k 31. prosinci 2024	2 000	0	71 198	73 198

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2024

(tis. Kč)	Poznámka	2024	2023
Peněžní toky z provozní činnosti			
Ztráta před zdaněním		57 608	31 746
Úpravy o nepeněžní operace:			
Očekávané úvěrové ztráty	6	-735	3 529
Čisté úrokové výnosy	6,10	-59 675	-38 122
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-2 802	-2 847
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv	7	151	-153
Změna stavu krátkodobých závazků		-605	3 151
Úroky vyplacené	10	-192 479	-20 717
Úroky přijaté	6	348 546	14 000
Zaplacená daň z příjmů	5	-10 019	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		142 792	-6 566
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-1 386 500	-2 691 500
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	1 751 454	500
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		364 954	-2 691 000
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	10	313 304	1 884 632
Změna stavu ostatních kapitálových fondů		-880 000	880 000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-566 696	2 764 632
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		-58 950	67 066
Stav peněžních prostředků na počátku období	8	69 032	1 966
Stav peněžních prostředků na konci období	8	10 082	69 032

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 6. prosince 2022. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

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

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

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

Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček. Jediným akcionářem společnosti CREDITAS holding SE je společnost UNICAPITAL N.V., jejímž jediným akcionářem je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček.

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

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

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

Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

Struktura vedení Společnosti je monistická. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady.

Správní rada

Správní rada je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a dohled nad činností Společnosti. Jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Správní rada rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady. Správní rada má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady.

Předseda správní rady k 31. prosinci 2024:

Jméno a příjmení

JUDr. Alena Sikorová

Datum vzniku funkce

6. prosince 2022

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

Způsob oceňování

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

Měna vykazování a funkční měna

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

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024. Srovnatelné údaje obsahují data za účetní období od 6. prosince 2023 do 31. prosince 2023. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

Zásadní účetní postupy

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

Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

Splatná a odložená daň

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

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Společnost řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Poskytnuté úvěry

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál.

Znehodnocení

Snížení hodnot finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

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

Významné zvýšení úrokového rizika

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

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

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

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

Použití odhadů a úsudků

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

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

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

Očekávané úvěrové ztráty jsou zveřejněny v poznámce 11.1 Řízení úvěrového rizika.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Pro období od 1. ledna 2024 jsou nově účinné níže uvedené standardy IFRS, úpravy a interpretace, které jsou relevantní pro Společnost. Nové úpravy neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé
- Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Klasifikace závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé

Úpravy mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykazání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek. Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

Úpravy IAS 1 Sestavování a zveřejňování účetní závěrky – Dlouhodobé závazky s kovenanty

Úpravy upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý). Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu

vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocuje až po rozvahovém dni).

Rada IASB dále upřesnila, že právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém dni není dotčeno, pokud účetní jednotka musí kovenant dodržovat až po skončení účetního období. Pokud je však právo účetní jednotky odložit vypořádání závazku podmíněno dodržováním kovenantu do dvanácti měsíců po skončení účetního období, účetní jednotka musí zveřejnit informace, které umožní uživatelům účetní závěrky posoudit riziko, že závazky budou splatné dvanáct měsíců po skončení účetního období. To by zahrnovalo informace o daných kovenantech (včetně povahy kovenantů a kdy je účetní jednotka povinna je dodržovat), účetní hodnotu souvisejících závazků a případné skutečnosti a okolnosti, které by naznačovaly, že by se účetní jednotka mohla při dodržování kovenantů potýkat s obtížemi.

Do data účetní závěrky byly vydány níže uvedené úpravy standardů IFRS, které čekají na schválení EU a jejich použití není povinné pro účetní období končící 31. prosince 2024. Společnost neočekává, že by uvedené úpravy standardů měly po jejich schválení v EU a nabytí účinnosti měly na Společnost významný dopad.

