

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2025

UNICAPITAL Invest VI a.s.

za období končící 30. června 2025

Obsah

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
POPIS DŮLEŽITÝCH UDÁLOSTÍ, KE KTERÝM DOŠLO V PRVNÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	4
POPIS HLAVNÍCH RIZIK A NEJISTOT PRO ZBÝVAJÍCÍCH 6 MĚSÍCŮ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	8
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ	9
MEZITIMNÍ ZKRÁCENÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2025	12
1 INFORMACE O SPOLEČNOSTI	14
2 PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	15
3 PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	18
4 ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	19
5 ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA	19
6 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY.....	19
7 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	20
8 VLASTNÍ KAPITÁL.....	20
9 VYDANÉ DLUHOPISY	21
10 OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	23
11 DAŇ Z PŘÍJMŮ	23
12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	23
13 PROVOZNÍ SEGMENTY	24
14 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	25
15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	25

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

Níže uvedený předseda správní rady společnosti UNICAPITAL Invest VI a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává soubor mezitímní zkrácené účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření společnosti. Dále prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí, popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopad na soubor mezitímní zkrácené účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období obsahuje věrný přehled informací požadovaných dle ZPKT § 119 odst. 2 písm. c.

V Praze dne 25. září 2025



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

POPIS DŮLEŽITÝCH UDÁLOSTÍ, KE KTERÝM DOŠLO V PRVNÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ

FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2025

Společnost UNICAPITAL Invest VI a.s. (dále jen Společnost) v prvním pololetí roku 2025 hospodařila s dluhopisy emitovanými v roce 2022, 2023 a 2024. Žádné nové emise dluhopisů nebyly v prvním pololetí roku 2025 emitovány, jedna emise dluhopisů byla v tomto období splacena. Během sledovaného období se nominální hodnota upsaných dluhopisů snížila o 19,4 mil. Kč, byly prodány dluhopisy v nominální hodnotě 200 000 tis. Kč a splaceny dříve prodané dluhopisy v nominální hodnotě 219 400 tis. Kč. Ke konci pololetí byly upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 3 262 600 tis. Kč oproti 3 282 000 tis. Kč k 31. prosinci 2024.

Prostředky získané prodejem dluhopisů byly již v minulých obdobích poskytnuty formou úvěru mateřské společnosti CREDITAS Investments SE. Společnost udržovala stabilní postavení v rámci skupiny CREDITAS Investments SE, čítající mateřskou společnost CREDITAS Investments SE a všechny společnosti, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl (dále jen Skupina), co do naplnění potřeb financování společností Skupiny.

Za první pololetí roku 2025 vykázala Společnost zisk před zdaněním ve výši 3 754 tis. Kč. Na výsledek mělo největší vliv snížení hrubé úrokové marže za první pololetí roku 2025 na 5 145 tis. Kč oproti stejnému období roku 2024, kdy byla hrubá úroková marže 8 437 tis. Kč. Díky splacení části poskytnutého úvěru se snížily očekávané úvěrové ztráty za první pololetí roku 2025 o 216 tis. Kč oproti zvýšení v prvním pololetí roku 2024 o 72 tis. Kč za první pololetí roku 2024. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2025 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutého úvěru 131 824 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů 126 679 tis. Kč
- Roční očekávané úvěrové ztráty -216 tis. Kč
- Administrativní náklady 1 627 tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2025 činila bilanční suma Společnosti 3 247 438 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 265 766 tis. Kč).

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Emise dluhopisů

V prvním pololetí roku 2025 nebyla emitována žádná nová emise dluhopisů.

Společnost hospodařila nadále s dluhopisy emitovanými v roce 2022, 2023 a 2024, kdy byly emitovány celkem pět emisí dluhopisů s daty splatnosti v letech 2025, 2026 a 2029 a pohyblivou úrokovou sazbou (PRIBOR 6M + 4 % p.a.). Čtyři z těchto emisí byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu Burzy cenných papírů, jedna z veřejně obchodovatelných emisí byla v prvním pololetí roku 2025 splacena.

