

# POLOLETNÍ ZPRÁVA

ZA PODFOND SPOLEČNOSTI  
CREDITAS FOND SICAV, A.S. S NÁZVEM:

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

INFORMACE KE DNI 30. ČERVNA 2024

# I. ÚDAJE A SKUTEČNOSTI

podle zákona č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, a vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech za rozhodné období 1. 1. 2024 až 30. 6. 2024

## A. ÚDAJE O PODFONDU

### Název podfondu

CREDITAS Nemovitostní I, podfond SICAV (dále jen „Podfond“) zapsaný v seznamu podfondů vedeným Českou národní bankou dne 23. října 2019

### ISIN

CZ0008044666

### Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

### Další údaje

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

## B. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O INVESTIČNÍM FONDU

### Název fondu

CREDITAS fond SICAV, a.s. (dále jen „Fond“) zapsaný v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze dne 01. října 2019, oddíl B, vložka 24720.

### IČO

085 33 610

### Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

### Podfondy

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

### Další údaje

Fond je speciálním fondem ve smyslu § 94 odst. 2 Zákona o investičních společnostech a investičních fondech, který není ani řídicím ani podřízeným fondem. Fond může v souladu se stanovami vytvářet podfondy. Investiční akcie jsou vydávány Fondem pouze k Podfondu. Předmět podnikání Fondu je v souladu s uděleným povolením k činnosti.

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

### Vedoucí osoby

Členem představenstva Fondu je CREDITAS investiční společnost a.s. (dále jen „Investiční společnost“). Vedoucími osobami Investiční společnosti jsou Ing. Petr Škoch a Ing. Petr Hlinomaz, Ing. Magda Malenínská byla vedoucí osobou do 29.2.2024. Osobou zmocněnou Investiční společností

k jejímu zastupování ve funkci člena představenstva Fondu je Ing. Petr Škoch.

## **C. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O OBHOSPODAŘUJÍCÍ INVESTIČNÍ SPOLEČNOSTI**

### **Název společnosti**

CREDITAS investiční společnost a.s. zapsaná v obchodním rejstřík vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27088.

### **IČO**

142 58 846

### **Sídlo**

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

### **Uzavřené smlouvy**

Smlouva o výkonu funkce, na základě které vykonává Investiční společnost funkci statutárního orgánu Fondu, byla uzavřena dne 1. dubna 2022.

### **Údaje o osobách provádějících správu majetku (portfolio manažerech, případně externích správcích Podfondu)**

Nemovitosti a ostatní nefinanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravovali manažeři Investiční společnosti:

#### **Ing. Petr Škoch**

Absolvoval Fakultu stavební Vysokého učení technického v Brně, Ekonomika a management ve stavebnictví a Ústav soudního inženýrství, obor Realitní inženýrství. Od roku 2008 prošel postupně pozicemi od odborného asistenta znalců a odhadců, přes konzultační pozice do KPMG - Senior Consultant, Valuer of Real Estate, Supervizor. Aktuálně působí jako Ředitel odboru oceňování nemovitých věcí Banky CREDITAS, činnosti Investiční společnosti se účastní zejména jako seniorní odborník na posuzování a valuaci investičních příležitostí, čímž navázal na působení v investičním výboru Podfondu od vzniku Fondu.

Finanční aktiva Podfondu v rozhodném období spravoval manažer Investiční společnosti:

#### **Ing. Petr Hlinomaz, Csc.**

S přípravou matematického a fyzikálního vysokoškolského vzdělání působil od roku 1993 na různých pozicích v institucích finančního sektoru, od analytických pozic k pozicím manažerským. V Bance CREDITAS působil od roku 2017. Se vznikem a získáním licence Investiční společnosti, na kterém se podílel, nastoupil na pozici hlavního investičního manažera. Od počátku vzniku Fondu pracoval v investičním výboru Podfondu.

#### **Ing. Lucie Ješátková**

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

## **D. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O ADMINISTRÁTOROVI SPOLEČNOSTI**

### **Název společnosti**

Conseq Funds investiční společnost, a.s. (dále jen „Administrátor“) zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 17126.

### **IČO**

248 37 202

### **Sídlo**

Praha 1, Rybná 682/14, PSČ 11005

### **Uzavřené smlouvy**

Smlouva o administraci, prostřednictvím které byla Administrátorovi svěřena činnost administrace, uzavřená dne 1. dubna 2022, ve znění pozdějších Dodatků č. 1 – 3.