- IFRS 18 – Presentace a zveřejňování v účetní závěrce – účinné od 1.1.2027
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů – účinné od 1.1.2026.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2024	2023
Audit a poradenské služby	182	30
Účetní služby	231	277
Právní služby	15	189
Osobní náklady	0	1 204
Finanční služby	772	552
Ostatní náklady	58	656
Daně a poplatky	1 608	92
Celkem	2 866	3 000

Předseda správní rady není z titulu své funkce odměňován.

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2024	2023
Splatná daň	11 943	6 679
Odložená daň	155	-741
Celkem	12 098	5 938

(tis. Kč)	2024	2023
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	57 608	31 746
Očekávané úvěrové ztráty	-735	3 529
Použití daňových ztrát minulých let	0	-120
Základ daně	56 873	35 155
Splatná daň	11 943	6 679

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2025 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Očekávané úvěrové ztráty	587	741
Odložená daňová pohledávka celkem	587	741

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

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2024	2023
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	57 608	31 746
Daňová povinnost dle statutární sazby	12 098	6 032
Vliv použití daňových ztrát minulých let	0	-23
Vliv očekávaných úvěrových ztrát	0	-71
Skutečná daň z příjmů	12 098	5 938

6. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2024 společností ze skupiny.

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Dlouhodobá aktiva	0	2 687 471
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	0	2 691 000
Očekávané úvěrové ztráty	0	-3 529
Krátkodobá aktiva	2 352 124	86 017
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	2 354 918	86 017
Očekávané úvěrové ztráty	-2 794	0
Poskytnuté úvěry celkem	2 352 124	2 773 488

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

7. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Peníze na běžných bankovních účtech	10 082	69 032
Peněžní prostředky celkem	10 082	69 032

Společnost k 31. prosinci 2024 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 10 082 tis. Kč (k 31.12.2023: 69 032 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

8. Vlastní kapitál

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

Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., sídlící rovněž v Nizozemském království. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá CREDITAS B.V., je pan Pavel Hubáček.

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

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností CREDITAS Investments SE. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. Za sledované období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu ani odkupu vlastních akcií. Základní kapitál je plně splacen.

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

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

Dne 8. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč.

Dne 25. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 23. února 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 85 000 tis. Kč.

Dne 15. května 2024 schválil jediný akcionář Společnosti vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 1 215 000 tis. Kč.

28. června 2024 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2023 a zisk ve výši 25 808 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2023 a 2024 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 900 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2024 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 1 654 300 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2024 činí 2 245 700 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 900 000	2 750 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-1 654 300	-832 800
Upsaná část emitovaných dluhopisů	2 245 700	1 917 200
Naběhlé příslušenství	58 446	37 068
Alikvotní úrokový výnos	0	1 140
Emisní náklady	-25 787	-29 599
Vydané dluhopisy celkem	2 278 359	1 925 809

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 550 400	1 444 300
Emisní náklady	-9 718	-15 542
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	1 540 682	1 428 758
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti <1 rok	695 300	472 900
Úroky splatné do 1 roku	58 446	38 207
Emisní náklady	-16 069	-14 056
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	737 677	497 051
Vydané dluhopisy celkem	2 278 359	1 925 809

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2024 činí 2 266 911 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 826 149 Kč). Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2024:

ISIN	Úroková sazba*	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003549545	8,30 %	28.04.2025	116 400
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003551160	8,50 %	23.06.2025	77 300
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551905	8,50 %	11.08.2025	107 100
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003556565	8,50 %	05.01.2026	68 100
CZ0003556573	9,00 %	05.01.2027	181 500
CZ0003556607	7,70 %	19.01.2025	81 800
CZ0003558132	7,70 %	23.02.2025	50 000
CZ0003558140	8,50 %	23.02.2026	135 000
CZ0003558157	9,00 %	23.02.2027	285 000
Celkem upsané dluhopisy			2 245 700