V prvním pololetí Společnost k datu splatnosti 1. března 2025 splatila emisi dluhopisů UCINV06 1 6MP 4/25 s ISIN CZ0003538100 v celkové nominální hodnotě 800 000 tis. Kč. Z této hodnoty Společnost vlastnila dluhopisy v nominální hodnotě 580 600 tis. Kč a držitelům dluhopisů tak vyplatila 219 400 tis. Kč plus příslušenství.

Celková hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2025 byla 3 228 275 tis. Kč, k 31. prosinci 2024 byla celková hodnota prodaných dluhopisů 3 248 771 tis. Kč.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny.

V prvním pololetí roku 2025 se hodnota poskytnutého úvěru snížila z důvodu splacení emise dluhopisů s datem splacení 1. března 2025. Snížení hodnoty poskytnutého úvěru bylo částečně kompenzováno navýšením hodnoty úvěru po prodeji dluhopisů emise UCINV06 2 6MP 4/26 v celkové hodnotě 200 000 tis. Kč. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2025 je 3 044 099 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 227 559 Kč).

Hlavní činnosti 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 IV a.s. žádné další služby. Hospodaření Společnosti tak podléhá vlivu hospodaření celé Skupiny.

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

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

Segment energetiky

Energetický segment Skupiny je reprezentován skupinou UCED, která v posledních dvou letech prošla výraznou expanzí. Klíčovými milníky byly akvizice slovenské společnosti GGE a polské firmy Duon. Díky těmto akvizicím UCED významně rozšířil své portfolio služeb – nově zahrnuje výrobu a distribuci elektřiny a tepla na Slovensku, stejně jako distribuci a prodej zemního plynu a zkapalněného zemního plynu (LNG) v Polsku.

V roce 2025 probíhala integrace slovenské skupiny GGE do struktury UCED, zatímco akvizice společnosti Duon byla úspěšně dokončena v lednu. Duon disponuje vlastní distribuční sítí a technologiemi pro zpětnou konverzi LNG do plynného stavu, přičemž provozuje více než 800 kilometrů plynovodů. Své služby zaměřuje především na podniky z výrobního sektoru.

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

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

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

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

Jeden z nejvýraznějších trendů v energetice je přechod k obnovitelným zdrojům energie – rostoucí důraz na obnovitelné zdroje energie, jako jsou solární, větrné, vodní a biomasa. Tento přechod je podpořen snahami

o snížení emisí skleníkových plynů a bojem proti změně klimatu. Zvýšení obnovitelných zdrojů v energetickém mixu nemá přímý dopad na společnost segmentu distribuce energie. Nepřímým dopadem je nutnost investovat do distribučních sítí, což představuje na jedné straně investiční náklady, na druhé straně připojení nových zákazníků přináší dodatečné výnosy. Pro společnost segmentu energetické výroby vede začlenění obnovitelných zdrojů k růstu poptávky po službách výkonové rovnováhy, což má pozitivní dopad na společnost.

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

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

Společnosti segmentu energetického obchodu čelí významným rizikům v důsledku probíhajícího konfliktu mezi Ukrajinou a Ruskem. Válka již narušila dodavatelsko-odběratelské vztahy, což způsobilo extrémní volatilitu cen energií. Nadále jsou také na místě obavy o stabilitu dodávek plynu, a to i přes uvalené sankce a snahy evropské unie snížit závislost na ruských energiích. Navíc tyto snahy mohou ještě více ovlivnit dynamiku energetického segmentu, což může 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 nepreorientují na jiné trhy. Pokud by taková situace nastala, hledaly by Společnosti segmentu energetické distribuce nové odběratele, kteří nejsou orientovaní na ruský trh. V důsledku válečného konfliktu na Ukrajině však k podstatnému ovlivnění odběrů v provozovaných LDS nedošlo a nedochází.

Rizika spojená s negativním vývojem makroekonomické situace spolu s riziky spojenými s válečným konfliktem na Ukrajině mohou vést k hlubším strukturálním změnám v energetice, s ohledem na původ a charakter produktivních zdrojů. Potenciální dopady na společnost segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením na distribuci elektřiny, která je nezávislá na zdrojích energie.