Smlouva o pověření výkonem některých činností, prostřednictvím které byl Administrátor pověřen dalšími činnostmi, uzavřená dne 1. dubna 2022, ve znění pozdějších Dodatků č. 1 – 3.

## **E. ÚDAJE O DEPOZITÁŘI FONDU A JEHO PODFONDU**

**v rozhodném období a době, po kterou činnost depozitáře vykonával**

Depozitářem byla po celou dobu existence Fondu a jeho Podfondu společnost UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. se sídlem Praha 4 – Michle, Želetavská 1525/1, PSČ 14092, IČO 649 48 242, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 3608 (dále jen „Depozitář“).

## **F. ÚDAJE O OSOBĚ POVĚŘENÉ ÚSCHOVOU NEBO JINÉ OPATR. MAJETKU PODFONDU, pokud je u této osoby uloženo více než 1 % hodnoty majetku Podfondu**

Úschovu nebo jiné opatrování majetku Podfondu zajišťuje pouze Depozitář.

## **G. ÚDAJE O HLAVNÍM PODPŮRCI**

**v rozhodném období, a údaj o době, po kterou tuto činnost vykonával**

Majetek Podfondu nebyl v rozhodném období svěřen hlavnímu podpůrci.

## **H. ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH ÚDAJŮ UVEDENÝCH VE STATUTU FONDU, RESPEKTIVE V DODATKU Č.1 STATUTU FONDU**

V rozhodném období nedošlo ke změnám ve statutu Fondu.

## **I. SOUDNÍ NEBO ROZHODČÍ SPORY**

**které se týkají majetku nebo nároku vlastníků cenných papírů nebo zaknihovaných cenných papírů vydávaných Podfondem, jestliže hodnota předmětu sporu převyšuje 5 % hodnoty majetku Podfondu v rozhodném období**

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

## **J. POVINNĚ ZVEŘEJŇOVANÉ INFORMACE SOUVISEJÍCÍ S UDRŽITELNOSTÍ**

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

## K. ÚDAJE O NABYTÍ NEMOVITOSTI DO JMĚNÍ PODFONDU ZA CENU,

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

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

## L. IDENTIFIKACE MAJETKU PODFONDU

pokud jeho hodnota přesahuje 1 % hodnoty majetku Podfondu ke dni 30. června 2024, s uvedením celkové pořizovací ceny a reálné hodnoty na konci rozhodného období

<i>Majetek</i>	<i>Datum pořízení</i>	<i>Podíl na hodnotě majetku Fondu</i>	<i>Pořizovací cena (v tis. Kč)</i>	<i>Reálná hodnota k 30. 06.2024 (v tis. Kč)</i>
<b>Ostatní aktiva:</b>				
Zůstatky na běžných účtech		25,59 %		416 847
Ostatní aktiva		0,07 %		1 122
<b>Majetkové účasti:</b>				
Účast s rozhodujícím vlivem – Business Park Čestlice s.r.o.	2019	18,91 %	190 374	307 612
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Písek s.r.o.	2021	1,88 %	29 542	30 643
Účast s rozhodujícím vlivem – BP Pardubice s.r.o.	2022	24,77 %	246 250	403 330
Účast s rozhodujícím vlivem – Trmice Project s.r.o.	2024	3,52 %	58 622	57 281
<b>Úvěry:</b>				
Úvěr poskytnutý Business Park Čestlice s.r.o.	2019	5,58 %	180 294	90 880
Úvěr poskytnutý BP Pardubice II s.r.o.	2022	0,21 %	31 768	3 483
Úvěr poskytnutý Trmice Project s.r.o.	2024	10,87 %	172 998	176 944
Úvěr poskytnutý Trmice Project s.r.o.	2024	8,60 %	137 000	140 040

## M. SKLADBA A ZMĚNY SKLADBY MAJETKU PODFONDU

<b>Podíl v % na aktivech celkem</b>	<b>30. června 2023</b>	<b>30. června 2024</b>
Pohledávky za bankami	37,72 %	25,59 %
Pohledávky za nebankovními subjekty	7,53 %	25,26 %
Účasti s rozhodujícím vlivem	52,33 %	49,08 %
Ostatní aktiva	2,42 %	0,07 %

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

kteřé jsou v oběhu ke dni 30. 6. 2024 a které byly vydány a odkoupeny v rozhodném období

V rozhodném období bylo vydáno 170 426 179 investičních akcií a odkoupeno 50 753 785 investičních akcií Podfondu. K 30. červnu 2024 bylo v oběhu 1 135 715 739 investičních akcií Podfondu.