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2023	1 428 758	497 051	1 925 809
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	669 600	-341 100	328 500
Dluhopisy < 1 rok	-563 500	563 500	0
Naběhlé náklady emise	-4 666	-11 169	-15 835
Nakoupený úrok	0	639	639
Naběhlý úrok	0	212 078	212 078
Výplata úroku	0	-192 479	-192 479
Náklady emise < 1 rok	10 490	-10 490	0
Rozpuštěné náklady emise	0	19 647	19 647
31.12.2024	1 540 682	737 677	2 278 359

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2022	0	0	0
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	1 444 300	472 900	1 917 200
Dluhopisy < 1 rok	0	0	0
Naběhlé náklady emise	-15 542	-19 433	-34 975
Nakoupený úrok	0	2 406	2 406
Naběhlý úrok	0	56 519	56 519
Výplata úroku	0	-20 717	-20 717
Náklady emise < 1 rok	0	0	0
Rozpuštěné náklady emise	0	5 376	5 376
31.12.2023	1 428 758	497 051	1 925 809

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2024 ani 2023 nenastaly.

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

10. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z obchodního styku	0	15
Závazky k podnikům ve skupině	325	1 707
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	2 308	1 516
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	2 633	3 238

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

11. Řízení rizik

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

Odpovědnost za nastavení rámce řízení rizik a dohled nad jeho uplatňováním má Správní rada Společnosti, která je podporována Výborem pro audit, který hodnotí účinnost systému řízení rizik.

Společnost je s ohledem na činnost, kterou vykonává, vystavena zejména riziku úvěrovému, riziku likvidity a tržnímu riziku. S ohledem na činnost Společnosti, která je omezená pouze na realizaci dluhopisového

programu a následného financování dceřiných společností Skupiny formou úvěrů či zápůjček, je Společnost vystavená těmto rizikům pouze v omezené míře.

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

11.1. Řízení úvěrového rizika

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

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

Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

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

Hlavním aktivem společnosti jsou úvěry poskytnuté společností ve Skupině.

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

Přehled finančních aktiv:

(tis. Kč)	31.12.2024	31.12.2023
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	2 354 918	2 777 017
Ostatní aktiva	2	153
Peněžní ekvivalenty	10 082	69 032
Celkem	2 365 002	2 846 202

Očekávané úvěrové ztráty

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

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

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

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

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

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

K 31.12.2024 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrového rizika, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti. V souladu s interní metodikou výpočtu ECL byl úvěrům poskytnutým společností ve Skupině přiřazen rating B, kterému odpovídalo PD ve výši 0,29 % (k 31.12.2023: 0,29 %). Parametr LGD byl pro účely výpočtu opravných položek dle IFRS 9 aproximován regulatorně stanovenou hodnotou 45 % (k 31.12.2023: 45 %).

31. prosince 2024 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	2 354 918	-2 794	2 352 124
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	2 354 918	-2 794	2 352 124

31. prosince 2023 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	2 777 017	-3 529	2 773 488
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	2 777 017	-3 529	2 773 488

Meziroční změny ve výši očekávaných úvěrových ztrát:

(tis. Kč)	
Znehodnocení k 31. prosinci 2023	3 529
Snížení/zvýšení expozice	-542
Aktualizace PD	-193
Znehodnocení k 31. prosinci 2024	2 794

(tis. Kč)	
Znehodnocení k 31. prosinci 2022	0
Snížení/zvýšení expozice	3 529
Znehodnocení k 31. prosinci 2023	3 529

Analýza citlivosti

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

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami PD. Při zvýšení hodnoty PD na dvojnásobnou hodnotu 0,58 % by minimální očekávaná úvěrová ztráta činila 5 588 tis Kč.

Citlivostní analýza – pro různé hodnoty LGD za předpokladu PD ve výši 0,29%

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami LGD. Při snížení LGD na hodnotu 35 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 2 173 tis. Kč. Při zvýšení LGD na hodnotu 75 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 4 656 tis. Kč.