Segment realit

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

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

V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů společností zabývajících se pronájmem nemovitostí a snížení rentability realizovaných projektů v segmentu reality. Historická zkušenost s vývojem tržního nájemného ukazuje na jeho poměrně dostatečnou rezistenci při poklesu výkonnosti ekonomiky; citlivěji reaguje na fázi ekonomického cyklu obsazenost objektů. Vzhledem ke stavu legislativy povolování nových staveb se ale dá předpokládat, že nové byty budou na trh uváděny se zpožděním, a v

menším počtu, tudíž bude více lidí delší dobu nucené bydlet v nájmech. V rámci kancelářských budov a retailových prostor těchto budov jsou vždy jednotky nájemců s významnou částí pronajatého prostoru alokovaného na jednoho nájemce. Nájemní smlouvy jsou většinou uzavírány na dobu určitou 5 let nebo na dobu neurčitou s výpovědní dobou 6 měsíců. Aktuální obsazenost nejvýznamnějších kancelářských budov a retailových prostor činí téměř 100 %.

Rezidenční development – rezidenční development je zastoupen společností CREDITAS Real Estate a.s., která se prostřednictvím svých dceřiných společností věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, přes engineering (tj. činnost zahrnující vytvoření projektu v souladu se zákonnými požadavky, včetně zajištění náležitých technických a veřejnoprávních procesů, a vyřízení povolení a 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 určené k prodeji či k pronájmu.

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

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

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

Ostatní odvětví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene

za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodaří na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 milionů litrů mléka za rok.

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

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

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

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

POPIS HLAVNÍCH RIZIK A NEJISTOT PRO ZBÝVAJÍCÍCH 6 MĚSÍCŮ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

Společnost poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů formou úvěru mateřské společnosti. V druhém pololetí roku 2025 nejsou aktuálně v plánu další emise dluhopisů ani uzavírání nových úvěrových smluv. V tomto období bude splacena jedna emise dluhopisů. Ke dni splatnosti 18. listopadu 2025 bude splacena emise UCINV06 2 6MP 4/25 v celkové nominální hodnotě 1 000 000 tis. Kč. V souvislosti s potřebou prostředků na splacení emise dluhopisů Společnost počítá se splacením části poskytnutého úvěru a snížením celkové hodnoty úvěrové pohledávky.

Společnost se soustředí na řízení úvěrového a likvidního rizika. Společnost neočekává žádné výraznější změny v rizicích souvisejících s válkou na Ukrajině, nebo s vývojem celních politik významných aktérů mezinárodního obchodu.

DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

Úvěrové riziko

Společnost je vystavena úvěrovému riziku – riziku, že protistrany nebudou schopny dostát svým smluvním závazkům, což může mít za následek finanční ztrátu Společnosti.

Veškeré poskytnuté úvěry jsou poskytnuty společností Skupiny, tudíž úvěrové riziko poskytnutých úvěrů je shodné s rizikem Skupiny. Stoprocentní část výše poskytnutých úvěrů je poskytnuta mateřské společnosti CREDITAS Investments SE. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech.

K 30. červnu 2025 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí 3 667 tis. Kč k 30. červnu 2025 (k 31. prosinci 2022: 3 883 tis. Kč). Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil. Při posuzování rizikového profilu Společnost vzala v úvahu vliv probíhající války na Ukrajině.

Likvidní riziko

Při posuzování schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti a likvidního rizika vedení Společnosti prověřuje budoucí potřeby hotovosti a předpokládané výnosy Společnosti. Vedení je přesvědčeno, že při zpracování těchto prognóz postupovalo obezřetně, s cílem zohlednit nejisté hospodářské prostředí. Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty).

VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ

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

Společnost používá ukazatel Čistá vážená sazba, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti Společnosti zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byla Společnost schopna pokrýt jak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele Čistá vážená sazba na úrovni minimálně 0,30 % zaručuje, že vážená úroková sazba výnosových úroků z investovaných finančních prostředků do Skupiny je minimálně o 0,30% vyšší, než je výše vážené úrokové sazby nákladových úroků z emitovaných dluhopisů. Tím Společnost generuje dostatek výnosů k pokrytí svých nákladů i splacení úroků z dluhopisů.

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
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 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

Společnost používá ukazatel Čistá vážená splatnost, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti Společnosti mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele Čistá vážená splatnost maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů. Tím je zaručeno, že Společnost v době splatnosti jednotlivých emisí bude mít dostatek finančních prostředků pro jejich splacení, které nebudou vázány v poskytnutých úvěrech.