## **O. FONDOVÝ KAPITÁL PŘIPADAJÍCÍ NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

K 30. červnu 2024 připadl na jednu investiční akcii Podfondu fondový kapitál ve výši 1,3634 Kč.

## **P. HODNOTA VŠECH VYPLACENÝCH PODÍLŮ NA ZISKU NA JEDNU INVESTIČNÍ AKCII**

Podfond v rozhodném období nevyplácel podíly na zisku.

## **Q. ROČNÍ ODCHYLKA SLEDOVÁNÍ MEZI VÝKONNOSTÍ PODFONDU A VÝKONNOSTÍ SLEDOVANÉHO INDEXU,**

pokud Podfond sleduje určitý index nebo jiný finanční kvantitativně vyjádřený ukazatel (benchmark), včetně vysvětlení rozdílů mezi očekávanou a skutečnou odchylkou sledování za příslušné období

Podfond nesleduje žádný index.

## **R. ÚDAJE O SKUTEČNĚ ZAPLACENÉ ÚPLATĚ OBHOSPODAŘOVATELI ZA OBHOSPODAŘOVÁNÍ MAJETKU FONDU,**

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

Za období 1. ledna - 30. června 2024 činily náklady na úplatu za obhospodařování majetku Podfondu 12 908 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 12 875 tis. Kč.

Za období 1. ledna - 30. června 2024 činily náklady na výkon funkce administrátora 395 tis. Kč a náklady na zrušení dohady z roku 2023 činil -395 tis. Kč. Celkové náklady na výkon funkce administrátora za období 1. ledna - 30. června 2024 činily 0 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 395 tis. Kč.

Za období 1. ledna - 30. června 2024 činily náklady na výkon funkce depozitáře 680 tis. Kč a náklady na ostatní služby depozitáře 70 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 126 tis. Kč.

Za období 1. ledna - 30. června 2024 činily náklady na služby auditora 178 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 178 tis. Kč.

Za období 1. ledna - 30. června 2024 činily ostatní náklady 385 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 0 tis. Kč.

Za období 1. ledna - 30. června 2024 byla vyčíslena daň z příjmů (včetně daně ze samostatného základu daně) ve výši 153 tis. Kč. Neuhrazeno k 30.6.2024 bylo celkem 0 tis. Kč.

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

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

### **Rizika související s deriváty**

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

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

### **Kvantitativní omezení**

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

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

### **Kvantitativní omezení**

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

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

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

### **Metody**

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

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

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

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

## **T. INFORMACE TÝKAJÍCÍ SE SFT A SWAPŮ VEŠKERÝCH VÝNOSŮ**

### **Objem zapůjčených cenných papírů a komodit,**

**vyjádřený jako podíl na celkových zapůjčitelných aktivech vymezených bez zahrnutí peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů**

Z majetku Fondu nedošlo v rozhodném období k zapůjčení žádných cenných papírů nebo komodit.

**Objem aktiv využitých v jednotlivých druzích SFT a swapech veškerých výnosů, vyjádřený v absolutní výši (v měně Fondu) a jako podíl na aktivech spravovaných Fondem**

Fond uzavírá buy-sell operace a to v průměrné hrubé výši 122 076 923,08 Kč, které tvoří 7,5 % objemu aktiv Fondu.

**Deset nejvýznamnějších emitentů kolaterálu,**

**v rámci všech SFT a swapů veškerých výnosů (členění objemů obdrženého kolaterálu cenných papírů a komodit podle názvu emitenta):**

Jediným emitentem kolaterálu byla v rozhodném období Česká národní banka.

**Deset nejvýznamnějších smluvních stran**

**u jednotlivých druhů SFT a swapů veškerých výnosů samostatně (název smluvní strany a hrubý objem nevypořádaných obchodů)**

Pro uzavírání buy-sell operací na účet Fondu je využívána jako protistrana Česká Spořitelna, a.s. K 30. červnu 2024 byly vypořádány buy-sell obchody s protistranou Česká Spořitelna, a.s.