11.2. Řízení tržního rizika

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

Úrokové riziko

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

Vzhledem ke struktuře úročených aktiv a pasiv mající různá data přecenění nebo splatnosti, je Společnost vystavena úrokovému riziku. S ohledem na smluvní podmínky a dodržování plnění stanovených alternativních výkonnostních ukazatelů (NWIR – čistá vážená sazba a NWM – čistá vážená splatnost), je vystavení Společnosti vůči úrokovému riziku výrazným způsobem omezeno. Podrobnosti k výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů NWIR a NWM a jejich aktuální hodnoty k rozvahovému dni jsou uvedeny ve výroční finanční zprávě, v části Alternativní výkonnostní ukazatele.

Dluhopisy emitované Společností jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou.

Sazba úvěrů poskytnutých společností ve Skupině je stanovena tak, aby hodnota alternativního výkonnostního ukazatele NWIR – Čistá vážená sazba byla minimálně na úrovni 0,30 %. Splatnost úvěrů je odvozena od plnění alternativního výkonnostního ukazatele NWM.

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva (úvěry poskytnuté společností ve Skupině) a pasiva (emitované cenné papíry) Společnosti v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění nebo splatnosti.

31. prosince 2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	Nad 6 měsíců
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení	2 354 918	0	0
Peněžní prostředky	10 082	0	0
Aktiva celkem	2 365 000	0	0
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	-118 091	0
UCINV08 2 8,8/26	0	0	-131 393
UCINV08 4 8,5/25	0	-77 446	0
UCINV08 5 9,0/26	0	0	-153 807
UCINV08 8 8,5/25	0	0	-110 640
UCINV08 9 9,0/26	0	0	-219 317
UCINV08 11 8,5/25	0	0	-154 030
UCINV08 12 9,0/26	0	0	-211 297
UCINV08 14 8,5/25	0	0	-112 676
UCINV08 15 9,0/26	0	0	-180 757
UCINV08 17 8,5/26	0	0	-70 930
UCINV08 18 9,0/27	0	0	-189 486
UCINV08 19 7,7/25	-87 784	0	0
UCINV08 20 7,7/25	-53 294	0	0
UCINV08 21 8,5/26	0	0	-139 080
UCINV08 22 9,0/27	0	0	-294 120
Pasiva celkem	-141 078	-195 537	-1 967 533
Netto pozice za období	2 223 922	-195 537	-1 967 533
Netto kumulativní pozice	2 223 922	2 028 385	60 852

31. prosince 2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	Nad 6 měsíců
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení	2 777 017	0	0
Peněžní prostředky	69 032	0	0
Aktiva celkem	2 846 049	0	0
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	0	-118 091
UCINV08 2 8,8/26	0	0	-131 393
UCINV08 3 7,5/24	0	-123 944	0
UCINV08 4 8,5/25	0	0	-77 446
UCINV08 5 9,0/26	0	0	-153 807
UCINV08 6 7,7/24	0	-50 970	
UCINV08 7 7,7/24	0	0	-141 308
UCINV08 8 8,5/25	0	0	-110 640
UCINV08 9 9,0/26	0	0	-219 317
UCINV08 10 7,7/24	0	0	-50 909
UCINV08 11 8,5/25	0	0	-154 030
UCINV08 12 9,0/26	0	0	-211 297
UCINV08 13 7,7/24	0	0	-50 194
UCINV08 14 8,5/25	0	0	-112 676
UCINV08 15 9,0/26	0	0	-180 757
UCINV08 16 7,7/24	0	0	-68 629
Pasiva celkem	0	-174 914	-1 780 494
Netto pozice za období	2 846 049	-174 914	-1 780 494
Netto kumulativní pozice	2 846 049	2 671 135	890 641