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 pochybností 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 poskytnutých úvěrů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
CREDITAS Investments SE	3 038 215 512,95	31.10.2025	8,45 %	123
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	3 038 215 510,95			

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v Kč	Datum splatnosti	Nominální úrok. sazba	Efektivní úrok. sazba	Počet dnů
UNICAP.INV. VAR/25	622 600 00,00	18.11.2025	7,45 %	7,45 %	141
2UCINV06 1 6MP/26	440 000 000,00	20.12.2026	7,80 %	7,80 %	538
UNICAP.INV. VAR/26	200 000 000,00	29.12.2026	7,80 %	7,80 %	547
UNICAP.INV.VAR/29	1 000 000 000,00	30.05.2029	7,45 %	7,45 %	1 430
UNICAP.INV.VAR/29	1 000 000 000,00	30.05.2029	7,45 %	9,09 %	1 430
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	3 262 600 000,00				

Ke dni 30. června 2025 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,43 % (k 31. prosinci 2024: 0,31 %) a ukazatel NWM ve výši -886,60 (k 31. prosinci 2024: -1 101,21).

MEZITIMNÍ ZKRÁCENÁ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2025

Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2025

(tis. Kč)	Poznámka	30.06.2025	31.12.2024
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Odložená daňová pohledávka	5	770	815
Dlouhodobá aktiva celkem		770	815
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté zápljčky a úvěry	6	3 044 099	3 227 559
Ostatní krátkodobá aktiva		0	4 390
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	202 569	33 002
Krátkodobá aktiva celkem		3 246 668	3 264 951
Aktiva celkem		3 247 438	3 265 766
PASIVA			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Ostatní kapitálové fondy	8	10 000	10 000
Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty	8	6 645	3 679
Vlastní kapitál celkem		18 645	15 679
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	2 611 298	2 392 020
Dlouhodobé závazky celkem		2 611 298	2 392 020
Krátkodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	616 976	856 751
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	296	1 221
Splatný daňový závazek	11	223	95
Krátkodobé závazky celkem		617 495	858 067
Závazky celkem		3 228 793	3 250 087
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 247 438	3 265 766

Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2025

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01.2025 - 30.06.2025	01. 01.2024 - 30.06.2024
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	131 824	129 912
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	9	-126 679	-121 475
Hrubá úroková marže		5 145	8 437
Administrativní náklady	4	-1 627	-2 410
Roční očekávané úvěrové ztráty	6	216	-72
Zisk/Ztráta před zdaněním		3 754	5 955
Daň z příjmů	11	-788	-1 193
Zisk/Ztráta po zdanění za období		2 966	4 762
Úplný výsledek hospodaření za období		2 966	4 762

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/ Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 1. lednu 2024	2 000	10 000	2 104	14 104
Příplatek do ostatních kapitálových fondů	0	0	4 762	4 762
Stav k 30. červnu 2024	2 000	10 000	6 866	18 866
Úplný výsledek za období	0	0	-3 187	-3 187
Stav k 31. prosinci 2024	2 000	10 000	3 679	15 679
Úplný výsledek za období	0	0	2 966	2 966
Stav k 30. červnu 2025	2 000	10 000	6 645	18 645

Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2025

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01.2025 - 30.06.2025	01. 01.2024 - 30.06.2024
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk/Ztráta před zdaněním		3 754	5 955
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté úrokové výnosy	6,9	-5 145	-8 438
Roční očekávané úvěrové ztráty	6	-216	72
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-1 607	-2 411
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		4 390	0
Změna stavu krátkodobých závazků		-925	3 434
Úroky přijaté	6	132 141	102 676
Úroky vyplacené	9	-127 818	-127 591
Zaplacená daň	11	-615	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		5 566	-23 892
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-34 000	-156 500
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	217 359	26 324
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		183 359	-130 176
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – prodej	9	200 042	125 509
Vydané dluhopisy – splacení/odkup	9	-219 400	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-19 358	125 509
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		169 567	-28 559
Stav peněžních prostředků na počátku období	7	33 002	36 048
Stav peněžních prostředků na konci období	7	202 569	7 489

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1 Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest VI a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 27. srpna 2021. 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 CREDITAS Investments SE je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny CREDITAS Investments SE (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 CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

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

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

1.1 Vedení Společnosti

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

Vnitřní systém fungování Společnosti je monistický. 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 30. červnu 2025:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum vzniku funkce	27. srpna 2021

Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Eva Collardová, MBA
- Ing. Jana Hrabalová

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

2.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“). Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti, který její vedení považuje za platný.