**Souhrnné údaje o obchodech za každý druh SFT a swapů veškerých výnosů samostatně,**

**v členění podle druhu a kvality kolaterálu;**

**v členění podle profilu splatnosti kolaterálu dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřená splatnost;**

**v členění podle měny kolaterálu;**

**v členění podle profilu splatnosti SFT a swapů veškerých výnosů dále rozčleněného podle následujících dob splatnosti: kratší než jeden den, jeden den až jeden týden, jeden týden až jeden měsíc, jeden měsíc až tři měsíce, tři měsíce až jeden rok, déle než jeden rok, otevřené obchody**

**v členění podle země, v níž jsou smluvní strany usazeny;**

**v členění podle vypořádání a clearingů (např. trojstranné, ústřední protistrana, dvoustranné);**

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

**Podíl kolaterálu, který byl obdržen a je opětovně použit,**

**ve vztahu k maximálnímu objemu uvedenému v prospektu či informacích poskytnutých investorům**

Kolaterál není opětovně použit.

**Výnosy ze znovupoužití peněžních prostředků**

**poskytnutých k zajištění dluhu, plynoucí Fondu**

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

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

**Počet a názvy uschovatelů a objem aktiv kolaterálu uschovaných u každého z nich**

Kolaterál je uschován u Unicredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s.

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

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

Fond v rozhodném období neposkytl žádný kolaterál.



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

v členění podle Fondu, Společnosti a třetích stran (např. zprostředkovatele půjček) v absolutním vyjádření a v poměru k celkovým výnosům plynoucím z daného druhu SFT a swapů veškerých výnosů

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

Protistrana obchodu	Výnosy (v Kč)	% z celkových výnosů	Náklady (v Kč)	% z celkových nákladů
Česká Spořitelna, a.s.	3 678 360,00	100 %	0	0 %

## U. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE PODFONDU

### ROZVAHA K 30. ČERVNU 2024

#### Aktiva

tis. Kč	30. června 2023	30. června 2024
<b>Pohledávky za bankami</b>	<b>430 121</b>	<b>416 848</b>
v tom: a) splatné na požádání	430 121	293 507
b) ostatní pohledávky	0	123 340
<b>Pohledávky za nebankovními subjekty</b>	<b>85 809</b>	<b>411 347</b>
<b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>	<b>596 759</b>	<b>799 229</b>
<b>Ostatní aktiva</b>	<b>27 615</b>	<b>1 122</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 140 304</b>	<b>1 628 546</b>

#### Pasiva

tis. Kč	30. června 2023	30. června 2024
<b>Závazky vůči bankám</b>	<b>25 800</b>	<b>3 250</b>
<b>Závazky vůči nebankovním subjektům</b>	<b>12 935</b>	<b>0</b>
<b>Ostatní pasiva</b>	<b>19 568</b>	<b>76 843</b>
<b>Rezervy</b>	<b>867</b>	<b>0</b>
<b>Kapitálové fondy</b>	<b>944 866</b>	<b>1 272 331</b>
<b>Nerozdělený zisk/neuhrazená ztráta z předchozích období</b>	<b>91 901</b>	<b>167 158</b>
<b>Zisk/ztráta za účetní období</b>	<b>44 367</b>	<b>108 964</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>1 140 304</b>	<b>1 628 546</b>

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

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

Údaje nutné k identifikaci nemovitosti v majetku nemovitostní společnosti, způsob současného využití nemovitosti a stupeň jejího obsazení, stručný popis nemovitosti, popis závad nemovitosti, základní informace o absolutních a relativních majetkových právech vztahujících se k nemovitosti, technický stav nemovitosti účel, pro který byla nemovitost nabyta do majetku Podfondu, a došlo-li ke změně účelu, důvod této změny a dopady této změny na Podfond, údaje nutné k identifikaci osoby, která nemovitost spravuje, způsob ocenění nemovitosti, údaje nutné k identifikaci nemovitostní společnosti, ve které má fond účast

#### **Business Park Čestlice s.r.o.**

Nemovitostní společnost Business Park Čestlice s.r.o., IČ: 282 19 635 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 8.452.000 Kč a byl splacen v plné výši 20.12.2007, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Čestlice, okres Praha-východ.

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

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

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

Nejstarší budova č.p. 110 se nachází odděleně od zbyvajících budov. Dle dostupných podkladů byla postavena v roce 1998. Objekt č.p. 110 je rozdělen na 5 samostatných jednotek. Objekty č.p. 126, 132 a 134 se nacházejí jižněji od původního objektu. Budova č.p. 126 byla dokončena v roce 2002 a je rozdělena na 4 jednotky. Budovy č.p. 132 a 134 byly dokončeny v roce 2004.

Objekt č.p. 132 má 9 jednotek, objekt č.p. 134 má 2 jednotky.