Měnové riziko

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

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

11.3. Řízení rizika likvidity

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

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

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

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

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

31.12.2024 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	2 392 848	0	0
Peněžní prostředky	10 082	0	0
Ostatní aktiva	2	0	0
Aktiva celkem	2 402 932	0	0
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	-121 231	0
UCINV08 2 8,8/26	0	0	-129 400
UCINV08 4 8,5/25	0	-80 585	0
UCINV08 5 9,0/26	0	-13 815	-160 408
UCINV08 8 8,5/25	-4 552	-111 652	0
UCINV08 9 9,0/26	-9 536	-9 536	-230 971
UCINV08 11 8,5/25	0	-163 835	0
UCINV08 12 9,0/26	0	-18 621	-225 521
UCINV08 14 8,5/25	0	-121 195	0
UCINV08 15 9,0/26	0	-16 119	-195 219
UCINV08 17 8,5/26	-2 894	-2 894	-70 994
UCINV08 18 9,0/27	-8 168	-8 168	-206 003
UCINV08 19 7,7/25	-88 099	0	0
UCINV08 20 7,7/25	-53 850	0	0
UCINV08 21 8,5/26	-5 738	-5 738	-140 738
UCINV08 22 9,0/27	-12 825	-12 825	-323 475
Závazky k podnikům ve skupině	-325	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	-2 308	0	0
Pasiva celkem	-188 293	-686 212	-1 682 728
Netto pozice za období	2 214 639	-686 212	-1 682 728
Netto kumulativní pozice	2 214 639	1 528 427	-154 300

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	86 017	0	2 691 000
Peněžní prostředky	69 032	0	0
Ostatní aktiva	153	0	0
Aktiva celkem	155 202	0	2 691 000
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	-9 661	-121 231
UCINV08 2 8,8/26	0	-3 850	-135 175
UCINV08 3 7,5/24	0	-127 173	0
UCINV08 4 8,5/25	0	-6 571	-80 585
UCINV08 5 9,0/26	0	-13 815	-174 223
UCINV08 6 7,7/24	0	-52 773	0
UCINV08 7 7,7/24	0	-147 764	0
UCINV08 8 8,5/25	-4 552	-4 552	-116 204
UCINV08 9 9,0/26	-9 536	-9 536	-250 042
UCINV08 10 7,7/24	0	-53 850	0
UCINV08 11 8,5/25	0	-12 835	-163 835
UCINV08 12 9,0/26	0	-18 621	-244 142
UCINV08 13 7,7/24	0	-53 635	0
UCINV08 14 8,5/25	0	-9 495	-121 195
UCINV08 15 9,0/26	0	-16 119	-211 338
UCINV08 16 7,7/24	0	-73 882	0
Závazky z obchodního styku	-15		
Závazky k podnikům ve skupině	-1 707	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	-1 516	0	0
Pasiva celkem	-17 325	-614 130	-1 617 968
Netto pozice za období	137 876	-614 130	1 073 032
Netto kumulativní pozice	137 876	-476 254	596 778

11.4. Řízení kapitálu

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

Struktura kapitálu Společnosti:

	31. prosince 2024	31. prosince 2023
Závazky z emitovaných dluhopisů	2 278 359	1 925 809
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-10 082	-69 032
Čistý dluh celkem	2 268 277	1 856 777
Základní kapitál	2 000	2 000
Kapitálové fondy	0	880 000
Nerozdělený zisk	71 198	25 688
Vlastní kapitál celkem	73 198	907 688
Řízený kapitál celkem	2 341 475	2 764 465

Společnost je účelově založenou společností k realizaci dluhopisového programu Skupiny a půjčování prostředků získaných z prodeje dluhopisů formou zápůjček a úvěrů ostatním společnostem Skupiny. Z toho důvodu tvoří většinu kapitálu Společnosti cizí zdroje – závazky z emitovaných dluhopisů. Prostředky získané z prodeje těchto dluhopisů byly poskytnuty jako úvěr společnosti a tvoří tak aktiva Společnosti. Společnost se zavázala poskytovat úvěry za takových podmínek, které zajišťují, že zapůjčené prostředky budou splaceny před datem splatnosti dluhopisů a úrokový výnos bude pokrývat provozní a úrokové náklady Společnosti.