Při oceňování aktiv a závazků a naplnění předpokladu trvání Společnosti vedení zvažilo dopady pokračující války na Ukrajině.

2.1.1 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.

2.1.2 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.

2.1.3 Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této mezitímní individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 30. června 2025. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

2.2 Zásadní účetní postupy

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

2.2.1 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.

2.2.2 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.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky. Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek, a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících

účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

2.2.3 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

2.2.4 Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál.

2.2.6 Znehodnocení

Snížení hodnot finančních aktiv

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

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

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

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

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

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

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

Významné zvýšení úvěrového rizika

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

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

Klíčové ukazatele SICR zahrnují významné zhoršení externího ratingu, nepříznivou změnu v roční pravděpodobnosti selhání, dny po splatnosti, informace o částkách po splatnosti, informaci o restrukturalizaci, insolvenční, úlevě, podvodném jednání nebo informaci o významném zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů dlužníka. Při posuzování SICR se berou v potaz vnější tržní ukazatele úvěrového rizika i regulatorní a ekonomické prostředí. Bez ohledu na výsledek uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykázaní 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.

2.2.7 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).

Společnost vyhodnotila vliv pokračující války na Ukrajině s tím, že nemá významný vliv na odhady a příslušné předpoklady.

3 Přijetí nových či revidovaných standardů

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

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

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

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

Úpravy specifikují, jak posuzovat, zda je měna směnitelná, a jak určit směnný kurz, když směnitelná není. Společnost nevykazuje žádné transakce v cizích měnách.

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

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

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

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

- IFRS 18 Prezentace a zveřejňování v účetní závěrce
- IFRS 19 Dceřiné podniky bez veřejné odpovědnosti: Zveřejňování
- Úpravy standardu IFRS 9 a IFRS 7 Úpravy klasifikace a oceňování finančních nástrojů
- Úpravy IFRS 10 Konsolidovaná účetní závěrka a IAS 28 Investice do přidružených a společných podniků – Prodej nebo vklad aktiv mezi investorem a přidruženým nebo společným podnikem

4 Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	01. 01.2025 - 30.06.2025	01. 01.2024 - 30.06.2024
Audit	719	665
Poradenské služby	40	129
Účetní služby	135	108
Administrace dluhopisů*	636	1 430
Ostatní provozní náklady	97	105
Celkem	1 627	2 410

*náklady za průběžnou správu dluhopisů (obsahuje administrativní činnosti související s dluhopisy – obstaravatele plateb, agenta pro výpočty, kotevního agenta, plnění zákonem stanovených reportovacích povinností a další související činnosti příslušející administrátorovi).

Předseda správní rady a členové výboru pro audit nejsou z titulu své funkce Společností odměňováni.

5 Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 21 % (daňová sazba pro rok 2025 a další). Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2025 činí 770 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 815 Kč), přičemž primární položku představují roční očekávané úvěrové ztráty.

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.

6 Poskytnuté úvěry

(tis. Kč)	30.06.2025	31.12.2024
Dlouhodobá aktiva	0	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	0	0
Roční očekávané úvěrové ztráty	0	0
Krátkodobá aktiva	3 044 099	3 227 559
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	3 047 766	3 231 442
Roční očekávané úvěrové ztráty	-3 667	-3 883
Poskytnuté úvěry celkem	3 044 099	3 227 559

Úvěr poskytnutý Společností byl poskytnut do Skupiny. K 31.12.2024 byla hodnota poskytnutých úvěrů 3 231 442 tis. Kč. Celkově se v prvním pololetí roku 2025 hodnota úvěru snížila o 183 676 tis. Kč. Čerpáno z úvěrového rámce bylo 34 000 tis. Kč a splaceno 217 359 tis. Kč. Na úrocích bylo splaceno 132 141 tis. Kč. Naběhlé úroky činily 131 824 tis. Kč.