Technický stav objektu je dobrý a odpovídá stáří a pravidelně prováděné údržbě.

Jako Facility management spravuje nemovitost společnost Arridere s.r.o, se sídlem Na Pankráci 1062/58, Nusle, Praha 4, IČO 043 74 525 a jako Property management pak společnost Cushman & Wakefield, s.r.o., se sídlem Purkyňova 2121/3, Nové Město, Praha 1, IČO: 496 12 620. Momentálně je nemovitost pronajata 18 nájemcům. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30.06.2024 v délce 3,06 roku.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

#### **BP Písek s.r.o.**

Nemovitostní společnost BP Písek s.r.o., IČ: 093 40 254 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 1.000 Kč a byl splacen v plné výši 18.5.2021, vlastní průmyslový objekt a nezastavěné pozemky obci Písek, okres Písek.

100% obchodní podíl ve společnosti BP Písek s.r.o. nabyl Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 18.5.2021. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Předmětem ocenění je pozemek parc.č.st. 4120 jehož součástí je budova č.p. 2134 (průmyslový objekt), pozemky parc. č. 1867/4 a 2216/16 , vše evidované na LV č. 5391 v k.ú. Písek, obec Písek, okres Písek. Jedná se o objekt umístěný na parcele č. st. 4120, sestávající ze skladové a administrativní části.

Nemovitosti jsou pronajaty jednomu nájemci, společnosti AL-KO KOBER spol. s.r.o., která současně nemovitost spravuje. Aktuální informace o obsazenosti a nájemních vztazích vždy obsahuje aktuální stanovení reálné hodnoty nemovitostní společnosti BP Písek s.r.o.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

### **BP Pardubice s.r.o.**

Nemovitostní společnost BP Pardubice s.r.o., IČ: 058 66 065 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 2.260.000 Kč a byl splacen v plné výši 1.7.2018, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Pardubice, okres Pardubice.

Na základě projektu fúze sloučením ze dne 09. 11. 2023 došlo k fúzi sloučením zanikající společnosti s firmou BP Pardubice II s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 65 816, s nástupnickou společností s firmou BP Pardubice s.r.o., se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín 186 00 Praha 8, identifikační číslo 058 66 065, čímž došlo k zániku zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. a k přechodu veškerého jejího jmění na nástupnickou společnost BP Pardubice I s.r.o., s rozhodným dnem 1.1.2023.

Součástí nemovitostní společnosti je pozemek parc.č.st. 448 jehož součástí je budova č.p. 226 (průmyslový objekt – výroba), parc.č.st. 450, jehož součástí je budova č.p. 227 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc.č. 160/10, 160/15, 160/17, 176/15, 187/99, 187/109, 187/110, 188/6, 188/7, 188/9, 188/10, 188/26, 188/29, 188/30, 188/31, 188/32, 188/33, 188/40, 188/41, 192/3, 192/11, 192/12, 192/15, 192/16, 196/5 vše evidované na LV č.973 katastrálním území Černá za Bory, obec Pardubice, okres Pardubice.

Oba pronajaté halové objekty DC1 a DC2 se sestávají ze skladové části s vestavěnou administrativní částí a se sociálním zařízením. Haly jsou určeny převážně pro skladování, případně s drobnou výrobou / kompletací a disponují řadou zásobovacích doků dostupných z příslušných manipulačních ploch.

Skladové haly byly vystavěny v roce 2009 a kolaudovány v roce 2010.

Každá z hal je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemních vztahů byla k 30.6.2024 v délce 0,5 a 1,5 roky.

Součástí nemovitostní společnosti jsou dále pozemky parc.č. St. 147 jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba), pozemky parc. č. 144/14; 144/41; 144/44; 144/45; 144/46; 144/47; 144/56; 144/64 a 372/4 vše evidované na LV č. 868 k.ú. Drozdice, obec Pardubice, okres Pardubice a dále pozemek parc. č. St. 1717, jehož součástí je budova č.p. 45 (průmyslový objekt – výroba) a dále pozemek 459/9 evidovaný na LV č. 12160, k.ú. Pardubičky, obec Pardubice, okres Pardubice.

Halový objekt se sestává ze skladové části a vestavěné administrativní části se sociálním zařízením. Hala je určena převážně pro skladování, případně s drobnou výrobu / kompletací a disponuje řadou zásobovacích doků.

Skladová hala byla vystavěna a kolaudována v roce 2012.