Správní rada Společnosti je pravidelně informována o vývoji zadlužení. Jakékoli dodatečné zadlužení podléhá jejímu souhlasu.

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL N.V. (úvěrovaný) ze dne 17.3.2023 s maximálním nekomitovaným úvěrovým rámcem 3 000 000 tis. Kč (k 31.12.2024 vyčerpáno 0 tis. Kč). Smlouva byla ukončena dne 18.6.2024.
- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a mateřskou společností (úvěrovaný) ze dne 24.5.2024 s maximálním nekomitovaným úvěrovým rámcem 4 000 000 tis. Kč (k 31.12.2024 vyčerpáno 2 346 560 tis. Kč), pohyblivou úrokovou sazbou (k 31.12.2024 úroková sazba 10,00 %) a datem splatnosti 28.2.2025.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 9,75 - 10,00 % p.a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2024	2023
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	156 557	100 017
CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	134 844	0
Úrokové výnosy celkem		291 401	100 017
Ostatní výnosy			
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	0	121
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest III a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest IV a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest VI a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Invest VII a.s.	Sesterská společnost	0	2
CREDITAS Fund Holding a.s.	Sesterská společnost	0	2
CREDITAS Real Estate a.s.	Sesterská společnost	0	2
CREDITAS Invest I a.s.	Sesterská společnost	0	2
NYVOYA CORE s.r.o.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Finance II s.r.o.	Sesterská společnost	0	2
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	0	2
Ostatní výnosy celkem		0	153
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	0	520
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	536
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	1 019	583
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	17 435	34 975
Administrativní náklady celkem		18 469	36 629

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2024	31.12.2023
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	0	2 777 017
CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	2 354 918	0
Poskytnuté úvěry celkem		2 354 918	2 777 017
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	10 082	69 032
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		10 082	69 032
Aktiva celkem		2 365 000	2 846 049
Ostatní závazky			
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	537
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	100	618
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	225	552
Ostatní závazky celkem		325	1 707
Pasiva celkem		325	1 707

13. Provozní segmenty

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

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

Výnosy Společnosti jsou úrokovými výnosy z úvěrů poskytnutých společností ze Skupiny.

Geografické členění výnosů:

tis. Kč	2024		2023	
	Výnosy	% z celkových	Výnosy	% z celkových
Nizozemské království	156 557	53,72 %	100 017	100,00 %
Česká republika	134 844	46,27 %	0	0,00 %
Celkem	291 401		100 017	

14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15. Následné události

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2024 bylo splaceno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti celkem 130 864 tis. Kč.

Dne 24. února 2025 byl podepsán dodatek rámcové úvěrové smlouvy ze dne 24. května 2024, kterým byla prodloužena splatnost úvěrového rámce do 31. března 2026.

K datu splatnosti dne 19. ledna 2025 byla zcela splacena emise dluhopisů UCINV08 19 7,7/25 ISIN CZ0003556607 v celkové nominální hodnotě 81 800 tis. Kč.

K datu splatnosti dne 23. února 2025 byla zcela splacena emise dluhopisů UCINV08 20 7,7/25 ISIN CZ0003558132 v celkové nominální hodnotě 50 000 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2024 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

28. března 2025

JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI

UNICAPITAL Invest VIII a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Pobřežní 297/14
186 00, Praha 8 - Karlín
IČ: 178 06 593

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31.12.2024, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2024 do 31.12.2024, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období od 1.1.2024 do 31.12.2024 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** k 31.12.2024 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31.12.2024 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.

Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za účetní závěrku

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

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá správní rada.

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 správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou 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 příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.





Naší povinností je informovat správní radu 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 Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 28.3.2025

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.

Evidenční č. 533



Ing. Uljana Bazjuková

Statutární auditor, evidenční č. 2509

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ:24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.