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)	30.06.2025	31.12.2024
Peníze na běžných bankovních účtech	202 569	33 002
Peněžní prostředky celkem	202 569	33 002

Společnost k 30. červnu 2025 drží peníze na bankovních účtech bank J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s., pro které není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 202 569 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 33 002 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.

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

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 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 2025 do 30. června 2025 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu ani odkupu vlastních akcií. Základní kapitál je plně splacen.

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

23. června 2025 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2024 a rozhodl o převedení zisku ve výši 1 575 tis. Kč na účet nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let.

Společnost není povinná dodržovat žádné externí předpisy stanovené požadavky na kapitál, včetně požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost. V případě, že celková ztráta společnosti na základě účetní závěrky dosáhla takové výše, že při jejím uhrazení z disponibilních zdrojů společnosti by neuhrazená ztráta dosáhla poloviny základního kapitálu, je správní rada povinná svolat valnou hromadu a navrhnout zrušení Společnosti nebo přijetí jiného vhodného opatření. Společnost nevykazovala k 30. červnu 2025 ztrátu.

9 Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2022 emitovala dluhopisy v celkovém objemu 1 800 000 tis. Kč, v roce 2023 v celkovém objemu 1 000 000 tis. Kč a v prvním pololetí roku 2025 v celkovém objemu 2 000 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 30. červnu 2025 prodány dluhopisy v hodnotě 1 537 400 000 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2025 tak činí 3 262 600 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2025 je 19 462 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů k 30. červnu 2025 je 3 228 275 tis. Kč (k 31. prosinci 2024: 3 248 771 tis. Kč)

(tis. Kč)	30.06.2025	31.12.2024
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	4 800 000	4 800 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-1 537 400	-1 518 000
Upsaná část emitovaných dluhopisů	3 262 600	3 282 000
Naběhlé příslušenství	19 421	32 459
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	42	-6 332
Diskont	-53 789	-59 356
Vydané dluhopisy celkem	3 228 274	3 248 771

K 30. červnu 2025 je objem vydaných dluhopisů včetně dlouhodobé části diskontu ve výši 2 611 298 tis. Kč klasifikovaný dle zůstatkové splatnosti jako dlouhodobý závazek, jako krátkodobý závazek se splatností do 1 roku jsou klasifikovány dluhopisy, příslušenství z titulu vydaných dluhopisů a krátkodobá část diskontu o objemu 616 976 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.06.2025	31.12.2024
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	2 640 000	2 440 000
Část diskontu se splatností 1-5 let	-28 702	-47 980
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	2 611 298	2 392 020
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou splatností < 1 rok	622 600	842 000
Úroky splatné do 1 roku	19 463	26 127
Část diskontu splatná do 1 roku	-25 087	-11 376
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	616 976	856 751
Vydané dluhopisy celkem	3 228 274	3 248 771

UNICAPITAL Invest VI a.s.

Mezitímní zkrácená neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2025

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2025:

ISIN	Pohyblivá úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Zaknihovaná forma			
CZ0003545527	6M PRIBOR + 4 %	18/11/2025	622 600
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4 %	29/12/2026	200 000
CZ0003561904	6M PRIBOR + 4 %	30/05/2029	2 000 000
Imobilizovaná forma			
CZ0003557167	6M PRIBOR + 4 %	20/12/2026	440 000
Celkem upsané dluhopisy			3 262 600

Dluhopisy jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou. Pohyblivá úroková sazba je pro každé výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě Referenční sazby PRIBOR 6M stanovené dva pracovní dny před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšené o marži ve výši 4 % p.a. Vyjádřeno vzorcem: PRIBOR 6M + 4 % p.a. Počátky výnosových období pro dluhopisy emise ISIN CZ0003545527 jsou stanoveny na dny 18.11. a 18.5., počátky výnosových období pro dluhopisy emise ISIN CZ0003557167 jsou stanoveny na dny 20.6. a 20.12., počátky výnosových období pro dluhopisy ISIN CZ0003557159 jsou stanoveny na 29.6. a 29.12. a počátky výnosových období pro dluhopisy ISIN CZ0003561901 jsou stanoveny na 30.5. a 30.11.

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2025 činí 3 423 439 (k 31. prosinci 2024: 3 269 739 tis. Kč). Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost.