Výkon činností facility a asset management smluvně zajišťuje společnost REDSTONE MANAGEMENT s.r.o. (IČ: 05629357).

Hala je pronajata jedinému nájemci. Délka nájemního vztahu byla k 30.6.2024 v délce 3,0 roku.

100% obchodní podíly ve společnostech STARZONE s.r.o. a Black Pine s.r.o (přejmenovaných po řadě na BP Pardubice I s.r.o. a BP Pardubice II s.r.o., následně pak s provedenou fúzí sloučením zanikající společnosti BP Pardubice II s.r.o. s nástupnickou společností BP Pardubice I s.r.o. a změnou názvu na BP Pardubice s.r.o.) nabyl Podfond dne 31.10.2022, na základě převzetí opční smlouvy a jejího uplatnění. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Před koupí nemovitostní společnosti byl ke dni 31.5.2022 vyhotoven znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČ: 63998581) posudek znalce pro hodnotu nemovité věci a nemovitostní společnosti. Ke dni 15.8.2022 byl panem Pavlem Krchňákem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

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

Nemovitostní společnost Trmice Project s.r.o., IČ: 173 25 536 (dále jen „Nemovitostní společnost“), jejíž základní kapitál činí 100.000 Kč a byl splacen v plné výši 13.7.2022, vlastní nebytové jednotky v nemovitostech nacházejících se v obchodní zóně v obci Trmice, okres Ústí nad Labem.

85% obchodní podíl ve společnosti BB Pardubice II s.r.o. nabyl Fond na účet Podfondu na základě smlouvy o převodu podílu ze dne 7.3.2024. Nákup nemovitostní společnosti byl realizován za účelem provozování, držení a inkasování nájemného z pronájmu nemovitosti.

Součástí nemovitostní společnosti je pozemek parc.č.st. 1449/7 jehož součástí je budova č.p. 873 (průmyslový objekt – výroba), budovy bez č.p. na pozemcích 1449/9, 1449/110 a 1449/112, pozemky parc.č. 1437/6, 1437/7, 1437/15, 1449/9, 1449/13, 1449/15, 1449/42, 1449/43, 1449/44, 1449/45, 1449/46, 1449/47, 1449/62, 1449/94, 1449/95, 1449/96, 1449/110, 1449/111, 1449/112, 1449/132, 1449/135, 1449/140, 1470/1 a 1470/3, vše evidované na LV č.1304 katastrální území Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem. Dále pozemek, na kterém vlastní Trmice Project s,r,o, podíl o velikosti 1/2, a to pozemek parc.č. 1449/14 zapsaný na LV č. 1305, k.ú. Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem a pozemek, na kterém vlastní Trmice Project s,r,o, podíl o velikosti 3/4, a to pozemek parc.č. 1449/10 zapsaný na LV č. 848, k.ú. Trmice, obec Trmice, okres Ústí nad Labem.

Nemovitosti spravuje společnost POHAS s.r.o., se sídlem Krupka, Na Hamrech 598, PSČ 41741, IČO: 254 05 772. Nemovitost je pronajata jednomu nájemci. Průměrná vážená délka nájemních vztahů byla k 30.06.2024 v délce 3,753 let.

Nemovitost je pro účely ocenění Podfondu oceňována výnosovou metodou.

Před koupí nemovitostní společnosti byly ke dni 19.2.2024 znaleckou kanceláří RSM CZ a.s. (IČ: 639 98 581) a znaleckým ústavem Statikum s.r.o (IČ: 155 45 881), každým samostatně, vyhotoveny posudky znalce pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti. Ke dni 19.2.2024 byl panem Markem Pohlem, členem výboru odborníků, vyhotoven posudek člena výboru odborníků pro hodnotu nemovitosti a nemovitostní společnosti.

## B. DALŠÍ PODSTATNÉ INFORMACE

Informace týkající se nemovitostí nebo nemovitostní společnosti, které zajistí, aby pololetní zpráva poskytla investorům věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a o výsledcích hospodaření obhospodařovatele fondu ve vztahu k majetku fondu za uplynulé účetní období.

Na základě všech informací dostupných vedení Investiční společnosti k datu vydání této pololetní zprávy nic neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání Podfondu, na jehož základě byla tato pololetní zpráva připravena.

V Praze dne 29. srpna 2024



CREDITAS investiční společnost a.s.  
člen představenstva, jehož ve výkonu funkce zastupuje  
Ing. Petr Škoch  
pověřený zmocněnec