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2024	2 392 020	856 751	3 248 711
Prodej/splacení/zpětný odkup dluhopisů	200 000	-219 358	-19 358
Diskont	0	0	0
Výplata úroku	0	-127 818	-127 818
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	0	121 111	121 111
Diskont < 1 rok	19 278	-19 278	0
Amortizace diskontu	0	5 567	5 567
30.06.2025	2 611 298	616 976	3 228 274

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2023	2 300 000	44 217	2 344 217
Prodej dluhopisů	127 000	209	127 209
Diskont	-935	-765	-1 700
Výplata úroku	0	-127 591	-127 591
<i>Nepeněžní transakce</i>			
Naběhlý úrok	0	121 333	121 333
Amortizace diskontu	0	142	142
30.06.2024	2 426 065	37 545	2 463 610

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů a nakoupeného AÚV jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků. Ve vykazovaném období k žádným prodejům dluhopisů nedošlo.

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 30. červnu 2025 ani roku 2024 nastaly.

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 krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.06.2025	31.12.2024
Závazky z obchodního styku	269	957
Závazky k podnikům ve skupině	0	264
Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky	269	1 221

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 Daň z příjmů

Daň z příjmů byla vypočtena k 30. červnu 2025 ve výši 788 tis. Kč (k 30. červnu 2024: 1 193 Kč). Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši 743 tis. Kč
- Daň odložená ve výši 45 tis. Kč

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

12 Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnutý úvěr je úročen pohyblivou úrokovou sazbou jejíž hodnota k 30. červnu 2025 činila 10,75 % p. a. (31. prosince 2024: 8,60 %).

UNICAPITAL Invest VI a.s.

Mezitímní zkrácená neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2025

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností CREDITAS Investments SE (úvěrovaný) ze dne 24. května 2024 s maximálním nekomitovaným úvěrovým rámcem 3 000 000 tis. Kč (k 30. červnu 2025 vyčerpáno 3 038 216 tis. Kč), pohyblivou úrokovou sazbou (k 30. červnu 2025 úroková sazba 10,75 %) a datem splatnosti 11. února 2025.
Společnost stanovuje pohyblivou úrokovou sazbu úvěrů na základě objemu prodaných dluhopisů a poskytnutých úvěrů se zvláštním přihlédnutím k plnění alternativního výkonnostního ukazatele Čistá vážená sazba. Společnost se zavázala udržovat ukazatel Čistá vážená sazba na úrovni minimálně 0,30 % a tomu musí uzpůsobit úrokovou sazbu poskytnutých úvěrů. Z objemu prodaných dluhopisů jednotlivých emisí a jejich úrokové sazby Společnost vypočítává váženou úrokovou sazbu dluhopisů, ke které přičte marži tak, aby s přihlédnutím k objemu poskytnutých úvěrů výsledný ukazatel Čistá vážená sazba dosáhl minimálně 0,30 %.
- Dne 30. června 2025 Společnost prodala dluhopisy emise ISIN CZ0003557159 v celkové nominální hodnotě 200 000 tis. Kč společnosti CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2025 - 30.06.2025	01.01.2024 - 30.06.2024
Úrokové výnosy			
CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	131 824	8 730
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	0	121 182
Výnosy celkem		131 824	129 912
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	79 416	106 444
CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV	Ostatní ve skupině	42	0
Administrativní náklady			
CREDITAS B.V.	Ostatní ve skupině	399	460
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Ostatní ve skupině	7	7
Náklady celkem		79 863	106 911

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.06.2025	31.12.2024
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
CREDITAS Investments SE	Mateřská společnost	3 047 766	3 231 442
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	625	1 430
Aktiva celkem		3 048 391	3 232 872
Vydané dluhopisy			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	2 068 649	2 067 195
CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV	Ostatní ve skupině	200 098	0
Ostatní závazky			
CREDITAS B.V.	Ostatní ve skupině	0	100
Banka CREDITAS	Ostatní ve skupině	0	164
Pasiva celkem		2 268 747	2 067 459

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.

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

14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15 Následné události

Po datu, ke kterému je sestavena tato mezitímní účetní závěrka, bylo načerpáno 200 000 tis. Kč z úvěrového rámce poskytnutého Společností mateřské společnosti CREDITAS Investments SE.

Po datu sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 25. září 2025



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady