

# CREDITAS Investments SE

---

**Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neauditovaná  
k 30.09.2024**

# Obsah

<b>1</b>	<b>KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY</b>	<b>3</b>
1.1	Konsolidovaný výkaz finanční pozice	3
1.2	Konsolidovaný výkaz úplného výsledku	5
1.3	Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu	6
1.4	Konsolidovaný výkaz peněžních toků	7
<b>2</b>	<b>PŘÍLOHA</b>	<b>9</b>
2.1	Obecné informace	9
2.2	Účetní pravidla	9
2.3	Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS	28
2.4	Konsolidační celek	30
2.5	Pozemky, budovy a zařízení	35
2.6	Nehmotný majetek	36
2.7	Finanční aktiva	36
2.8	Deriváty	37
2.9	Goodwill	38
2.10	Poskytnuté úvěry	38
2.11	Leasing	39
2.12	Investice do nemovitostí	39
2.13	Daně	40
2.14	Odložená daň	40
2.15	Zásoby	41
2.16	Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva	41
2.17	Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji	42
2.18	Vlastní kapitál	43
2.19	Bankovní úvěry	44
2.20	Přijaté úvěry	45
2.21	Emitované dluhopisy	45
2.22	Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	49
2.23	Výnosy z hlavní činnosti	50
2.24	Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	51
2.25	Zisky z ostatních finančních operací	51
2.26	Transakce se spřízněnými osobami	51
2.27	Pořízení dceřiných společností	52
2.28	Vyřazení dceřiných společností	54
2.29	Podmíněné a smluvní závazky	56
2.30	Události po skončení účetního období	57

# 1 KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ VÝKAZY

## 1.1 Konsolidovaný výkaz finanční pozice

tis. Kč	Bod přílohy	30.09.2024	31.12.2023
<b>AKTIVA</b>			
Pozemky, budovy a zařízení	2.5	7 228 512	1 045 604
Nehmotná aktiva	2.6	488 725	43 606
Finanční aktiva	2.7	128 402	181 360
Goodwill	2.9	3 404 851	328 873
Dlouhodobé poskytnuté půjčky	2.10	845 524	2 388 064
Ostatní dlouhodobá aktiva	2.16	1 085	2 056
Dlouhodobá aktiva z leasingu	2.11	1 031 268	248 910
Dlouhodobá biologická aktiva	-	25 587	24 500
Investice do nemovitostí	2.12	3 913 760	4 032 254
Odložená daňová pohledávka	2.14	72 878	52 823
Investice vykazované ekvivalenční metodou	-	0	1 355 340
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>17 140 592</b>	<b>9 703 390</b>
Zásoby	2.15	3 012 894	3 389 040
Krátkodobá biologická aktiva	-	44 413	65 341
Pohledávky z obchodních vztahů	2.16	350 676	193 683
Krátkodobé poskytnuté půjčky	2.10	8 952 897	5 025 238
Finanční aktiva	2.7	94 583	196 458
Reálná hodnota derivátů	2.8	778 112	0
Ostatní krátkodobé pohledávky	2.16	493 346	84 262
Ostatní krátkodobá aktiva	2.16	164 364	120 076
Hotovost a peněžní ekvivalenty	-	2 080 094	414 570
Aktiva klasifikovaná jako držena k prodeji	2.17	981 866	2 745 164
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>16 953 245</b>	<b>12 233 832</b>
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>34 093 837</b>	<b>21 937 222</b>

tis. Kč	Bod přílohy	30.09.2024	31.12.2023
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY</b>			
Základní kapitál	2.18	2 921	2 921
Kapitálové fondy	2.18	1 451	1 451
Nerozdělený zisk	-	2 506 561	2 570 662
Úplný výsledek za období	-	3 087 893	1 660 722
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>5 598 826</b>	<b>4 235 756</b>
Rezervy	-	81 924	21 343
Dlouhodobé bankovní úvěry	2.19	4 706 738	2 028 433
Dlouhodobé přijaté úvěry	2.20	1 081 761	349 746
Emitované dluhopisy	2.21	8 386 120	7 272 924
Ostatní dlouhodobé závazky	2.22	36 108	98 150
Závazek připadající na držitele investičních akcií s právem na odkup	-	1 993 075	0
Dlouhodobé závazky z leasingu	2.11	234 134	256 005
Odložený daňový závazek	2.14	1 381 218	694 551
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>17 902 078</b>	<b>10 721 152</b>
Závazky z obchodních vztahů	2.22	921 828	304 927
Krátkodobé bankovní úvěry	2.19	3 201 130	475 750
Krátkodobé přijaté úvěry	2.20	299 687	3 433 158
Emitované dluhopisy	2.21	3 757 532	2 166 189
Reálná hodnota derivátů	2.8	938 962	0
Ostatní krátkodobé závazky	2.22	1 293 167	508 370
Daňové závazky	2.13	145 719	61 923
Krátkodobé závazky z leasingu	2.11	34 908	29 997
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>10 592 933</b>	<b>6 980 314</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL A ZÁVAZKY CELKEM</b>		<b>34 093 837</b>	<b>21 937 222</b>

## 1.2 Konsolidovaný výkaz úplného výsledku

tis. Kč	Bod přílohy	30.09.2024	30.09.2023
Výnosy z hlavních činností	2.23	4 515 781	2 171 931
Náklady na prodané zboží	-	-410 157	-1 054 457
Náklady na materiál a služby	-	-2 870 046	-412 292
Odpisy	2.5	-292 110	-69 590
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	-	12 798	6 736
Odpisy aktiv z leasingu	2.11	-66 829	-20 693
Osobní náklady	-	-416 863	-264 203
Čisté zisky (+) / ztráty (-) ze znehodnocení aktiv	-	-56 308	412
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	2.12	178 292	201 918
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z prodeje dlouhodobého majetku	-	-22 115	384 148
Ostatní provozní náklady a výnosy, zisky (+) / ztráty (-)	-	-15 805	218
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>556 638</b>	<b>943 304</b>
Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování	2.24	-477 658	-521 835
Ztráty z financování z leasingu	2.11	-6 449	-4 342
Zisky (+) / ztráty (-) z ostatních finančních operací	2.25	5 815 499	908 204
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	-	-2 885 048	-364 861
<b>Zisk/ ztráta před zdaněním</b>		<b>3 002 982</b>	<b>960 470</b>
Daň z příjmů	2.13	-143 417	-96 511
Zisk/ztráta po zdanění z ukončovaných činností (+) / (-)	2.17	3 890	- 6 174
<b>Zisk/ ztráta po zdanění</b>		<b>2 863 455</b>	<b>857 785</b>
Ostatní úplný výsledek	-	224 438	-302 004
<b>ÚPLNÝ VÝSLEDEK ZA OBDOBÍ</b>		<b>3 087 893</b>	<b>555 781</b>

### 1.3 Konsolidovaný výkaz změn vlastního kapitálu

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Vlastní kapitál	-- připadající na akcionáře mateřské společnosti	-- připadající na nekontrolní podíly
<b>Stav k 1. 1. 2023</b>	<b>29 400</b>	<b>3 479 615</b>	<b>-389 151</b>	<b>3 119 664</b>	<b>3 119 664</b>	<b>--</b>
Zisk za období			857 785	857 785		
Ostatní úplný výsledek za období			-302 004	-302 004		
Úplný výsledek za období celkem			555 781	555 781		
Emise akcií			-2 250 000	-2 250 000		
Přípatky mimo základní kapitál		137 271		137 271		
Přeúčtování z důvodu AFS			19 705	19 705		
<b>Stav k 30.9.2023</b>	<b>29 400</b>	<b>3 616 868</b>	<b>-2 063 865</b>	<b>1 582 421</b>		<b>--</b>
<b>Stav k 31.12.2023</b>	<b>2 921</b>	<b>1 451</b>	<b>4 231 384</b>	<b>4 235 756</b>	<b>4 235 756</b>	<b>--</b>
Zisk za období			2 863 455	2 863 455		
Ostatní úplný výsledek za období			224 438	224 438		
Úplný výsledek za období celkem			3 087 893	3 087 893		
Efekt z reorganizace			-1 719 003	-1 719 003		
Přeúčtování z důvodu AFS			-5 820	-5 820		
<b>Stav k 30.9.2024</b>	<b>2 921</b>	<b>1 451</b>	<b>5 594 455</b>	<b>5 598 827</b>	<b>5 598 827</b>	<b>--</b>

#### 1.4 Konsolidovaný výkaz peněžních toků

tis. Kč	Bod přílohy	k 30.09.2024	k 30.09.2023
<b>Zisk/ztráta před zdaněním</b>		<b>3 002 982</b>	<b>960 470</b>
<b>Úpravy:</b>			
Čisté zisky (+) /ztráty (-) z financování	-	484 107	526 177
Změna stavu a reálné hodnoty biologických aktiv	-	-12 798	-6 736
Zisk z prodeje ukončených činností	2.17	-3 890	-167 005
Odpisy HM a NM	-	292 110	69 590
Odpisy aktiv z práva k užívání	2.11	66 829	20 693
Ztráty ze znehodnocení (včetně zrušení ztrát) finančních aktiv	-	2 885 048	219 913
Zisk ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí	2.12	-178 292	-201 918
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	-	22 115	-384 148
Nepeněžní pořízení HM a NM majetku*	2.5	-5 253 785	0
Čisté ztráty ze znehodnocení aktiv	-	56 308	412
Ostatní nepeněžní operace	-	-334 473	518 905
<b>Provozní peněžní toky před pohyby pracovního kapitálu</b>		<b>1 026 261</b>	<b>1 556 353</b>
Snížení/(zvýšení) stavu zásob	2.15	376 146	-719 179
Snížení/(zvýšení) pohledávek z obchodního styku a ostatních aktiv	2.16	-609 394	-88 673
Snížení/(zvýšení) biologických aktiv	-	20 928	26 645
Snížení/(zvýšení) finančních aktiv	2.7	154 833	418 271
Snížení/(zvýšení) aktiv klasifikovaných jako držená k prodeji	2.17	1 763 298	-1 780 405
Zvýšení/(snížení) závazků z obchodního styku a ostatních závazků	2.22	1 469 034	674 895
Zvýšení/(snížení) aktiv a závazků z leasingu	2.11	-16 960	-122 511
<b>Peněžní toky vytvořené z provozních operací</b>		<b>4 184 146</b>	<b>-34 604</b>
Zaplacená daň z příjmů	2.13	-155 444	-88 903
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>4 028 701</b>	<b>-123 507</b>
<b>Investiční činnost</b>			
Přijaté úroky	2.24	591 262	412 548
Poskytnuté půjčky	2.10	-5 173 411	-8 175 619
Přijaté splátky půjček	2.10	2 885 946	6 901 868
Příjmy z prodeje dceřiného podniku	-	0	187 232
Investice do nemovitostí	-	118 494	-1 353 997
Příjmy z prodeje HM a NM	-	68 770	83 954
Nákup HM a NM	-	-657 735	-571 131
Přijaté dividendy z investic**	2.25	0	3 980 982
Pořízení dceřiného podniku	-	-3 594 973	-765 249
<b>Čisté peněžní prostředky z investičních činností</b>		<b>-5 761 647</b>	<b>700 588</b>

<b>Finanční činnost</b>			
Vyplacené dividendy***	-	0	-2 250 000
Zaplacené úroky	2.24	-82 610	-476 953
Splacení úvěrů a půjček	.	-4 987 735	-2 435 282
Příjmy z úvěrů a půjček	.	5 773 087	3 968 574
Vydané dluhopisy – emise/prodej	2.21	4 251 991	2 532 600
Vydané dluhopisy – odkup/splacení	2.21	-1 568 500	-2 594 946
<b>Čisté peněžní prostředky z finančních činností</b>		<b>3 386 233</b>	<b>-1 256 007</b>
<b>Čistý (úbytek)/přírůstek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>1 653 287</b>	<b>-678 926</b>
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	-	414 570	1 212 033
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty z pořízených dceřiných společností	-	12 237	13 539
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období</b>		<b>2 080 094</b>	<b>546 646</b>

\*V průběhu roku 2024 došlo k nepeněžnímu pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku v celkové výši 5 253 785 tis. CZK, toto pořízení je více rozpadnuto v poznámce "Pozemky a budovy"

\*\*V průběhu roku 2023 společnost obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v celkové výši 3 980 982 tis. Kč a rovněž během roku 2023 docházelo k postupnému odprodeji akcií fondu.

\*\*\*V průběhu roku 2023 a 2022 Skupina (konkrétně společnost UNICAPITAL ENERGY s.r.o.) vyplatila dividendu do mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. Nepeněžní část dividendy v roce 2022 je zahrnutá v ostatních nepeněžních operacích.



## 2 PŘÍLOHA

### 2.1 Obecné informace

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

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

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Konečným vlastníkem Skupiny je pan Pavel Hubáček.

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka Skupiny za období končící 30. září 2024 zahrnuje mateřskou společnost, její dceřiné společnosti a podíly v přidružených a společných podnicích. Seznam účetních jednotek ve Skupině je uveden v bodě 2.4.

Skupina nemá nad sebou žádnou mateřskou společnost, která by sestavovala konsolidovanou mezitímní účetní závěrku za období končící 30. září 2024, která by byla k dispozici veřejnosti a byla v souladu s účetními standardy IFRS ve znění přijatém EU.

### Identifikační a kontaktní údaje

Subjekt:	<b>CREDITAS Investments SE</b>
Sídlo:	Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Obchodní rejstřík:	Spisová značka H 2648 vedená u Městského soudu v Praze
IČ:	19848374
DIČ:	CZ699006775
Internet:	<a href="http://www.creditasgroup.cz">www.creditasgroup.cz</a>
E-mail:	<a href="mailto:info@creditasgroup.cz">info@creditasgroup.cz</a>
ID datové schránky:	bwvinctd
LinkedIn:	<a href="https://www.linkedin.com/company/creditas-group">creditas-group</a>
Twitter:	<a href="https://twitter.com/creditasgroup">@creditasgroup</a>
Instagram:	<a href="https://www.instagram.com/creditas_group">creditas_group</a>

### 2.2 Účetní pravidla

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

#### Prohlášení o shodě s účetními pravidly

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka společnosti CREDITAS Investments SE je sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví IFRS® („účetní standardy IFRS“) přijatými Evropskou unií za rok končící 30. září 2024 s komparativy k 31. prosinci 2023 a 30. září 2023. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka obsahuje jako nedílné součásti konsolidovaný výkaz finanční pozice, konsolidovaný výkaz úplného výsledku, konsolidovaný přehled změn vlastního kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a související přílohu konsolidované účetní závěrky, obsahující významné účetní politiky a další zveřejnění.

## Konsolidace

### Východiska a principy konsolidace

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena na principu historických pořizovacích cen s úpravou o přecenění investic do nemovitostí, finančních aktiv a závazků, které jsou oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty a investiční nástroje oceňované reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku.

Všechny částky jsou uvedeny v tisících Kč (tis. Kč), pokud není uvedeno jinak. Z důvodu zaokrouhlování mohou vzniknout v součtových řádcích tabulek přílohy drobné rozdíly.

Sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky v souladu s účetními standardy IFRS vyžaduje uplatňování určitých zásadních účetních odhadů. Vyžaduje rovněž, aby vedení využívalo svůj úsudek v procesu aplikace účetních pravidel Skupiny. Skupina provádí účetní odhady a předpoklady týkající se budoucích období. Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavená na předpokladu akceptace obsahu nad formou.

Dceřiné společnosti jsou plně konsolidovány od data, kdy je kontrola převedena na Skupinu a nejsou zahrnuty v konsolidačním celku od data, kdy je tato kontrola ztracena. Skupina ovládá účetní jednotku, pokud je vystavena variabilním výnosům nebo na ně má právo na základě své angažovanosti v této jednotce a může tyto výnosy prostřednictvím své moci nad ní ovlivňovat.

Skupina ovládá jednotku, do níž investovala, pouze tehdy, pokud platí, že:

- má moc nad jednotkou, do níž investovala (tj. na základě hlasovacích práv má schopnost řídit aktivity jednotky, do níž investovala),
- na základě své angažovanosti v jednotce, do níž investovala, je vystavena variabilním výnosům nebo má na takové výnosy právo,
- je schopna využívat moci nad jednotkou, do níž investovala, k ovlivnění výše svých výnosů.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka je sestavena za předpokladu trvání podnikatelské činnosti Skupiny a její řídicí orgány jsou v tomto ohledu přesvědčeny, že Skupina má adekvátní zdroje ke své podnikatelské činnosti v dohledné budoucnosti.

Obecně se předpokládá, že jednotku ovládá osoba, která drží většinu hlasovacích práv. Na podporu tohoto předpokladu a v případě, že Skupina drží méně než většinu hlasovacích nebo obdobných práv v jednotce, do které investovala, Skupina posoudí, zda tuto jednotku ovládá, na základě veškerých relevantních skutečností a okolností, včetně:

- smluvních ujednání s dalšími držiteli hlasovacích práv,
- práv z jiných smluvních ujednání,
- hlasovacích práv a potenciálních hlasovacích práv Skupiny.

Pokud skutečnosti a okolnosti ukazují, že se změnil jeden nebo více ze tří uvedených prvků ovládnutí, Skupina znovu posoudí, zda jednotku, do níž investovala, ovládá. Konsolidace dceřiné společnosti počíná od okamžiku, kdy Skupina získá kontrolu nad dceřinou společností, a končí v okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí. Aktiva, pasiva, výnosy a náklady dceřiné společnosti nabyté nebo zcizené během roku jsou zahrnuty v konsolidované účetní závěrce od okamžiku, kdy Skupina získá nad dceřinou společností kontrolu, do okamžiku, kdy Skupina kontrolu nad dceřinou společností ztratí.

Hospodářský výsledek a každá položka ostatního úplného výsledku se přiřadí držitelům podílů v mateřské společnosti Skupiny a nekontrolním podílům, i když v důsledku toho má výsledek přiřazený nekontrolním podílům záporný zůstatek. V případě potřeby jsou za účelem sjednocení účetních pravidel dceřiných společností s účetními pravidly uplatňovanými v rámci Koncernu v konsolidované účetní závěrce vytvořeny opravné položky.

Veškerá aktiva a pasiva v rámci Koncernu, vlastní kapitál, výnosy, náklady a peněžní toky plynoucí z transakcí mezi členy Koncernu jsou při konsolidaci plně vyloučeny.

Změna obchodního podílu v dceřiné společnosti, která nevede ke ztrátě ovládnání, se účtuje jako transakce s vlastním kapitálem.

Pokud Skupina ztratí kontrolu nad dceřinou společností, odúčtuje související aktiva (včetně goodwillu), pasiva, nekontrolní podíly a další položky vlastního kapitálu, přičemž zaúčtuje jakýkoli výsledný zisk nebo ztrátu do hospodářského výsledku. Jakékoli investice, které si ponechá, se oceňují reálnou hodnotou.

## Podnikové kombinace a goodwill

Podnikové kombinace uskutečněné mezi rozhodným dnem přechodu na IFRS a závěrkovým dnem jsou účtovány metodou koupě (akvizice). To zahrnuje vykázání identifikovatelných aktiv (včetně dříve nevykázaných nehmotných aktiv) a závazků (včetně podmíněných závazků, ale bez budoucí restrukturalizace) nabytého podniku v reálné hodnotě. Jakýkoli přebytek pořizovacích nákladů nad reálnou hodnotu získaného identifikovatelného čistého majetku se vykazuje jako goodwill. Pokud je pořizovací cena nižší než reálné hodnoty pořízeného identifikovatelného čistého majetku, je diskont při akvizici vykázán přímo v konsolidovaném výkazu úplného výsledku v roce pořízení jako zisk z výhodné koupě (bargain purchase).

Po počátečním vykázání je goodwill oceněn pořizovací cenou sníženou o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Goodwill je každoročně přezkoumáván z hlediska snížení hodnoty.

Náklady související s pořízením se účtují přímo do nákladů.

Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoliv nekontrolních podílů v nabývaném závodě. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Koncern přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány.

Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžotvorné jednotce Koncernu přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžotvorné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžotvorné jednotky.

U akvizic před datem přechodu na IFRS nebyl použit standard IFRS 3 retrospektivně.

### **Nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik**

Jako první krok při zvažování, zda je transakce akvizicí aktiva nebo skupinou aktiv, která nepředstavují podnik nebo podnikovou kombinaci, Skupina a provede test koncentrace, zda získaný soubor činností a aktiv není podnikem.

Pro test koncentrace:

- a) Nabytá hrubá aktiva nezahrnují peníze a peněžní ekvivalenty, odložené daňové pohledávky a goodwill vyplývající z účinků odložených daňových závazků.
- b) Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv zahrnuje jakoukoli převedenou protihodnotu (plus reálnou hodnotu jakéhokoli nekontrolního podílu a reálnou hodnotu jakéhokoli dříve drženého podílu), která převyšuje reálnou hodnotu nabytých čistých identifikovatelných aktiv. Reálná hodnota nabytých hrubých aktiv může být normálně stanovena jako celková částka získaná přičtením reálné hodnoty převedené protihodnoty (plus reálné hodnoty jakéhokoli nekontrolního podílu a reálné hodnoty jakéhokoli dříve drženého podílu) k reálné hodnotě převzatých závazků (jiných než odložených daňových závazků) a poté s vyloučením položek uvedených v pododstavci (a). Pokud je však reálná hodnota nabytých hrubých aktiv vyšší než celková hodnota, může být někdy zapotřebí přesnější výpočet.
- c) Jediné identifikovatelné aktivum bude zahrnovat jakékoli aktivum nebo skupinu aktiv, která by byla uznána a oceněna jako jediné identifikovatelné aktivum v podnikové kombinaci.
- d) Pokud je hmotné aktivum připojeno k jinému hmotnému aktivu a nemůže být fyzicky odstraněno a používáno odděleně od jiného hmotného aktiva, aniž by vznikly významné náklady nebo významné snížení užitečné hodnoty nebo reálné hodnoty k jakémukoli aktivu (například pozemkům a budovám), aktiva se považují za jediné identifikovatelné aktivum.
- e) Při posuzování, zda jsou aktiva podobná, účetní jednotka zváží povahu každého jednotlivého identifikovatelného aktiva a rizika spojená s řízením a tvorbou výstupů z aktiv (tj. rizikové charakteristiky).

Test koncentrace je splněn, pokud je v podstatě veškerá reálná hodnota nabytých hrubých aktiv soustředěna do jediného identifikovatelného aktiva nebo skupiny podobných identifikovatelných aktiv. Pokud je koncentrační test splněn, soubor činností a aktiv nepředstavuje podnik a není třeba dalšího posuzování.

Pokud není koncentrační test splněn, Skupina posuzuje, zda nabytý subjekt představuje podnik.

Podnik se skládá ze vstupů a na ně aplikovaných procesů, jež mají schopnost vytvářet výstupy. Ačkoliv se obchodování většinou vyznačuje výstupy, nejsou výstupy podmínkou klasifikace daného integrovaného souboru jako podniku. Podnik je definován těmito třemi složkami:

- Vstup: jakýkoliv ekonomický zdroj vytvářející nebo mající schopnost vytvářet výstupy, pakliže je na něj aplikován jeden nebo více procesů.
- Proces: jakýkoliv systém, standard, protokol, konvence nebo pravidlo, které při použití na vstup nebo vstupy vytváří nebo má schopnost vytvářet výstupy.

- Výstup: výsledek vstupů a procesů aplikovaných na ty vstupy, které poskytují nebo mají schopnost poskytovat návratnost ve formě dividend, nižších nákladů nebo jiných ekonomických přínosů přímo investorům nebo jiným vlastníkům, členům nebo účastníkům.

Pokud nabytá dceřiná společnost nesplní definici podniku, je nabytí takové dceřiné společnosti považováno za nabytí aktiva nebo skupiny aktiv, která nepředstavují podnik.

V takových případech nabyvatel identifikuje a vykáže jednotlivá nabytá identifikovatelná aktiva a převzaté závazky. Pořizovací cena skupiny se přiřadí k jednotlivým identifikovatelným aktivům a závazkům na základě jejich relativních reálných hodnot k datu nákupu. Taková transakce nevede ke vzniku goodwillu.

## **Přidružené společnosti**

Přidružené společnosti jsou všechny jednotky, ve kterých má Skupina podstatný vliv, avšak nevykonává nad nimi kontrolu, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím 20 % až 50 % hlasovacích práv.

Podle ekvivalenční metody jsou podíly v přidružených společnostech prvotně vykázány v pořizovací ceně a poté upraveny tak, aby byl zachycen podíl Skupiny na ziscích nebo ztrátách a pohybech na ostatním úplném výsledku po datu pořízení.

Nerealizované zisky z transakcí mezi Skupinou a přidruženými společnostmi jsou eliminovány do výše podílu Skupiny v přidružených společnostech. Nerealizované ztráty jsou také vyřazeny, pokud transakce neposkytuje důkaz o snížení hodnoty převedeného aktiva.

Zisky a ztráty vzniklé při změnách hodnoty podílů v investicích účtovaných ekvivalenční metodou jsou vykázány v zisku nebo ztrátě, pokud nejsou tyto zisky nebo ztráty položkami ostatního úplného výsledku.

## **Předpoklad trvání podniku (going concern)**

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

## **Přepočty cizích měn**

### Funkční měna a měna vykazování

Položky, které jsou součástí konsolidované účetní závěrky každé z jednotek Skupiny, jsou oceňovány za použití měny primárního ekonomického prostředí, ve kterém jednotka působí (tzv. "funkční měna"). Konsolidovaná účetní závěrka je prezentována v českých korunách, které jsou funkční měnou Skupiny.

## **Transakce a zůstatky**

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

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

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

## Pozemky, budovy a zařízení a Nehmotná aktiva

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

Z důvodu odlišného používání a životnosti dlouhodobých hmotných aktiv v energetickém segmentu Skupiny je použita odlišná metodika odepisování dlouhodobého majetku.

Přehled metod a doby odepisování jednotlivých druhů majetku:

### Přehled odepisování dlouhodobého hmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Stavby a budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	30-50 let
Zařízení a stroje, dopravní prostředky	Rovnoměrně	4-10 let
Ostatní dlouhodobá aktiva	Rovnoměrně	4-5 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx
<b>Majetek – Energetika</b>		
Budovy, technické zhodnocení	Rovnoměrně	20-50 let
Kotle, kogenerační jednotky, zařízení a stroje	Rovnoměrně	2-20 let
Vozidla a ostatní zařízení	Rovnoměrně	3-8 let
Nedokončený majetek, zálohy a pozemky	Neodepisuje se	xx

### Přehled odepisování dlouhodobého nehmotného majetku

Majetek	Metoda	Doba odepisování
Licence, ochranné známky, věcná břemena, ostatní	Rovnoměrně	5-10 let
Věcná břemena	Rovnoměrně	3-6 let
Software	Rovnoměrně	3-5 let
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	Neodepisuje se	xx

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

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

Dlouhodobá hmotná aktiva s jednotkovou cenou nižší než 40 tis. Kč tvořící soubory nábytku a vybavení jsou aktivována a následně lineárně paušálně amortizována přímo do nákladů sazbou 25 % odpovídající době předpokládané životnosti 4 roky.

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

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

## Finanční nástroje

**Prvotní zaúčtování.** Finanční nástroje jsou prvotně vykázány v reálné hodnotě. U všech finančních nástrojů, s výjimkou finančních nástrojů klasifikovaných v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty (FVTPL), je reálná hodnota při prvotním zaúčtování upravena o transakční náklady. Reálná hodnota při prvotním zaúčtování je nejlépe doložena transakční cenou.

Zisk nebo ztráta při prvotním zaúčtování je vykázána pouze tehdy, pokud existuje rozdíl mezi reálnou hodnotou a transakční cenou, doložitelný jinými pozorovatelnými tržními transakcemi stejného nástroje nebo oceňovací technikou, jejíž vstupy zahrnují pouze údaje z pozorovatelných trhů. Pro finanční aktiva oceněná v kategorii AC („Amortised cost“ – v naběhlé hodnotě) je po prvotním zaúčtování vypočtena a vykázána očekávaná úvěrová ztráta, což má za důsledek okamžitou účetní ztrátu, která je vyjádřena prostřednictvím opravné položky.

Veškeré nákupy a prodeje finančních aktiv, které vyžadují dodání v časovém rámci stanoveném regulací nebo tržní konvencí (koupě s obvyklým termínem dodání), jsou zaúčtovány v den uzavření obchodu na podrozvahových účtech, tj. v den, kdy se Skupina zaváže k dodání finančního aktiva. Na rozvahových účtech je nákup a prodej finančních aktiv zachycen ke dni vypořádání obchodu. Všechny ostatní nákupy se vykazují, jakmile se účetní jednotka stane stranou smluvního ustanovení týkajícího se nástroje.

**Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – kategorie ocenění.** Skupina klasifikuje finanční aktiva v kategoriích oceňování FVTPL, AC nebo v kategorii reálné hodnoty vykázané do ostatního úplného výsledku („FVOCI“). Klasifikace a následné ocenění dluhových finančních aktiv závisí na obchodním modelu Skupiny pro správu portfolia souvisejících aktiv a charakteristice smluvních peněžních toků daného aktiva.

**Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – obchodní model.** Obchodní model odráží způsob, jakým Skupina spravuje aktiva za účelem vytváření peněžních toků – zda je cílem Skupiny: i) pouze vybírat smluvní peněžní toky z aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“) nebo ii) vybírat jak smluvní peněžní toky, tak peněžní toky plynoucí z prodeje aktiv („drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“), nebo pokud není použitelný žádný z bodů i) a ii), jsou finanční aktiva klasifikována jako součást „jiného“ obchodního modelu a oceněna v kategorii FVTPL.

Obchodní model je určen pro skupinu aktiv na základě všech relevantních důkazů o činnostech, které Skupina podstupuje k dosažení cíle stanoveného pro portfolio, a které jsou k dispozici v den hodnocení.

Mezi faktory posuzované Skupinou při určování obchodního modelu patří účel a složení portfolia, předchozí zkušenosti s tím, jak byly inkasovány peněžní toky z příslušných aktiv, jak jsou rizika vyhodnocována a řízena, jak jsou vyhodnocovány výsledky aktiv a jak jsou manažeři kompenzováni.

**Klasifikace a následné ocenění finančních aktiv – charakteristiky peněžních toků.** V případech obchodního modelu „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků“ nebo „drženo za účelem získání smluvních peněžních toků a prodeje“, posuzuje Skupina, zda tyto peněžní toky představují pouze platby jistiny a úroků („SPPI“ – solely payments of principal and interest).

Hodnocení SPPI se provádí při prvotním zaúčtování aktiva a následně již není znovu posuzováno. Finanční aktiva s vloženými deriváty jsou posuzována pro tyto účely jako jeden celek. Při tomto posouzení Skupina rozhodne, zda jsou smluvní peněžní toky v souladu se základními úvěrovými podmínkami, tzn. úroky zahrnují pouze zohlednění úvěrového rizika, časové hodnoty peněz, jiných základních úvěrových rizik a ziskové marže.

Pokud smluvní podmínky dávají vzniknout expozici vůči riziku nebo volatilitě, která je v rozporu se základní úvěrovou charakteristikou, je finanční aktivum klasifikováno a oceněno v rámci FVTPL. Investice do dluhových cenných

papírů jsou vykazovány v kategorii FVTPL, pokud nesplňují kritéria pro kategorii AC nebo FVOCI. Skupina může rovněž neodvolatelně označit investice do dluhových cenných papírů za FVTPL při prvotním zaúčtování, pokud tato možnost výrazně snižuje účetní nesoulad mezi finančními aktivy a závazky, které jsou vykázány nebo oceňovány podle různých účetních zásad.

Finanční aktiva, která splňují definici vlastního kapitálu z pohledu emitenta, tj. aktiva, která neobsahují smluvní povinnost platit hotovost a dokládají zbytkový podíl na čistých aktivech, jsou Skupinou považována za investice do majetkových cenných papírů. Investice do majetkových cenných papírů jsou oceněny metodou FVTPL.

**Oceňování. Reálná hodnota** je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacená k úhradě závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách.

Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto:

- a) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,
- b) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a
- c) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

**Transakční náklady** jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala.

Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejčům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

**Naběhlá hodnota („AC“ – amortized cost)** je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty (“ECL” – expected credit loss).

Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v konsolidované účetní závěrce.

**Metoda efektivní úrokové míry** je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání



finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na naběhlou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštímú datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje.

Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením („POCI“ – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

**Reklasifikace finančních aktiv.** Finanční aktiva jsou reklasifikována pouze tehdy, když se obchodní model pro správu portfolia jako celku změní. Reklasifikace má prospektivní vliv a je aplikována od počátku prvního vykazovaného období, které následuje po změně obchodního modelu. Skupina během současného a předchozího období nezměnila svůj obchodní model ani neprovedla žádné reklasifikace.

**Znehodnocení – opravná položka na očekávané úvěrové ztráty (ECL).** Skupina na základě očekávání posuzuje ECL pro dluhová finanční aktiva oceňovaná v AC, FVOCI i pro expozice vyplývající z úvěrových příslibů a smluv o finančních zárukách.

Skupina měří ECL a vykazuje úvěrovou ztrátu ke každému rozvahovému dni. Měření ECL odráží: i) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků, ii) časovou hodnotu peněz, a iii) veškeré přiměřené a doložené informace, které jsou dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí na konci každého vykazovaného období o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucího vývoje.

Dluhová finanční aktiva oceněná v AC jsou uvedena v konsolidovaném výkazu finanční pozice po snížení o opravnou položku pro ECL. Očekávané úvěrové ztráty u dluhových finančních aktiv FVOCI nesnižují jejich účetní hodnotu, ve výkazu o finanční situaci se nadále vedou v reálné hodnotě.

Částka rovnající se opravné položce, která by vznikla v případě, že by aktiva byla oceněna naběhlou hodnotou, se vykáže ve vlastním kapitálu (kumulativně v ostatním úplném výsledku) jako součást oceňovacích rozdílů z dluhových nástrojů ve FVOCI a stejná částka se zaúčtuje do zisku nebo ztráty.

Při odúčtování těchto aktiv se kumulované snížení hodnoty vykázané v ostatním úplném výsledku převede do zisku nebo ztráty. U úvěrových příslibů a finančních záruk se vykazuje samostatná rezerva pro ECL, a to jako závazek ve výkazu finanční pozice.

Pro znehodnocení Skupina uplatňuje třístupňový model, založený na změnách úvěrové kvality od počátečního vykázání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním zaúčtování, je klasifikován v první úrovni (tzv. Stage 1).

Pro finanční aktiva ve Stage 1 je ECL určena jako část ECL za dobu trvání, která je výsledkem očekávaných událostí selhání v příštích 12 měsících nebo do smluvní splatnosti, pokud je kratší („12měsíční ECL“). Pokud Skupina po prvotním vykázání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika („SICR“ – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do úrovně 2 (Stage 2) a jeho ECL je měřeno na základě doby trvání smlouvy, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek („Lifetime ECL“). Pokud Skupina zjistí, že je finanční aktivum úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do úrovně 3 (Stage 3) a jeho ECL je měřeno jako ECL za dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

U finančních aktiv v kategorii POCI je ECL vždy měřeno jako ECL za celou dobu trvání, tj. Lifetime ECL.

**Odpisy finančních aktiv.** Finanční aktivum je zcela nebo částečně odepsáno v případě, kdy Skupina vyčerpala veškeré praktické možnosti vymáhání pohledávky a dospěla k závěru, že neexistuje důvodné očekávání vymožení nesplacené pohledávky. Odpis představuje okamžik odúčtování.

**Odúčtování finančních aktiv.** Skupina odúčtuje finanční aktiva, pokud (a) jsou aktiva splacena nebo práva na peněžní toky z aktiv vypršela jiným způsobem, nebo (b) Skupina převedla práva z peněžních toků z finančních aktiv nebo vstoupila do dohody o převodu aktiva, přičemž (i) jsou na jinou protistranu převedeny v podstatě všechna rizika a užítky plynoucí z vlastnictví aktiva, nebo (ii) nejsou převedena v podstatě všechna rizika a odměny plynoucí z vlastnictví, ale Skupina si díky dohodě o převodu aktiva

neponechala kontrolu. Kontrola je ponechána, pokud protistrana takové dohody nemá žádnou reálnou schopnost prodat aktivum v plném rozsahu třetí osobě, aniž by omezovala tento prodej jakýmkoliv restrikcemi.

**Modifikace finančních aktiv.** V případech, kdy Skupina opětovně sjednává nebo jinak upravuje smluvní podmínky finančních aktiv, posuzuje Skupina, zda je změna smluvních peněžních toků významná či nikoliv.

Pokud jsou změněné peněžní toky významně podstatně odlišné, odúčtuje Skupina původní finanční aktivum a vykáže nové finanční aktivum v reálné hodnotě. Datum opětovného sjednání se považuje za datum prvotního zaúčtování pro následné výpočty znehodnocení, včetně určení, zda došlo k významnému nárůstu úvěrového rizika. Skupina také posuzuje, zda tento nový dluhový nástroj splňuje SPPI kritérium.

Pokud se změněné peněžní toky významně neliší od původních, pak takováto změna nevede k odúčtování finančního aktiva. Skupina přepočítá hrubou účetní hodnotu diskontováním upravených smluvních peněžních toků původní efektivní úrokovou mírou (nebo efektivní úrokovou mírou upravenou o úvěrové riziko pro finanční aktiva POCI).

**Finanční závazky – kategorie ocenění.** Finanční závazky jsou oceňovány v kategorii AC, s výjimkou finančních závazků v kategorii FVTPL představovaných deriváty, které byly jako takové klasifikovány při prvotním zaúčtování.

**Finanční závazky – odúčtování.** Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku zániku (tj. ve chvíli, kdy je povinnost, která je uvedena ve smlouvě, ukončena, zrušena nebo vyprší).

Finanční závazek nebo jeho část zanikne, pokud je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo skončí její platnost a Skupina již dále nebude finanční závazek nebo jeho část vykazovat v konsolidovaném výkazu finanční pozice. Rozdíl mezi hodnotou závazku v účetnictví, resp. jeho částí, který zanikl nebo byl převeden na jiný subjekt, a mezi částkou za tento závazek uhrazenou, se zúčtuje do zisků nebo ztrát.

**Ocenění finančních aktiv reálnou hodnotou vykázanou do zisku nebo ztráty.** Reálná hodnota je cena, která by byla získána za prodej aktiva nebo zaplacená za převod závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu v den ocenění.

Nejlepším dokladem reálné hodnoty jsou tržní ceny kotované na aktivním trhu. Pokud jsou takové ceny k dispozici, používají se pro stanovení reálné hodnoty aktiva nebo závazku (úroveň 1 hierarchie stanovení reálné hodnoty).

V případě, že je za účelem stanovení hodnoty použita tržní kotace, nicméně z důvodu omezené likvidity nelze trh považovat za aktivní (na základě dostupných ukazatelů likvidity trhu), je nástroj klasifikován jako spadající do úrovně 2.

Nejsou-li tržní ceny k dispozici, reálná hodnota se stanoví pomocí oceňovacích modelů, používajících jako vstupy objektivně zjištěné tržní údaje. Pokud jsou všechny významné vstupy oceňovacího modelu charakterizovány jako objektivně zjištěné, je nástroj klasifikován v rámci úrovně 2 hierarchie reálné hodnoty. Za objektivní parametry trhu se v souvislosti se stanovením hodnoty na úrovni 2 obvykle považují výnosové křivky, úvěrová rozpětí a implikované volatility.

V některých případech nelze reálnou hodnotu určit ani na základě dostatečně často kotovaných tržních cen, ani s použitím oceňovacích modelů vycházejících výhradně z objektivně zjištěných tržních údajů. Za této situace se s použitím realistických předpokladů provede odhad individuálních oceňovacích parametrů, které nejsou na trhu zjištěné.

Je-li určitý objektivně nezjistitelný vstup oceňovacího modelu významný, případně je příslušná cenová kotace nedostatečně aktualizována, je daný nástroj klasifikován v rámci úrovně 3 hierarchie reálné hodnoty. Při stanovení hodnoty na úrovni 3 se pro stanovení reálné hodnoty používají znalecké posudky používající předepsané metody ocenění aktiv (očekávané peněžní toky, vývoj trhu apod.) a posouzení administrátora.

Pohledávky z půjček a úvěrů byly oceněny naběhlou hodnotou podle metodiky úrovně 2, pro ocenění byla po vyhodnocení úrokových sazeb využita naběhlá hodnota, se zohledněním rizikovitosti projektů.

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

**Finanční deriváty.** Derivátové finanční nástroje jsou představovány pevnými termínovými mimoburzovními (OTC) měnovými forwardy a měnovými a úrokovými swapy a komoditami. Skupina klasifikuje deriváty jako „deriváty jiné než zajišťovací“ v kategorii FVTPL.

Deriváty jsou prvotně zaúčtovány ke dni sjednání obchodu v reálné hodnotě, v rámci podrozvahy pak v jejich jmenovité smluvní hodnotě. Přecenění derivátů v kategorii FVTPL na reálnou hodnotu je účtováno přes zisk nebo ztrátu.

Reálné hodnoty jsou odvozeny z modelu diskontovaných peněžních toků s použitím kotovaných tržních dat. Oceňovací modely zohledňují běžné tržní podmínky existující k datu ocenění, které nemusí odrážet situaci na trhu před nebo po tomto dni. K rozvahovému dni řídicí orgány Skupiny tyto modely přezkoumaly a ujistily se, že adekvátním způsobem zohledňují aktuální tržní podmínky včetně relativní likvidity trhu a úvěrového rozpětí.

Tyto deriváty neslouží k účelu zajištění specifického rizika, proto jsou tyto deriváty vykázány jako deriváty určené k obchodování.

Změny reálné hodnoty finančních derivátů k obchodování jsou vykázány souhrnně ve finančním výsledku hospodaření.

## Goodwill / První aplikace Goodwillu

Na zaúčtování podnikových kombinací se použije metoda koupě (akvizice). Pořizovací náklady akvizice se oceňují jako souhrn převedené protihodnoty oceněné reálnou hodnotou stanovenou k datu akvizice a jakýchkoli nekontrolních podílů v nabývaném závodě. Pro každou podnikovou kombinaci se Skupina rozhodne, zda nekontrolní podíly v nabývaném podniku ocení reálnou hodnotou, nebo poměrným podílem čistých identifikovatelných aktiv nabývaného závodu. Náklady spojené s akvizicí se zaúčtují jako vynaložené náklady do administrativních výdajů.

Při akvizici závodu Skupina posuzuje převzatý finanční majetek a závazky za účelem jejich vhodné klasifikace a označení v souladu se smluvními podmínkami, ekonomickou situací a relevantními podmínkami k datu akvizice. To zahrnuje oddělení vložených derivátů od hostitelských smluv uzavřených nabývaným závodem.

Jakákoli podmíněná protihodnota, kterou má nabyvatel převést, bude zaúčtována v reálné hodnotě k datu akvizice. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako vlastní kapitál není přeceněna a její následné vypořádání se účtuje v rámci vlastního kapitálu. Podmíněná protihodnota klasifikovaná jako aktivum nebo pasivum, které je finančním nástrojem spadajícím do působnosti standardu IFRS 9 Finanční nástroje, se oceňuje reálnou hodnotou a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty v souladu s IFRS 9. Jiná podmíněná protihodnota, která nespadá do rozsahu působnosti standardu IFRS 9, se oceňuje reálnou hodnotou ke každému datu účetní závěrky a změny reálné hodnoty se zaúčtují do zisku nebo ztráty.

Goodwill se prvotně oceňuje pořizovací cenou (přebytek souhrnu převedené protihodnoty a vykázané hodnoty nekontrolních podílů a veškerých předchozích podílů nad nabytými čistými identifikovatelnými aktivy a převzatými závazky). Pokud reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, Skupina přehodnotí, zda veškerá nabytá aktiva a veškeré převzaté závazky správně identifikoval, a přezkoumá postupy použité k ocenění

částek, které mají být k datu akvizice zaúčtovány. Pokud přehodnocení potvrdí, že reálná hodnota nabytých čistých aktiv přesahuje souhrn převedené protihodnoty, pak se zisk zaúčtuje do hospodářského výsledku.

Po prvotním zaúčtování se goodwill oceňuje pořizovací cenou sníženou o případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Pro účely testování možného snížení hodnoty bude ke každé peněžotvorné jednotce Skupiny přiřazen goodwill nabytý při podnikové kombinaci od data akvizice, pokud se očekává, že tyto jednotky budou mít z kombinace prospěch, bez ohledu na to, zda jsou těmto jednotkám přiřazena jiná aktiva nebo pasiva nabývaného závodu.

Pokud byl goodwill přiřazen peněžotvorné jednotce a část operace v rámci této jednotky je vyřazena, je goodwill spojený s vyřazenou operací zahrnut do účetní hodnoty operace při stanovení zisku nebo ztráty z dispozic. Goodwill vyřazený za těchto okolností se oceňuje na základě relativních hodnot vyřazené operace a části zachované peněžotvorné jednotky.

## **Snížení hodnoty nefinančních aktiv**

Skupina ke každému rozvahovému dni stanoví, zda existují nějaké skutečnosti nasvědčující tomu, že se snížila hodnota aktiva. Pokud takové skutečnosti existují nebo je-li vyžadováno každoroční testování na snížení hodnoty aktiva, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva. Zpětně ziskatelná částka aktiva odpovídá reálné hodnotě aktiva nebo peněžotvorné jednotky snížené o náklady na vyřazení nebo hodnotě z užívání, podle toho, která z částek je vyšší. Zpětně ziskatelná částka je stanovena pro jednotlivé aktivum, s výjimkou aktiva, které nevytváří peněžní příjmy, které jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv či skupin aktiv. Pokud je účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky vyšší než zpětně ziskatelná částka, má se za to, že došlo ke snížení jeho hodnoty, a toto aktivum je nově zaúčtováno ve zpětně ziskatelné částce.

Při určování hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich stávající hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží současné tržní ocenění časové hodnoty peněz a rizika specifická pro dané aktivum. Při stanovení reálné hodnoty snížené o náklady na prodej se berou v úvahu nedávné tržní transakce. Pokud žádné takové transakce identifikovat nelze, použije se vhodný oceňovací model. Tyto výpočty jsou podpořeny oceňovacími násobky, kótovanými cenami akcií veřejně obchodovaných společností nebo jinými dostupnými ukazateli reálné hodnoty.

Skupina vychází při výpočtu snížení hodnoty z nejnovějších rozpočtů a prognóz, které jsou sestavovány zvlášť pro každou z peněžotvorných jednotek Skupiny, k nimž jsou jednotlivá aktiva přiřazena. Tyto rozpočty a prognózy obecně pokrývají období pěti let. Pro projekci budoucích peněžních toků po pátém roce se vypočítá a použije dlouhodobá míra růstu.

Ztráty ze snížení hodnoty u pokračujících operací se vykazují ve výkazu zisku a ztráty v kategoriích nákladů, které odpovídají funkci znehodnocení aktiva, s výjimkou majetku, který byl dříve přeceněn a jehož přecenění bylo zaúčtováno do ostatního úplného výsledku. U takového majetku se snížení hodnoty zaúčtovává do ostatního úplného výsledku až do výše předchozího přecenění.

U aktiv s výjimkou goodwillu se ke každému rozvahovému dni posuzuje, zda existují skutečnosti, které by naznačovaly, že dříve vykázané ztráty ze snížení hodnoty již neexistují nebo se snížily. Pokud taková skutečnost existuje, Skupina odhadne zpětně ziskatelnou částku daného aktiva nebo peněžotvorné jednotky.

Dříve vykázaná ztráta ze snížení hodnoty se zruší pouze v případě, že od doby, kdy byla vykázána poslední ztráta ze snížení hodnoty, došlo ke změně předpokladů použitých ke stanovení zpětně ziskatelné částky aktiva.

Zrušení je omezeno tak, aby účetní hodnota aktiva nepřekročila zpětně ziskatelnou částku ani účetní hodnotu, která by byla stanovena po odečtení odpisů, pokud by v předchozích letech nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva. Takové zrušení se účtuje ve výkazu zisku a ztráty, pokud není aktivum zaúčtováno v přeceněné částce, kdy se zrušení zaúčtuje jako zvýšení přecenění.

Testování snížení hodnoty goodwillu se provádí pravidelně k datu sestavení konsolidované účetní závěrky, a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena. Vedení Skupiny dospělo k názoru, že předpoklady uvedené v poslední roční účetní závěrce nadále platí a že neexistují známky snížení hodnoty.

Snížení hodnoty goodwillu se určuje posouzením zpětně získatelné částky každé peněžotvorné jednotky (nebo skupiny jednotek), ke které se goodwill vztahuje. Pokud je zpětně získatelná částka peněžotvorné jednotky nižší než její účetní hodnota, zaúčtuje se ztráta ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty týkající se goodwillu nelze v budoucích obdobích zrušit.

Vedení Skupiny testuje snížení hodnoty nehmotného majetku s neurčitou dobou životnosti na úrovni peněžotvorné jednotky a pokud okolnosti nasvědčují tomu, že by jeho účetní hodnota mohla být snížena. Vedení Skupiny dospělo k názoru, že předpoklady uvedené v poslední roční účetní závěrce nadále platí a že neexistují známky snížení hodnoty.

## Poskytnuté úvěry

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

Zaplacené poplatky za zavedení úvěrových linek jsou vykázány jako transakční náklady na půjčky v míře, ve které je pravděpodobné, že část nebo celá linka bude vyčerpána. V tomto případě je poplatek odložen, dokud nedojde k čerpání. V případě, že neexistuje důkaz o pravděpodobném částečném či úplném čerpání úvěrové linky, je poplatek aktivován jako předplatné na služby likvidity a odpisován po dobu trvání linky, ke které se vztahuje.

Půjčky jsou oceněny reálnou hodnotou sníženou o transakční náklady a následně vykázány v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry snížené o případné ztráty ze snížení hodnoty.

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

## Leasing

Skupina vykazuje aktiva vyjadřující právo k užívání podkladového aktiva a závazky z leasingu vyjadřující jeho povinnost platit leasingové splátky. Aktiva z práva k užívání jsou vykázána v konsolidovaném výkazu finanční pozice na řádku Práva k užívání a závazky z leasingu jsou vykázány na řádku Závazky z leasingu. Výjimku tvoří krátkodobé leasingové smlouvy (méně než 12 měsíců) a leasingy, jejichž podkladové aktivum má nízkou hodnotu. Náklad z titulu krátkodobých leasingů je vykazován na řádku Všeobecné správní a provozní náklady v konsolidovaném výkazu úplného výsledku.

Ke dni sjednání smlouvy se posoudí, zda smlouva obsahuje leasing, tedy zda převádí právo užívat identifikované aktivum po stanovenou dobu výměnou za protiplnění. Právo k užívání aktiva a závazek z leasingu jsou vykázány k datu zahájení pronájmu. Při prvotním vykázání se aktivum z práva k užívání oceňuje pořizovací cenou, která se skládá z počátečního ocenění závazku z pronájmu, jakýchkoliv počátečních přímých nákladů vynaložených Skupinou, odhadu nákladů na demontáž a odstranění aktiva na konci nájemného a veškeré platby nájemného provedené před datem zahájení nájmu (bez obdržených pobídek). Následně se odepisuje od data zahájení leasingu do konce jeho životnosti nebo do konce trvání leasingu, je-li kratší. Skupina používá lineární metodu odpisování.

K datu prvotního zaúčtování zahrnují leasingové (nájemní) splátky zahrnuté do ocenění závazku z leasingu (nájmu) následující typy plateb za právo užívat po dobu leasingu (nájmu) podkladové aktivum:

- pevně stanovené leasingové splátky (nájemné) snížené o splatné leasingové (nájemní) pobídky,
- variabilní leasingové splátky (nájemné) v závislosti na indexu,
- částky, které mají být uhrazeny na základě záruky zůstatkové hodnoty pronajatého majetku,

- cenu kupní opce, lze-li s dostatečnou jistotou předpokládat, že bude uplatněna,
- peněžité sankce za ukončení leasingu (nájmu), pokud nájemce může uplatnit opci na ukončení.

Leasingové splátky (nájemné) se diskontují pomocí úrokové sazby leasingu (nájmu), pokud ji lze snadno určit, nebo pomocí přírůstkové výpůjční úrokové sazby nájemce. Vážený průměr přírůstkové výpůjční úrokové sazby použité na ocenění závazků z leasingu (nájmu) se pohybuje v rozmezí od 2,9 % do 3,5 % u smluv denominovaných v českých korunách.

Každá platba je rozdělena mezi závazek a finanční náklady. Po prvotním zaúčtování se závazky z leasingu (nájmu) oceňují metodou efektivní úrokové míry. Účetní hodnoty závazků z leasingu (nájmu) se přeceňují tak, aby odrážely jakékoli změny v odhadované době leasingu (nájmu), uplatnění kupní opce, změny leasingových splátek (nájemného) a garantovanou zůstatkovou hodnotu a jakékoli změny leasingové (nájemní) smlouvy.

Doba trvání leasingu (nájmu) je nezrušitelná; období, na něž se vztahují opce na prodloužení a předčasné ukončení, jsou zahrnuta do doby trvání leasingu (nájmu), existuje-li přiměřená jistota, že leasing (nájem) bude prodloužen nebo že smlouva nebude ukončena předčasně.

Aktiva z práva k užívání se oceňují pořizovací cenou. Náklady na aktivum z práva k užívání zahrnují:

- vyšší počátečního ocenění závazku z leasingu (nájmu),
- jakékoli leasingové splátky (nájemné) uhrazené nejpozději k datu zahájení leasingu (nájmu) snížené o veškeré obdržené leasingové (nájemní) pobídky; počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- počáteční přímé náklady vzniklé nájemci v souvislosti s uzavřením leasingové (nájemní) smlouvy,
- odhad nákladů, které ponese nájemce v souvislosti s povinností demontovat a odstranit podkladové aktivum nebo provést renovaci.

Po prvotním zaúčtování se aktiva z práva k užívání oceňují pořizovací cenou sníženou o kumulované odpisy a případné kumulované ztráty ze snížení hodnoty a upravenou v důsledku přecenění závazku z leasingu (nájmu) po přehodnocení nebo změně leasingu (nájmu).

Aktiva z práva k užívání se odepisují pomocí lineární metody po dobu životnosti aktiva nebo po dobu trvání leasingu (nájmu), podle toho, která doba je kratší.

Závazky z leasingu se při prvotním vykázáni ocení současnou hodnotou leasingových splátek, které nejsou splaceny při sjednání smlouvy, a které jsou diskontovány za použití implicitní úrokové sazby obsažené v nájemní smlouvě nebo pokud se tato sazba nedá snadno určit, přírůstkové výpůjční sazby nájemce.

Leasingové splátky zahrnují pevné leasingové platby, variabilní leasingové platby závislé na indexu nebo sazbě, hodnotu očekávané zbytkové hodnoty aktiva, realizační cenu v rámci kupní opce a leasingové platby v opční obnovovací lhůtě, pokud si je nájemce přiměřeně jistý, že uplatní opci, pokud doba pronájmu odráží nájemcův záměr opci uplatnit.

Následně je účetní hodnota leasingového závazku zvýšena o úroky s použitím příslušné diskontní sazby, snížené o zaplacené leasingové platby a přeceňována v případě přehodnocení nebo modifikace leasingu.

Skupina využila zjednodušení týkající se krátkodobých leasingů (nájmu) (kratších než 12 měsíců) a leasingů (nájmu), u nichž má podkladové aktivum nízkou hodnotu (méně než 4 348 EUR), a u těchto smluv nezaúčtovala finanční závazky ani související aktiva práva k užívání. Leasingové splátky (nájemné) se v tomto ohledu účtují po dobu trvání leasingu (nájmu) s použitím lineární metody jako náklady.

Použití standardu IFRS 16 vyžaduje, aby Skupina provedla různé analýzy a odhady mimo jiné ohledně určení rozsahu smluv podléhajících IFRS 16, stanovení podmínek leasingu (nájmu) a určení úrokové míry použité pro diskontování

budoucích peněžních toků. Přijaté odhady a předpoklady může být nutné revidovat na základě změn podkladových tržních a provozních faktorů, nových informací a tržní praxe týkající se použití daného standardu.

V souladu s požadavky tohoto standardu Skupina při stanovení doby trvání leasingu (nájmu) a odhadu nezrušitelné doby trvání leasingu (nájmu) používá definici smlouvy a určuje dobu vymahatelnosti smlouvy. Vymahatelnost leasingu (nájmu) zanikne, pokud jsou nájemce i pronajímatel oprávněni leasing (nájem) ukončit bez souhlasu druhé smluvní strany, nanejvýš s nepatrnou pokutou.

Přírůstková výpůjční úroková sazba nájemce je úroková sazba, kterou by nájemce musel platit, aby si na podobnou dobu a s podobným zajištěním mohl vypůjčit prostředky potřebné k nákupu aktiva v podobné hodnotě, jakou má aktivum z práva k užívání, v podobném ekonomickém prostředí.

Při odhadu doby trvání leasingu (nájmu) u smluv uzavřených na dobu neurčitou bere Skupina v úvahu dobu vymahatelnosti smlouvy, kterou je obvykle výpovědní lhůta. V případě smluv, u nichž doba vymahatelnosti není delší než 12 měsíců, využívá Skupina výjimku pro krátkodobé smlouvy.

Při odhadování diskontní sazby bere Skupina v úvahu odhadovanou úrokovou marži, kterou by musely společnosti Koncernu vynaložit na financování pronajatého majetku na finančním trhu, s přihlédnutím k době trvání a měně smlouvy. Leasingové (nájemní) smlouvy se týkají zejména kancelářských prostor a práva na využití orné půdy pro zemědělství a vozového parku.

Skupina se nachází v pozici pronajímatele pouze v případě operativního leasingu. Pro majetek, který je předmětem operativního leasingu, Skupina využívá účetní metody v závislosti na povaze pronajímaného majetku. V konsolidovaném výkazu finanční pozice jej uvádí v položce Hmotná aktiva. Přijaté leasingové platby jsou v konsolidovaném výkazu úplného výsledku vykazovány v položce Ostatní provozní výnosy.

## Investice do nemovitostí

Investičním nemovitým majetkem je nemovitost (pozemek nebo budova – popřípadě část budovy – nebo obojí) držená (vlastníkem nebo nájemcem jako aktivum z práva k užívání) spíše za účelem dosažení příjmu z nájemného nebo za účelem zhodnocení či obojího než pro:

- a) používání při výrobě nebo dodávkách výrobků, zboží či služeb, případně pro administrativní účely; nebo
- b) prodej v rámci běžné činnosti.

Majetek, který je držen Skupinou pro dosažení příjmu z nájemného nebo kapitálového zhodnocení nebo obojího a není používán Skupinou pro vlastní účely, je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, dokončené investice do nemovitostí a investice do nemovitostí ve výstavbě.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna pořizovací cenou. Po počátečním zařazení jsou investice do nemovitostí oceněny v reálné hodnotě na základě interní valuace Skupiny, schvalované externím znalcem. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisku nebo ztráty na řádek Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot.

Hierarchie úrovní je následující.

- Úroveň 1: Reálná hodnota zjištěna z aktivních trhů. Trh je považován za aktivní, pokud jsou ceny snadno zjistitelné od obchodníků, makléřů, oceňovacích služeb a pokud tyto ceny představují skutečné a pravidelně se vyskytující obchodní transakce za obvyklých tržních podmínek.
- Úroveň 2: Reálná hodnota zjištěna z trhů, které nejsou aktivní. Reálná hodnota je zjištěna pomocí oceňovacích technik maximalizujících využití pozorovatelných tržních dat. Tyto techniky spoléhají na co nejmenší použití odhadů účetní jednotky.

- Úroveň 3: Pokud jsou významné vstupy nezbytné pro určení reálné hodnoty stanoveny na základě interního odhadu, a pokud se tyto vstupy nedají běžně zjistit z tržních dat, nebo nelze tržní data považovat za dostatečně kvalitní, je použita úroveň 3.

Výdaje jsou aktivovány do účetní hodnoty investic do nemovitostí pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že budoucí ekonomické přínosy spojené s těmito výdaji poplynou do Skupiny a mohou být spolehlivě oceněny. Ostatní náklady na opravy a údržbu jsou účtovány do konsolidovaného zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém byly vynaloženy.

Pokud je investice do nemovitostí užívána Skupinou pro vlastní účely, je přeřazena do dlouhodobého hmotného majetku a její účetní hodnota se k datu změny klasifikace stává pořizovací cenou, která je následně odepisována.

Investice do nemovitostí je přeřazena do zásob, pokud existuje důkaz o rozhodnutí k realizaci výstavby dané etapy projektu za účelem prodeje, tj. k datu udělení územního rozhodnutí stavebním úřadem.

### **Odložená daň**

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

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

### **Zásoby**

Skupina definuje zásoby jako aktiva držena za účelem prodeje v běžném podnikání, nebo v procesu výroby pro takový prodej nebo ve formě materiálu nebo obdobných dodávek, které se spotřebují ve výrobním procesu nebo při poskytování služeb.

Z pohledu Skupiny jsou zásobou nemovitosti ve výstavbě a představují náklady na výstavbu nemovitostí za účelem prodeje v běžné činnosti. Nemovitosti ve výstavbě jsou vykázány v pořizovacích cenách nebo čisté realizovatelné hodnotě, je-li nižší.

Čistá realizovatelná hodnota je odhadnutá prodejní cena v běžném podnikání snižená o odhadnuté náklady na dokončení a odhadované náklady nutné k uskutečnění prodeje.

Náklady na prodané zásoby se oceňují pomocí specifické identifikační metody. Pořizovací cena developerských projektů zahrnuje stavební náklady, ostatní přímé náklady spojené s výstavbou, výrobní režii a výpůjční náklady. Čistá realizovatelná hodnota se rovná odhadnuté prodejní ceně v běžné činnosti, snižené o náklady na dokončení a o náklady prodeje.

Pozemky jsou vykázány v zásobách, pokud byla na Skupinu převedena významná rizika a užitky vyplývající z vlastnictví.

Stavební náklady a ostatní přímé náklady, včetně výpůjčních nákladů a výrobní režie jsou v průběhu výstavby klasifikovány jako nedokončená výroba. Projekt je přeřazen z nedokončené výroby do hotových výrobků po vydání kolaudačního rozhodnutí. Nemovitost je vyřazena v momentě, když na katastrálním úřadu je zapsán převod vlastnického práva. Pozemky jsou klasifikovány jako hotové výrobky v rámci zásob.

Poplatky za zprostředkovatelské služby související s prodejem konkrétních bytových jednotek jsou účtovány do nákladů příštích období a rozpuštěny do nákladů až v době uznání výnosů z příslušného prodeje.



Dokončené nemovitosti určené k budoucímu prodeji a nemovitosti ve výstavbě jsou posuzovány z hlediska snížení hodnoty vždy, když události nebo změny okolností naznačují, že jejich účetní hodnota nemusí být zpětně ziskatelná.

Ztráta ze snížení hodnoty je zaúčtována ve výši částky, o kterou účetní hodnota aktiva převyšuje jeho čistou realizovatelnou hodnotu. Čistá realizovatelná hodnota představuje očekávanou prodejní cenu sníženou o náklady na dokončení a prodejní náklady. Nemovitosti, jejichž hodnota byla snížena, jsou ke každému rozvahovému dni posuzovány z hlediska možného zrušení snížení hodnoty.

## Biologická aktiva

Skupina k datu rozvahy oceňuje rostlinná i živočišná biologická aktiva reálnou hodnotou minus odhadované náklady při prodeji, tj. takovou hodnotou, za jakou by biologické aktivum bylo prodáno či převedeno do zemědělské produkce za předpokladu jeho nejlepšího využití. Přeceňovaná biologická aktiva k datu rozvahy zahrnují živočišná aktiva v masné produkci a pro tržní produkci mléka. Při stanovení reálných hodnot Skupina vychází z tržních cen masa a mléka platných pro evropský region a zohledňuje očekávané náklady na transformaci aktiv.

Náklady na transformaci aktiva představují zejména kalkulované náklady na krmný den v případě živočišných aktiv. Kalkulace reálné hodnoty snížené o náklady při prodeji tedy vychází buď

- a) z aktuální tržní ceny, je-li k dispozici nebo
- b) ze součtu aktuální skladové ceny a celkové odhadované marže, která by byla realizována při prodeji či při převodu do zemědělské produkce nebo
- c) výnosů produkce aktiva (pokud by byly realizovány za tržní ceny použité v kalkulaci reálné hodnoty) snížené o celkové náklady na toto aktivum po dobu transformace.

Krátkodobá biologická živočišná aktiva jsou oceňována reálnou hodnotou sníženou o odhadované náklady při prodeji. Pro jalovice neexistuje likvidní trh a nelze, s ohledem na povahu výroby, jednoznačně určit náklady a výnosy související pouze s chovem těchto aktiv. Jalovice jsou oceňovány pořizovací cenou mínus případné náklady na znehodnocení a toto nákladové ocenění aproximuje tržní hodnotu. Dlouhodobá evidence zemědělských podniků potvrzuje, že nákladové ocenění jalovic aproximuje tržní hodnotu.

## Hotovost a peněžní ekvivalenty

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

## Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

Aktiva a vyřazované skupiny aktiv klasifikované jako držené k prodeji jsou oceňovány hodnotou, která je nižší z účetní hodnoty a reálné hodnoty snížené o prodejní náklady. Aktiva a skupiny aktiv jsou klasifikovány jako držené k prodeji, pokud dojde k realizaci jejich účetní hodnoty formou prodeje, a ne jejich užíváním.

Tato podmínka je považována za splněnou pouze v případě, že prodej je vysoce pravděpodobný a aktivum nebo skupina aktiv jsou připraveny k okamžitému prodeji v jejich současném stavu. Vedení Skupiny musí činit kroky vedoucí k prodeji aktiva nebo skupiny aktiv tak, aby byl prodej dokončen v období do jednoho roku od data klasifikace aktiv nebo skupiny aktiv jako držených k prodeji.

## Vlastní kapitál

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

## Emitované dluhopisy

Skupina 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 Skupina stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

Skupina 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.

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

## Závazky z obchodních vztahů

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

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

## Daně

V rámci Skupiny existují dvě skupinové DPH registrace (viz §5a zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty). Jedná se o DPH skupinu s DIČ CZ699006775 a CZ699003518. Součástí první jmenované skupiny DPH jsou zejména společnosti zabývající se finančními činnostmi. Druhá jmenovaná DPH skupina je tvořena společnostmi provozujícími Alzheimercentra.

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

## Výnosy z hlavní činnosti

Tržby jsou výnosy plynoucí z běžných činností Skupiny. Výnosy se vykazují ve výši transakční ceny. Transakční cena je částka protiplnění, na kterou Skupina očekává nárok výměnou za převod kontroly nad slíbenými aktivy nebo službami na zákazníka, s výjimkou částek vybraných jménem třetích stran. Výnosy se vykazují po odečtení slev, návratnosti a daně z přidané hodnoty.

## Osobní náklady

Náklady na zaměstnance jsou součástí provozních nákladů a zahrnují odměny členům řídicích (představenstvo) a kontrolních (dozorčí rada) orgánů Skupiny.

Skupina pravidelně odvádí zákonné odvody do státního rozpočtu k financování státního důchodového plánu a zdravotního pojištění a nad rámec těchto odvodů Skupina neposkytuje zaměstnancům dodatečné příspěvky na penzijní připojištění, ani do žádných jiných penzijních fondů či plánů.

## Čisté zisky a ztráty z financování

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

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

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

## Transakce se spřízněnými osobami

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

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

Spřízněnými osobami ke Skupině se rozumí členové statutárních a dozorčích orgánů a vedení Skupiny, právnické osoby mající kontrolu nad Skupinou, včetně osob s kvalifikovanou účastí na těchto osobách a členů vedení těchto osob, osoby blízké členům statutárních a dozorčích orgánů, vedení Skupiny a osobám majícím kontrolu nad Skupinou, právnické osoby, ve kterých některá z výše uvedených osob má kvalifikovanou účast, osoby s kvalifikovanou účastí na Bance a jakákoliv právnická osoba pod jejich kontrolou, členové bankovní rady ČNB a právnické osoby, nad kterými má Skupina kontrolu.

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

## Důležité účetní úsudky a klíčové zdroje nejistoty při odhadech

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

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

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

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

## Události po skončení účetního období

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

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

### 2.3 Přijetí nových či revidovaných standardů IFRS

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

V běžném období Skupina poprvé použila následující úpravy stávajících účetních standardů IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (rada IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně účinné v Evropské unii pro účetní období začínající 1. ledna 2024 nebo po tomto datu.

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

#### Úpravy IFRS 16 *Leasingy* – Závazky z leasingu při prodeji a zpětném leasingu

Úpravy IFRS 16 doplňují požadavky na následné ocenění prodeje a zpětného leasingu, který splňuje požadavky IFRS 15 Výnosy ze smluv se zákazníky na zaúčtování jako prodej aktiva. Úpravy vyžadují, aby prodávající-nájemce stanovil „leasingové splátky“ nebo „revidované leasingové splátky“ tak, aby po datu zahájení nevykázal zisk nebo ztrátu související s právem k užívání, které si ponechal.

Úpravy nemají vliv na zisk nebo ztrátu vykázanou prodávajícím-nájemcem v souvislosti s částečným nebo úplným ukončením leasingu. Bez těchto nových požadavků by prodávající-nájemce mohl vykázat zisk z práva k užívání, které si ponechává, pouze z důvodu přecenění závazku z leasingu (například po modifikaci leasingu nebo změně doby trvání leasingu) za použití obecných požadavků IFRS 16. Tak tomu mohlo být zejména v případě zpětného leasingu, který zahrnuje variabilní leasingové platby, které nezávisí na indexu nebo sazbě.

V rámci těchto úprav rada IASB upravila ilustrativní příklad v IFRS 16 a přidala nový příklad, který ilustruje následné ocenění aktiva z práva k užívání a závazku z leasingu při transakci prodeje a zpětného leasingu s variabilními leasingovými platbami, které nezávisí na indexu nebo sazbě. Ilustrativní příklady rovněž objasňují, že závazek vyplývající z transakce prodeje a zpětného leasingu, která se podle IFRS 15 kvalifikuje jako prodej, je závazkem z leasingu.

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

Úpravy IAS 1 vydané v lednu 2020 mají dopad pouze na prezentaci závazků jako krátkodobé nebo dlouhodobé ve výkazu o finanční situaci, nikoliv na výši nebo načasování vykázání jakýchkoliv aktiv, závazků, výnosů či nákladů nebo na zveřejněné informace týkající se těchto položek.

Úpravy objasňují, že klasifikace závazků na krátkodobé a dlouhodobé vychází z práv existujících ke konci účetního období. Dále upřesňují, že klasifikace není ovlivněna očekáváními, zda účetní jednotka uplatní své právo odložit datum vypořádání závazku, a že existence práv je podmíněna dodržováním kovenantů ke konci účetního období. Úpravy rovněž zavádějí definici „vypořádání“ s cílem objasnit, že vypořádání znamená převod peněz, kapitálových nástrojů a jiných aktiv či služeb protistraně.

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

Úpravy IAS 1 vydané v srpnu 2022 upřesňují, že pouze kovenanty, které je účetní jednotka povinna dodržovat v účetním období nebo před jeho koncem, ovlivňují její právo odložit vypořádání závazku o alespoň dvanáct měsíců po rozvahovém

dni (a proto se musí vzít v potaz při určování, jestli je daný závazek krátkodobý, nebo dlouhodobý). Tyto kovenanty ovlivňují, zda právo ke konci účetního období existuje i v případě, kdy se dodržování kovenantu vyhodnocuje až po rozvahovém dni (např. dodržování kovenantu vycházejícího z finanční situace účetní jednotky k rozvahovému dni se vyhodnocuje až po rozvahovém dni).

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

#### Úpravy IAS 7 Výkaz o peněžních tocích a IFRS 7 Finanční nástroje: Zveřejnění – Ujednání o dodavatelském financování

Úpravy standardů doplňují požadavky na zveřejňování a „orientační ukazatele“ v rámci stávajících požadavků na zveřejňování, jež po účetních jednotkách vyžadují, aby poskytovaly kvalitativní a kvantitativní informace týkající se ujednání o financování dodavatelů.

Ujednání o financování dodavatelů se vyznačují tím, že jeden nebo více poskytovatelů financování nabízí úhradu částek, které účetní jednotka dluží svým dodavatelům, a účetní jednotka se zavazuje provést úhradu v souladu s podmínkami ujednání ke stejnému datu, k němuž se platí dodavatelům, nebo k datu pozdějšímu. Tato ujednání poskytují účetní jednotce prodloužené platební podmínky nebo dodavatelům účetní jednotky podmínky předčasné úhrady v porovnání s datem splatnosti příslušné faktury. Ujednání o financování dodavatelů se často označují jako financování dodavatelského řetězce, financování závazků nebo reverzní faktoring.

#### **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 Skupina 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
- Úpravy IAS 21 Dopady změn směnných kurzů cizích měn – Nedostatečná směnitelnost

## 2.4 Konsolidační celek

Do konsolidace k 30. září 2024 jsou zahrnuté následující společnosti:

Společnost	% vlastnictví 2024	% změna vlastnictví 2024	% vlastnictví 2023	% hlasovacího práva 2024	Místo podnikání	Sektor	Metoda konsolidace
CREDITAS Investments SE	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest II a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest III a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest V a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VI a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest VIII a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Invest IX a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
CREDITAS Invest I a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Finanční Zdroje	plná
UNICAPITAL Finance a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Finance II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL Finance III s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
UNICAPITAL a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
MORAVAN Mléčná farma, a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Reality Property II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
PORUBOVKA, a.s.	18,8 %	0 %	18,8 %	18,8 %	Česko	Ostatní	ekvivalenční
Photon Forest, s.r.o.	18,8 %	0 %	18,8 %	18,8 %	Česko	Ostatní	ekvivalenční
UCED Holding a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Projekt Elixir s.r.o	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná

UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Prodej s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
LUDS s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Servis s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Commodities s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Agregace IV s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
Landreal s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Energy III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Solar s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Volt II s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Energetika	plná
KGJ Flexibilita s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
GGE Trade,a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS, s.r.o	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
IFM, a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
Snina Energy, s. r. o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
GGE distribúcia, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
ELGAS Sales a.s.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
Teplo GGE s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
KGJ Invest a.s.	50 %	50 %	0 %	50 %	Slovensko	Energetika	plná

TENERGO Slovensko, s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SOUTHERM s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Slovensko	Energetika	plná
SOUTHERM SPRÁVA s.r.o.	66 %	66 %	0 %	66 %	Slovensko	Energetika	plná
CREDITAS Fund Holding a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ASSETS SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS ENERGY, podfond SICAV	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce II, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce III, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce IV, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Distribuce, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Chomutov, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Kopřivnice, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Přerov, s. r. o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Watt s.r.o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Bio s.r.o.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
UCED Vítkovice a.s.	37,34 %	37,34 %	0 %	100 %	Česko	Energetika	plná
CREDITAS LOAN SICAV a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.	20 %	0 %	20 %	20 %	Česko	Ostatní	ekvivalenční
SKATLOP a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CREDITAS Real Estate Management s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha Property Development a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 10 s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11A s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11B s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Valcha PD 11C s.r.o.	85 %	0 %	85 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DIFESA a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Prosluněná Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná



Hřebenky Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DELTA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
UDRA Property Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
GAMA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BETA PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Blue Future Third s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
EPSILON PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
AMONIL Invest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
DB Development s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Praga Progetti e Investimenti s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Kobylisy PD s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Osová PD, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
LEMANT Finance s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Financial Consortium s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pereta Estates s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
BONUM reality, s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Stodůlky Property Park B s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Bořivojova 72 s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
Pobřežní 10 s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
CELIEN Solution s.r.o.	100 %	100 %	0 %	100 %	Česko	Nemovitosti	plná
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC pp s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Průhonice Services s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC IMMO s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní I s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní II s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Správní III s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná

Alzheimercentrum Zlosyň z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Alzheimercentrum Slovakia a.s.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná
Alzheimercentrum Piešťany, n.o.	100%	0%	100%	0%	Slovensko	Ostatní	nekonsoliduje se
Fa-Qrest s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
AC Admin s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Česko	Ostatní	plná
Pl-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Ce-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
L-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Bu-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
F-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
J-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
O-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Pa-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Prch-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Pr-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Zl-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Z-Qrest z.ú.	100%	0%	100%	0%	Česko	Ostatní	nekonsoliduje se
Centrum Sĺňava s.r.o.	100 %	0 %	100 %	100 %	Slovensko	Ostatní	plná

## 2.5 Pozemky, budovy a zařízení

Všechny stavby, budovy, zařízení a stroje, pozemky a ostatní položky se vykazují v historických cenách snížených o oprávký a opravné položky. Historické ceny zahrnují náklady, které se přímo vztahují k pořízení příslušných položek.

Dlouhodobý hmotný majetek

(tis. Kč)	Stavby a budovy	Zařízení, příslušenství a stroje	Ostatní dlouhodobá aktiva	Pozemky	Nedokončený dlouhodobý majetek a zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	Celkem
<b>Hrubá účetní hodnota ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>635 687</b>	<b>373 968</b>	<b>8 950</b>	<b>216 138</b>	<b>183 142</b>	<b>1 417 886</b>
Kumulované oprávký	-148 290	-222 683	-936	0	0	-371 909
<b>Čistá částka ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>487 398</b>	<b>151 285</b>	<b>8 013</b>	<b>216 138</b>	<b>182 769</b>	<b>1 045 604</b>
Nákup/přírůstky/pořízení	588 192	4 165 172	18 100	81 463	699 229	5 497 156
Akvizice 2024 (změna kons. Celku)	1 537 111	2 130 110	0	20 110	99 075	3 786 406
Prodej/úbytky/zařazení	0	-50 375	-5 522	-661	-122 988	-179 545
Kurzové rozdíly	28 212	35 841	78	491	1 665	66 287
<b>Hrubá účetní hodnota ke dni 30. 09. 2024</b>	<b>2 789 202</b>	<b>6 599 717</b>	<b>21 606</b>	<b>317 542</b>	<b>860 123</b>	<b>10 588 190</b>
Odpisy 2024	-39 125	-200 945	-727	0	0	-185 797
Oprávký 2024 - Akvizice	-749 455	-1 958 087	0	0	0	-2 707 542
Snížení oprávek – vyřazení	0	50 375	690	0	0	51 065
Kurzové rozdíly	-12 898	-32 842	-10	0	0	-45 750
Kumulované oprávký	-831 673	-2 526 060	-1 945	0	0	-3 359 679
<b>Čistá částka ke dni 30. 09. 2024</b>	<b>1 957 529</b>	<b>4 093 657</b>	<b>19 661</b>	<b>317 542</b>	<b>860 123</b>	<b>7 228 512</b>

K významným přírůstkům majetku v roce 2024 patří akvizice skupiny GGE, která přinesla pozemky, stavby a zařízení v hodnotě 3 786 406 tis. Kč v brutto hodnotě.

Kurzové rozdíly jsou způsobeny přepočtem měny z EUR na Kč u dceřiné společnosti Alzheimercentrum Slovakia a.s. a skupiny GGE.

Významný přírůstek položek Stavby a budovy a Zařízení příslušenství a stroje a Nedokončený dlouhodobý majetek je způsoben započtením energetických aktiv z provozovaných distribučních soustav. Celkový přírůstek dlouhodobého hmotného majetku činí 5 253 335 tis. Kč.

## 2.6 Nehmotný majetek

Významný přírůstek položek nehmotného dlouhodobého majetku je způsoben akvizicí skupiny GGE. Vlivem této akvizice se nehmotný majetek zvýšil o 439 366 tis. Kč netto hodnoty. 301 656 tis. Kč tvoří smlouvy o koncesi na služby, 79 342 tis. Kč emisní povolenky, 33 917 tis. Kč výkupní tarify elektrické energie a ostatní nehmotný majetek představuje 24 450 tis. Kč.

Přírůstek nehmotného dlouhodobého majetku je dále způsobený započtením energetických aktiv z provozovaných distribučních soustav. Tento přírůstek představuje 430 tis. Kč.

Struktura ostatních nehmotných dlouhodobých aktiv zůstává obdobná poslední konsolidované účetní závěrce.

## 2.7 Finanční aktiva

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou</b>	<b>128 402</b>	<b>181 360</b>
Podílové listy a akcie	71 711	114 367
Dluhopisy	50 640	51 168
Podíly v družstvech a ostatních společnostech	30	9 804
Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	6 021	6 021
<b>Dlouhodobá finanční aktiva celkem</b>	<b>128 402</b>	<b>181 360</b>
<b>Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty</b>	<b>--</b>	<b>128 548</b>
Akcie	--	128 548
<b>Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou</b>	<b>94 583</b>	<b>67 909</b>
Dluhopisy	94 583	67 909
<b>Krátkodobá finanční aktiva celkem</b>	<b>94 583</b>	<b>196 458</b>
<b>Finanční aktiva celkem</b>	<b>222 985</b>	<b>377 818</b>

### Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou

Podílové listy a akcie

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Podílové listy a akcie</b>		
CP CREDITAS Stabilita (ISIN: CZ0008477387)	30 000	30 000
CP CREDITAS Smíšený (ISIN: CZ0008477502)	18 000	18 000
CP CREDITAS Opportunity I. podfond - investiční akcie (ISIN: CZ0008050341)	--	42 234
Ostatní akcie	23 711	24 133
<b>Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou</b>	<b>71 711</b>	<b>114 367</b>

## Dluhopisy

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Dluhopisy</b>		
JTGF XI 4,9/26	26 633	28 672
Smart capital	19 998	18 487
Smart capital	4 009	4 009
<b>Dlouhodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou</b>	<b>50 640</b>	<b>51 168</b>

Dluhopisy	30.09.2024	31.12.2023
JTFG X 4,75/24	67 909	67 909
JTEF CZKII 5,25/25	26 674	--
<b>Krátkodobá finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou</b>	<b>94 583</b>	<b>67 909</b>

## Kapitálové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty

Skupina se rozhodla zařadit níže uvedené kapitálové instrumenty jako nástroje oceňované reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Jako kapitálové nástroje oceněné reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Skupina určila ty kapitálové nástroje, které jsou určeny k obchodování.

Krátkodobá finanční aktiva oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty:

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
akcie ČEZ, a.s. (ISIN: CZ0005112300)	--	128 548
<b>Celkem</b>	<b>--</b>	<b>128 548</b>

## 2.8 Deriváty

Skupina vykazuje derivátové finanční nástroje v následujících položkách rozvahy: (v tis. Kč)

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
Krátkodobá finanční aktiva z derivátů	778 112	--
Krátkodobé finanční závazky z derivátů	938 962	--

V roce 2023 Skupina uzavřela smlouvy o komoditních swapech na budoucí období. Tyto smlouvy představují derivátové finanční nástroje a Skupina je uzavřela, aby ekonomicky zajistila jiné finanční nástroje nákupních a prodejních komoditních smluv. Skupina určila své portfolio nákupních a prodejních komoditních kontraktů s pevnými cenami, které se účtují v reálné hodnotě do zisku nebo ztráty, aby se odstranil účetní nesoulad. Tento postup vedl k přecenění všech komoditních smluv s pevnými cenami v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty, což odráží strategii řízení rizik Skupiny.

## 2.9 Goodwill

Účetní hodnota goodwillu

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
Brutto hodnota goodwillu	--	--
Počáteční stav goodwillu	328 873	--
Nabytí v průběhu business combination	3 034 621	328 873
Kurzové rozdíly	41 357	--
Amortization	--	--
Počáteční stav	--	--
Impairment	--	--
Kurzové rozdíly	--	--
<b>Netto hodnota goodwillu</b>	<b>3 404 851</b>	<b>328 873</b>

Skupina v červnu 2024 nabyla finanční investici ve skupině GGE a.s.

GGE a.s patří k předním slovenským energetickým skupinám. Investuje do různých oblastí energetického průmyslu, od výroby a distribuce až po dodávku.

Do mezitímní účetní závěrky byla načtena sub-konsolidace GGE od data akvizice do 30.9.2024.

K datu sestavení mezitímní účetní závěrky skupina nemá k dispozici finální verzi posudku k alokaci kupní ceny. Alokace bude provedena v konsolidaci k 31.12.2024

## 2.10 Poskytnuté úvěry

Společnostem ve skupině CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 7 875 952 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 6 223 029 tis. Kč). Společnostem mimo skupinu CREDITAS poskytla Skupina úvěry v celkové výši 2 512 856 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 1 517 169 tis. Kč).

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>845 524</b>	<b>2 388 064</b>
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	996 789	2 663 834
Očekávané úvěrové ztráty	-151 265	-275 770
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>8 952 897</b>	<b>5 025 238</b>
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	9 392 019	5 310 685
Očekávané úvěrové ztráty	-439 122	-285 447
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>9 798 421</b>	<b>7 413 302</b>

Během tří čtvrtletí roku 2024 Skupina poskytla nové úvěry většinou společnostem ve skupině CREDITAS, ale i třetím stranám. Zároveň došlo i k dalším čerpáním úvěrových rámců, které Skupina poskytla v předcházejících obdobích. Další nárůst celkové částky poskytnutých úvěrů byl způsoben vyřazením některých společností ze skupiny CREDITAS, čímž se úvěry původně určené k eliminaci v rámci konsolidačního celku přesunuly mezi úvěry poskytnuté třetím stranám, a proto jsou nově vykazované v rámci poskytnutých úvěrů.

### Očekávané úvěrové ztráty

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

## 2.11 Leasing

Skupina má leasingové smlouvy zejména na pronájem kanceláří, pozemků a vozidel. Nájem kanceláří nebo částí budov se ve většině případů sjednávají na dobu 10 let, u pozemků se doba pronájmu ve většině případů sjednává na dobu 20 let a u vozidel se doba pronájmu pohybuje mezi 4–6 lety.

Během roku 2024 byla pořízena Skupina GGE a.s. Skupina si pronajímá různé pozemky, budovy, vozidla a technické vybavení. U většiny leasingových smluv Skupina předpokládá dobu pronájmu shodnou s dobou trvání leasingu. U smluv uzavřených na dobu neurčitou dobu, stanovuje Skupina předvídatelnou minimální dobu vázanosti obou smluvních stran, s ohledem na smluvní a ekonomické sankce za ukončení smlouvy.

Celkové přírůstky za rok 2024 k 30.09. činily 10 878 tis. Kč (2023: 42 887 tis Kč).

### Aktiva z práva k užívání

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Hodnota aktiv z leasingu</b>	1 031 268	248 910
Oprávký	306 819	79 113
Přírůstky	10 878	42 887
<b>Hodnota závazku z leasingu</b>		
- Krátkodobá část – do 1 roku	34 908	29 997
- Dlouhodobá část – 2 až 5 let	93 423	100 167
- Dlouhodobá část – 5 a více let	140 711	155 838

Čistá dlouhodobá aktiva z leasingu činí k 30.09.2024 1 031 268 tis. Kč (2023: 248 910 tis. Kč).

Níže jsou uvedené částky, které jsou z titulu leasingů zaúčtované v zisku nebo ztrátě:

(tis. Kč)	30.09.2024	30.09.2023
Odpisy aktiv z leasingu	66 829	20 693
Ztráty z financování leasingu	6 449	4 342
<b>Celkem</b>	<b>73 728</b>	<b>25 035</b>

## 2.12 Investice do nemovitostí

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Reálná hodnota</b>	<b>4 032 254</b>	<b>2 624 320</b>
Přírůstky/nákupy	--	129 157
Akvizice dceřiných společností	169 636	1 095 680
Úbytky/prodeje	--	- 32 851
Zvýšení reálné hodnoty během roku	178 292	215 948
Převody dle IFRS 5	-466 422	--
<b>Reálná hodnota Celkem</b>	<b>3 913 760</b>	<b>4 032 254</b>

Majetek držen pro dosažení příjmů z nájemného nebo kapitálového zhodnocení je klasifikován jako investice do nemovitostí. Investice do nemovitostí zahrnují pozemky, budovy a jejich příslušenství a pořízení investic do nemovitostí.

Přírůstky/nákupy představují pořízení nových nemovitých věcí klasifikovaných jako investice do nemovitostí a úbytky/prodeje představují pozbytí majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí.

Během roku 2024 byl dle IFRS 5 klasifikován k prodeji projekt společnosti Osová PD, s.r.o.

Po prvotním vykázání je investice do nemovitostí oceněna reálnou hodnotou. Reálné hodnoty všech investic do nemovitostí jsou kategorizovány na úrovni 3 hierarchie reálných hodnot a byly odhadnuty pomocí metody oceňování diskontovaných peněžních toků a metody tržního porovnání, není-li stanoveno jinak. Veškeré zisky nebo ztráty vyplývající ze změn reálné hodnoty jsou účtovány do zisků nebo ztrát z přecenění investic do nemovitostí.

Výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě z přecenění do reálné hodnoty zařazené do úrovně 3 činily za období končícím 30.09.2024 byly 178 292 tis. Kč (2023: 215 948 tis. Kč) a jsou uvedeny v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku v položce „Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí“.

Tyto výnosy vykázané v zisku nebo ztrátě pro měření reálné hodnoty kategorizované na úrovni 3 hierarchie reálné hodnoty lze připsat změnám nerealizovaných zisků nebo ztrát souvisejících s investicí do nemovitosti drženou na konci vykazovaného období.

Investice do nemovitostí lze rozdělit na 2 druhy investic: vlastnictví pozemků a developerské projekty. Lokalita, metoda ocenění a rozpad reálné hodnoty v letech:

Druh investice do nemovitostí	Lokalita	Metoda ocenění	Reálná hodnota 2024 (tis. Kč)	Reálná hodnota 2023 (tis. Kč)
<b>Pozemky</b>	Morava a Slezsko	Metoda tržního porovnání	251 162	205 981
<b>Developerské projekty</b>	Olomouc	Metoda diskontovaných peněžních toků	212 146	202 482
	Praha, Letňany	Metoda diskontovaných peněžních toků	1 084 268	1 034 874
	Brno, Starý Lískovec	Metoda diskontovaných peněžních toků	--	500 822
	Praha, Karlín	Metoda diskontovaných peněžních toků	343 106	327 476
	Písek, Ostrava, Vodňany, Pardubice, Zlosyň, Čáslav	Výnosová metoda	696 799	664 940
	Praha, Stodůlky	Metoda diskontovaných peněžních toků	1 055 209	1 006 595
	Praha, Stodůlky	Metoda diskontovaných peněžních toků	93 337	89 084
	Praha, Stodůlky	Metoda diskontovaných peněžních toků	177 733	--
	<b>Celkem</b>			<b>3 913 760</b>

## 2.13 Daně

### Daň z příjmů

Platná sazba daně z příjmu právnických osob uplatňovaná na vykázaný zisk činí 21 % (2023: 19 %). Částka daně z příjmů ve výši 143 417 tis. Kč odpovídá zejména rezervě na daň z příjmů za rok 2024.

### 2.14 Odložená daň

V období do 30.9.2024 vzrostl odložený daňový závazek z 697 193 tis. Kč na 1 381 218 tis. Kč. Důvodem tohoto zvýšení je zejména akvizice skupiny GGE a přírůstek přecenění majetku.



## 2.15 Zásoby

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Zásoby</b>		
Nedokončená výroba: Nemovitosti ve výstavbě	2 354 672	2 176 591
Hotové výrobky: Byty určené k prodeji	291 906	815 579
Poskytnuté zálohy na zásoby	17 889	101 435
Ostatní zásoby	348 427	295 435
<b>Celkem</b>	<b>3 012 894</b>	<b>3 389 040</b>

Nedokončená výroba je tvořena primárně stavebními náklady vynaloženými výstavbu nemovitostí. Největší položky tvoří rozpracované projekty Nová Valcha, U Milosrdných, Mosilana, K Závěrce, Grébovka, Klecanská alej, Jinonický dvůr a Nové Boroviny.

Největším úbytkem byl prodej pozemků v Jinonicích ze společnosti Difesa a.s. do společnosti Panorama Jinonice s.r.o., největším příbytkem pak dokončování projektu U Milosrdných ve společnosti Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.

Nemovitosti ve výstavbě byly vykázány v pořizovací ceně k datu pořízení Skupinou. K 30. září 2024 nebyly žádné zásoby odepsány.

Největšími přírůstky a úbytky byly prodeje bytů v projektech Jinonický dvůr a Nové Boroviny Kladno.

Pokles poskytnutých zásob je způsoben odstoupením od kupní smlouvy a vrácením zálohy ve společnosti Blue Future Fourth s.r.o.

Největší položku ostatních zásob tvoří nemovitosti a pozemky nakoupené v rámci akvizice závodu Vítkovice Heavy Machinery do společnosti Skatlop a.s. (k 30.9.2024: 211 588 tis. Kč), dále jsou to náhradní díly a palivo v elektrárně vlastněné společností UCED Bio s.r.o. (k 30.9.2024: 106 620 mil. Kč)

## 2.16 Krátkodobé pohledávky a ostatní aktiva

Krátkodobé pohledávky

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Krátkodobé pohledávky</b>		
Obchodní pohledávky – hrubá hodnota	394 374	229 817
Opravná položka	-43 697	-36 134
<b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>350 676</b>	<b>193 683</b>
Ostatní pohledávky – hrubá hodnota	493 346	84 262
Opravná položka	--	--
<b>Ostatní krátkodobé pohledávky</b>	<b>493 346</b>	<b>84 262</b>
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>844 022</b>	<b>277 945</b>

Největší položku ostatních pohledávek tvoří poskytnuté zálohy na energie a energetické služby v distribučních soustavách, daňové pohledávky a kompenzace cen energií poskytované společností energetické divize GGE.

Nad rámec individuálně vytvořených opravných položek k pohledávkám byla dle interní metodiky vytvořena plošná opravná položka v hodnotě 3% hrubé hodnoty všech obchodních pohledávek.

## Ostatní aktiva

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Ostatní aktiva</b>		
Ostatní dlouhodobá aktiva – hrubá hodnota	1 085	2 056
Opravná položka	--	--
<b>Ostatní dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 085</b>	<b>2 056</b>
Ostatní krátkodobá aktiva – hrubá hodnota	278 703	243 018
Opravná položka	-114 339	-122 942
<b>Ostatní krátkodobá aktiva</b>	<b>164 364</b>	<b>120 076</b>
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>165 449</b>	<b>122 132</b>

V položkách ostatních aktiv nedošlo k významným změnám, navýšení je způsobeno zakonsolidováním aktiv nově nabyté energetické skupiny GGE.

### 2.17 Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji

(tis. Kč)	Projekty držené k prodeji	Ostatní podíly držené k prodeji
<b>ke dni 31. 12. 2023</b>	<b>551 651</b>	<b>2 193 513</b>
klasifikováno k prodeji	-52 818	1 563 450
prodáno	551 651	--
opravná položka	--	-2 722 280
<b>ke dni 30. 09. 2024</b>	<b>-52 818</b>	<b>1 034 683</b>

V roce 2023 bylo ve Skupině rozhodnuto o záměru prodat zbývající část investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV. K 31. prosinci 2023 Skupina klasifikuje tyto investiční akcie v celkové výši 2 193 513 tis. Kč jako aktiva držená za účelem prodeje (k 30. září 2024 byla hodnota akcií 2 722 280 tis. Kč).

V průběhu roku 2024 došlo k prodeji peněžotvorného aktiva, které tvořilo významnou část v podfondu, z hlediska opatrnosti Skupina vytvořila 100% opravnou položku k celé zbývající části investičních akcií podfondu CREDITAS GREEN, podfond SICAV ve výši 2 722 280 tis. Kč. V období od ledna do září 2024 Skupina obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v celkové výši 2 972 472 tis. Kč vykázané v ziscích z ostatních finančních operací.

K 30. září 2024 drží Skupina tyto akcie, u kterých bylo rozhodnuto o záměru prodeje:

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Akcie</b>		
Cenné papíry HIA – GAMA ENERGY, podfond SICAV	624 189	--
Cenné papíry PIA – MAX DEVELOPMENT PODFOND 1.	147 506	--
Cenné papíry HIA – MAX DEVELOPMENT PODFOND 1.	220 754	--
Cenné papíry HIA – CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s., I podfond	42 234	--
<b>Ostatní aktiva celkem</b>	<b>1 034 683</b>	<b>--</b>

Dále došlo ve Skupině v roce 2024 rozhodnuto o záměru prodat dceřinou společnost, a to Osová PD, s.r.o. Celková hodnota čistých aktiv držených k prodeji je – 52 818 tis. Kč. Předpokládá se, že k prodeji dojde do konce roku 2024.

K 30. září 2024 Skupina klasifikovala jako aktiva držená za účelem prodeje tato aktiva/projekty:

(tis. Kč)	Osová PD, s.r.o.
Budovy, pozemky a zařízení	12 737
Zásoby	499 134
Pohledávky z obchodního styku a jiné pohledávky	6 140
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 568
<b>Aktiva klasifikovaná jako držená k prodeji celkem</b>	<b>519 579</b>
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	9 022
Úvěry	563 375
<b>Závazky vztahující se k aktivům klasifikovaným jako držená k prodeji</b>	<b>572 397</b>
<b>Čistá aktiva držená k prodeji</b>	<b>-52 818</b>
Výnosy	--
Náklady	27 771
<b>Výsledek hospodaření společnosti držené k prodeji</b>	<b>-27 771</b>

## 2.18 Vlastní kapitál

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

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

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

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

Skupina nevlastní žádné vlastní akcie.

### Základní kapitál

Společník	Výše podílu	30. září 2024 (tis. Kč)	31. prosince 2023 (tis. Kč)
UNICAPITAL N.V.	100 %	2 921	2 921

Základní kapitál je plně splacen.

### Kapitálové fondy

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
Ostatní kapitálové fondy	--	--
Rezervní fond	947	947
Ostatní fondy	504	504
<b>Celkem</b>	<b>1451</b>	<b>1 451</b>

Dividendy vykázané a vyplacené v průběhu roku byly následující:

(tis. Kč)	2024	2023
<b>Závazky z titulu dividend k 1. lednu</b>	--	--
Rozhodnutí o výplatě dividend v průběhu roku	--	1 265 000
Dividendy vyplacené akcionářům v průběhu roku	--	-1 265 000
Zápočet	--	--
<b>Závazky z titulu dividend k 30. září</b>	--	--

## 2.19 Bankovní úvěry

Společnosti v konsolidačním celku měly k 31. 09. 2024 celkový zůstatek přijatých bankovních úvěrů ve výši 7 907 868 tis. Kč (k 31. 12. 2023: 2 504 183 tis. Kč, přičemž korunové bankovní úvěry měly zůstatky v celkové výši 4 964 046 tis. Kč (k 31.12.2023: 2 462 960 tis. Kč).

Meziroční nárůst je způsoben zejména úvěry na pořízení distribučních soustav.

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
Bankovní kontokorentní účty	77 034	78 080
Bankovní úvěry (do 1 roku)	218 771	397 670
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	1 601 344	1 800 612
Bankovní úvěry (nad 5 let)	3 066 897	186 598
<b>Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem</b>	<b>4 964 046</b>	<b>2 462 960</b>

Společnosti ve skupině CREDITAS přijaly cizoměnové bankovní úvěry v celkové korunové výši 2 943 822 tis. Kč (k 31.12.2023: 41 223 tis. Kč). Konkrétně společnosti přijaly eurové bankovní úvěry v celkové výši 117 987 tis. EUR (k 31. 12. 2023: 1 667 tis. EUR).

Nárůst je způsoben zejména úvěry spojenými s akvizicí energetické skupiny GGE.

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
Bankovní kontokorentní účty	--	--
Bankovní úvěry (do 1 roku)	2 905 325	--
Bankovní úvěry (2 až 5 let)	--	--
Bankovní úvěry (nad 5 let)	38 497	41 223
<b>Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem</b>	<b>2 943 822</b>	<b>41 223</b>

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Bankovní úvěry a kontokorentní účty celkem</b>	<b>7 907 868</b>	<b>2 504 183</b>

## 2.20 Přijaté úvěry

Skupina v prvních devíti měsících roku 2024 přijala úvěry od společností ve skupině CREDITAS v celkové výši 1 378 128 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 517 562 tis. Kč). Od společností mimo skupinu CREDITAS přijala Skupina úvěry v celkové výši 3 320 tis. Kč (k 31. prosinci 2023: 3 265 342 tis. Kč).

### Přijaté úvěry netto

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
<b>Dlouhodobé závazky</b>		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 081 761	349 746
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	299 687	3 433 158
<b>Přijaté úvěry celkem</b>	<b>1 381 448</b>	<b>3 782 904</b>

## 2.21 Emitované dluhopisy

V prvních devíti měsících roku 2024 bylo emitováno 20 nových emisí dluhopisů, k datu splatnosti bylo splaceno 14 emisí v celkové nominální hodnotě 1 568 100 tis. Kč.

Skupina v letech 2017 až září 2024 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 31 155 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 30. září 2024 upsány, případně došlo ke zpětnému odkupu, nebo byly splaceny dluhopisy v hodnotě 19 116 850 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Skupiny. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. září 2024 činí 12 038 150 tis. Kč.

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	31 155 000	27 005 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	-19 116 850	-17 679 850
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>12 038 150</b>	<b>9 325 150</b>
Naběhlý úrok	229 323	172 493
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	25 609	1 813
Emisní náklady	-149 430	-60 343
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>12 143 652</b>	<b>9 439 113</b>

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	14 000
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	8 477 250	7 287 150
Emisní náklady	-91 130	-28 226
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>	<b>8 386 120</b>	<b>7 272 924</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	3 560 900	2 024 000
Úroky splatné do 1 roku	254 932	174 306
Emisní náklady	-58 300	-32 117
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>3 757 532</b>	<b>2 166 189</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>12 143 652</b>	<b>9 439 113</b>

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. září 2024:

ISIN	Úroková sazba	Datum splatnosti*	Nominální hodnota k 30. září 2024 (tis. Kč)
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003518326	5.10 %	15.02.2025	334 000
CZ0003518334	6.00 %	15.02.2026	149 500
CZ0003519233	5.10 %	28.06.2025	343 900
CZ0003532186	5,70 %	10.06.2026	53 700
CZ0003532202	6,90 %	10.06.2028	63 900
CZ0003533952	5,70 %	15.09.2026	11 800
CZ0003533960	6,90 %	15.09.2028	21 600
CZ0003537953	6,50 %	01.03.2025	34 500
CZ0003537961	6,70 %	01.03.2027	12 250
CZ0003541567	7,50 %	15.07.2025	8 000
CZ0003541559	CPI + 0 %	15.07.2029	4 000
CZ0003542383	8,50 %	01.08.2025	19 000
CZ0003545659	8,50 %	25.11.2024	1 000
CZ0003545725	8,90 %	25.11.2025	22 000
CZ0003545667	6M PRIBOR+3,50 %	25.11.2027	2 000
CZ0003545675	CPI + 0 %	25.11.2027	11 500
CZ0003548356	8,80 %	24.03.2025	14 500
CZ0003548364	9,10 %	24.03.2026	42 000
CZ0003548372	CPI + 0 %	24.03.2027	4 000
CZ0003552432	8,90 %	28.07.2025	16 500
CZ0003552440	9,30 %	28.07.2026	50 000
CZ0003554073	7,80 %	06.10.2024	3 500
CZ0003554099	8,90 %	06.10.2025	4 500
CZ0003554107	9,30 %	06.10.2026	27 000
CZ0003555531	7,80 %	27.11.2024	1 500
CZ0003555260	8,90 %	27.11.2025	500
CZ0003555278	9,30 %	27.11.2026	25 000
CZ0003557316	7,80 %	05.02.2025	4 500
CZ0003557324	8,90 %	05.02.2026	15 000
CZ0003557332	9,30 %	05.02.2027	150 000
<b>Imobilizovaná forma</b>			
CZ0003521361	5.50 %	22.03.2026	128 600
CZ0003522302	5.50 %	27.06.2026	37 300
CZ0003522914	6.50 %	23.09.2026	195 300
CZ0003525305	5,10 %	15.05.2025	67 900
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526873	5,30 %	25.09.2025	66 400
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003529075	5,10 %	22.01.2026	37 000
CZ0003529083	6,20 %	22.01.2028	47 100

CZ0003535825	5,00 %	17.12.2024	196 400
CZ0003535833	6,00 %	17.12.2026	61 800
CZ0003535841	6,90 %	17.12.2028	75 200
CZ0003538050	6,10 %	01.03.2025	313 600
CZ0003539397	6,10 %	25.04.2025	45 800
CZ0003539405	6,50 %	25.04.2027	4 500
CZ0003539413	6,90 %	25.04.2029	10 000
CZ0003540254	7,00 %	03.06.2025	210 400
CZ0003541443	6M PRIBOR + 1,5 %	15.07.2025	20 900
CZ0003541450	6M PRIBOR + 2,0 %	15.07.2027	6 200
CZ0003542342	7,90 %	12.08.2025	103 500
CZ0003545261	6,10 %	18.11.2024	85 100
CZ0003545279	6,50 %	18.11.2025	101 900
CZ0003546673	8,10 %	20.01.2025	161 500
CZ0003546681	8,50 %	20.01.2026	131 400
CZ0003548398	8,30 %	24.03.2025	107 500
CZ0003548406	8,80 %	24.03.2026	114 300
CZ0003549545	8,30 %	28.04.2025	116 400
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003551160	8,50 %	23.06.2025	77 300
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551905	8,50 %	11.08.2025	107 100
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553299	7,70 %	06.10.2024	50 000
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555195	7,70 %	24.11.2024	49 800
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003556599	7,70 %	29.12.2024	68 600
CZ0003557167	6M PRIBOR + 4,0 %	20.12.2026	500 000
CZ0003556565	8,50 %	05.01.2026	68 100
CZ0003556573	9,00 %	05.01.2027	181 500
CZ0003556607	7,70 %	19.01.2025	81 800
CZ0003558132	7,70 %	23.02.2025	50 000
CZ0003558140	8,50 %	23.02.2026	135 000
CZ0003558157	9,00 %	23.02.2027	285 000
CZ0003559858	8,50 %	28.03.2026	122 000
CZ0003559866	9,00 %	28.03.2027	206 700
CZ0003560930	8,50 %	10.05.2026	174 600
CZ0003560922	9,00 %	10.05.2027	155 900
CZ0003562076	8,50 %	21.06.2026	299 900
CZ0003562084	9,00 %	21.06.2027	300 000

CZ0003563777	7,50 %	09.08.2026	227 000
CZ0003563785	8,00 %	09.08.2027	280 300
CZ0003564882	6,75 %	13.09.2026	144 200
CZ0003564890	7,25 %	13.09.2027	257 600
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003523268	6.50 %	30.10.2026	100 000
CZ0003538100	6M PRIBOR + 4,0 %	01.03.2025	800 000
CZ0003545527	6M PRIBOR + 4,0 %	18.11.2025	1 000 000
CZ0003557159	6M PRIBOR + 4,0 %	29.12.2026	100 000
CZ0003561904	6M PRIBOR + 4,0 %	30.05.2029	1 042 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>12 038 150</b>

\*více informací ke splatnosti dluhopisů je uvedeno v poznámce 2.30 Události po skončení účetního období.

Dluhopisy splatné do jednoho roku budou splaceny z prostředků získaných splátkami z úvěrových rámců poskytnutých společností ze Skupiny.

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů za aktuální i minulé účetní období jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků. Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu dluhopisů není zajištěno. Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Jedná se o tzv. případy neplnění závazků, které jsou představovány:

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (zejm. alternativních výkonnostních ukazatelů, blíže specifikovaných níže)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení emitenta likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dlužích či závazcích emitenta 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.

### Alternativní výkonnostní ukazatele

Emitenti využívali ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá vážená sazba (dále jen "NWIR") a druhým ukazatelem je Čistá vážená splatnost (dále jen "NWM").

Čistá vážená sazba představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované emitentem, a průměrnou úrokovou sazbou, kterou emitent úročí vydávané dluhopisy.

Emitenti používají ukazatel NWIR, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byl emitent schopen pokrýt jednak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele NWIR 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.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.

Čistá vážená splatnost představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Společností a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů.



Emitenti používají ukazatel NWM, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti emitenta mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele NWM maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách.

Tyto podmínky k 30. září 2024 ani 31. prosinci 2023 nenastaly.

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

## 2.22 Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Ostatní závazky

(tis. Kč)	30.09.2024	31.12.2023
<b>Obchodní a jiné závazky</b>		
<b>Ostatní dlouhodobé závazky</b>	<b>36 108</b>	<b>98 150</b>
Obchodní závazky	921 828	304 927
Zaměstnanecké požitky	66 222	69 991
Přijaté zálohy	246 493	155 524
Krátkodobé půjčky z neziskových organizací	152 409	152 409
Zůstatky z vypořádání obchodních smluv	358 260	--
Výdaje příštích období	2 480	10 832
Nevyfakturované dodávky	228 249	25 452
Ostatní krátkodobé závazky	102 430	94 162
<b>Obchodní a ostatní krátkodobé závazky</b>	<b>2 214 995</b>	<b>813 297</b>
<b>Obchodní a jiné závazky celkem</b>	<b>2 251 103</b>	<b>911 448</b>

Ostatní dlouhodobé závazky zahrnují položky se splatností nad 12 měsíců. Ostatní krátkodobé závazky obsahují neúročené položky se splatností do 12 měsíců.

Nárůst obchodních závazků a nevyfakturovaných dodávek je způsoben konsolidací aktiv ze společností provozujících distribuční soustavy a akvizicí skupiny GGE. Další podstatnou položkou je nevypořádaný smluvní závazek z koupi akcií mezi společnostmi CREDITAS Fund Holding a.s. a fondem Max Development Fond SICAV a.s.

## 2.23 Výnosy z hlavní činnosti

Skupina vykazuje následující druhy výnosů i dle provozních segmentů:

(tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
<b>Nemovitosti</b>	<b>1 121 971</b>	<b>473 594</b>
z prodeje bytových jednotek a pozemků	896 602	270 025
z nájmu	225 369	203 569
<b>Energetika</b>	<b>3 192 993</b>	<b>1 506 530</b>
z prodeje elektřiny a plynu	1 111 652	623 146
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	1 534 175	150 285
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	151 722	535 296
z výroby elektřiny a tepla	395 445	51 365
z prodeje paliv	--	146 438
<b>Ostatní</b>	<b>200 816</b>	<b>191 807</b>
z nájmu	42 998	40 780
ze zemědělské výroby	141 486	138 703
ostatní	16 332	12 325
<b>Výnosy celkem</b>	<b>4 515 781</b>	<b>2 171 931</b>

Výnosy z hlavních činností jsou primárně generovány v České republice.

Hlavním důvodem vzrůstu tržeb v roce 2024 je akvizice společnosti GGE a.s. v oblasti energetiky, která přispěla k rozšíření portfolia služeb.

Výnosy generovány v České republice (tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
<b>Nemovitosti</b>	<b>1 121 971</b>	<b>473 594</b>
z prodeje bytových jednotek a pozemků	896 602	270 025
z nájmu	225 369	203 569
<b>Energetika</b>	<b>2 267 032</b>	<b>1 506 530</b>
z prodeje elektřiny a plynu	387 370	623 146
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	1 493 649	150 285
z poskytování služeb výkonové rovnováhy	151 722	535 296
z výroby elektřiny a tepla	234 292	51 365
z prodeje paliv	--	146 438
<b>Ostatní</b>	<b>200 816</b>	<b>191 807</b>
z nájmu	42 998	40 780
ze zemědělské výroby	141 486	138 703
ostatní	16 332	12 325
<b>Výnosy ČR celkem</b>	<b>3 589 820</b>	<b>2 171 931</b>

Výnosy generovány na Slovensku (tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
<b>Energetika*</b>	<b>925 961</b>	--
z prodeje elektřiny a plynu	724 282	--
z poskytování energetických služeb a distribuce elektřiny	40 526	--
z výroby elektřiny a tepla	161 153	--
<b>Výnosy SK celkem</b>	<b>925 961</b>	--

\*výnosy jsou vyčísleny a konsolidovány od data pořízení energetické skupiny GGE v červnu 2024

## 2.24 Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování

(tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Úrokové náklady z přijatého financování – spřízněná strana	-652 084	-111 866
Úrokové náklady z přijatého financování	-563 403	-893 599
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů – spřízněná strana	347 440	281 448
Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů	390 389	202 182
<b>Čisté zisky (+) / ztráty (-) z financování</b>	<b>-477 658</b>	<b>-521 835</b>

## 2.25 Zisky z ostatních finančních operací

Skupina vykazuje následující zisky a ztráty z finančních operací:

(tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů	-249 346	-3 012 383
Kurzové ztráty netto	-14 198	-40 358
Zisky (+) / ztráty (-) z derivátových operací	135 392	-28 288
Výnosy z finančních aktiv	5 967 426	4 022 997
Zisky (+) / ztráty (-) z přecenění kapitálových nástrojů oceňovaných reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty	--	-7 459
Odepsané pohledávky	-9 718	-78
Ostatní	-14 056	-26 227
<b>Zisky z ostatních finančních operací celkem</b>	<b>5 815 499</b>	<b>908 204</b>

Výnosy z finančních aktiv v období od ledna do září 2024 zahrnují zejména zisk z prodeje dceřiného podniku a vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v oblasti energetiky.

V období od ledna do září 2024 Skupina obdržela vyplacené zálohy na dividendy z držených akcií v celkové výši 2 972 472 tis. Kč (leden-září 2023: 3 980 981 tis. Kč) a rovněž během roku 2023 docházelo k postupnému odprodeji akcií fondu. Prostředky byly použity ke splácení akvizičního úvěru. V období od ledna do září 2024 došlo k prodeji podílu Panorama Jinonice s.r.o. a Kačerov Property Development s.r.o.

Zisky (+) / ztráty (-) z prodeje cenných papírů v období od ledna do září 2023 zahrnují ztrátu z prodeje investičních akcií podfondu CREDIAS GREEN, podfond SICAV ve výši 3 025 690 tis. Kč.

Skupina využívá finanční deriváty v podobě měnových forwardů a měnových swapů. Reálná hodnota těchto finančních derivátů je ovlivňována zejména vývojem měnových kurzů a hodnotou podkladového aktiva. Změna reálné hodnoty finančních a komoditních derivátů je vykázána na řádku Zisky (+) / ztráty (-) z derivátových operací.

## 2.26 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce mezi společnostmi v rámci Skupiny byly při konsolidaci eliminovány a v tomto bodě nejsou uvedeny. Všechny významné transakce Skupiny s přidruženými podniky a společnostmi, ve kterých mají akcionáři, přímo nebo nepřímo ovládající mateřskou společnost rozhodující nebo podstatný vliv, jsou uvedeny níže. Transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Nejvýznamnějšími transakcemi mezi Skupinou a spřízněnými stranami byla poskytnutí úvěru, čerpání úvěrů a jejich splátky. Dalšími významnými transakcemi byly pohyby v rámci ostatních kapitálových fondů a prodeje dluhopisů.

Skupina poskytla úvěry v nejvyšší celkové částce společnosti UNICAPITAL N.V. Veškeré dluhopisy emitované Skupinou, a prodané některé ze spřízněných stran, byly prodány společnosti Banka CREDITAS a.s.

Představenstvo Společnosti vykonává svoji funkci bezúplatně. Členové představenstva nepožívají žádné půjčky ani jiné požitky nad rámec běžných zaměstnaneckých vztahů. Předseda představenstva Jiří Hrouda je zároveň členem představenstva CREDITAS B. V. a zaměstnancem společnosti UNICAPITAL Finance, a. s. Člen představenstva JUDr. Alena Sikorová je zaměstnancem společnosti CREDITAS B.V.

#### Výsledkové položky

(tis. Kč)	1.1.-30.9.2024	1.1.-30.9.2023
Výnosy z hlavních činností	79 899	56 624
Náklady na prodané zboží	9 436	27 920
Náklady na materiál a služby	15 306	4 256
Čisté zisky z prodeje dlouhodobého majetku	-411	738
Ostatní provozní náklady a výnosy, netto	426 534	410 908
Úroky z poskytnutých úvěrů	652 084	433 043
Úroky z přijatého financování	313 155	240 204
Zisky z ostatních finančních operací	512 270	124 961

#### Rozvahové položky

(tis. Kč)	30. září 2024	31. prosince 2023
Peníze na běžných účtech	1 343 449	267 754
Poskytnuté úvěry	7 875 952	6 457 350
Pohledávky z obchodního styku	52 619	29 062
Ostatní kapitálové fondy	7 961 912	7 961 912
Vydané dluhopisy	2 185 354	469 717
Přijaté úvěry	1 378 127	2 051 013
Závazky z obchodního styku	37 015	12 244

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

## 2.27 Pořízení dceřiných společností

### GGE a.s.

Skupina získala v letošním roce 100% podíl v GGE a. s., která je jedním z předních výrobců a distributorů elektřiny a tepla na Slovensku. Do jejího portfolia spadá mimo jiné paroplynová Teplárna Považská Bystrica, která je jedním z největších zdrojů založených na kombinované výrobě elektřiny a tepla na Slovensku. Mimo to je součástí energetické skupiny také obchodník ELGAS, který zajišťuje nákup energetických komodit pro provozní účely skupiny UCED a prodává jím produkovanou elektřinu. Zároveň ELGAS působí jako retailový obchodník.

V rámci této akvizice Skupina získala podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti GGE a.s.:

- Snina Energy, s. r. o.
- SOUTHERM, s.r.o.
- SOUTHERM SPRÁVA, s.r.o.
- TENERGO Slovensko, s.r.o.
- TEPLÁREŇ Považská Bystrica, s.r.o.
- Teplo GGE s.r.o.

- KGJ Invest a.s.
- ELGAS Sales a.s.
- ELGAS, s.r.o.
- Energetika Sereď, s.r.o
- IFM, a. s.

Podrobnosti o pořízení GGE a.s. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	7. června 2024
Aktiva celkem	8 611 317
Závazky celkem	6 271 265
Identifikovatelná čistá aktiva	2 340 052

Vzhledem k probíhajícím transakcím se Skupina rozhodla nezveřejňovat kupní cenu.

#### CELIEN Solution s.r.o.

V lednu 2024 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti CELIEN Solution s.r.o.

Podrobnosti o pořízení společnosti CELIEN Solution s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	16. ledna 2024
Aktiva celkem	126 499
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	-9 567
Celková kupní cena	2 800
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	610
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	2 190

#### Pořízení v roce 2023:

##### Skupina NYVOYA CORE

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti NYVOYA CORE s.r.o. V rámci této akvizice Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu dceřiných společností společnosti NYVOYA CORE s.r.o.:

- SKATLOP a.s.
- APULEA s.r.o.
- KOGNIAN s.r.o.
- ELYNOIA s.r.o.
- WAMPAW s.r.o.

V portfoliu Skupiny NYVOYA CORE je nemovitost v oblasti Ostravy, kde je zamýšlen budoucí developerský projekt.

Podrobnosti o pořízení NYVOYA CORE s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	8. září 2023
Aktiva celkem	2 624
Závazky celkem	3 043
Identifikovatelná čistá aktiva	-419
Celková kupní cena	125 000
<i>Snížené o:</i> Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společnosti	24
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	124 976

#### Stodůlky Property Park s.r.o.

V roce 2023 Skupina získala 100% podíl na základním kapitálu společnosti Stodůlky Property Park s.r.o.

Společnost vlastní nemovitost v oblasti Prahy 5, kde pronajímá komerční prostory.

Podrobnosti o pořízení Stodůlky Property Park s.r.o. jsou uvedeny následovně:

(tis. Kč)	15. září 2023
Aktiva celkem	605 161
Závazky celkem	441 850
Identifikovatelná čistá aktiva	163 311
Celková kupní cena	633 000
<i>Snížené o: Peníze a peněžní ekvivalenty nabyté společností</i>	13 515
Odtok peněz a peněžních ekvivalentů při pořízení	619 485

Dále Skupina v roce 2023 získala 100% podíl na základním kapitálu následujících společností:

- Landreal s.r.o.
- Centrum Slíňava s.r.o.
- Stodůlky Property Park B s.r.o.
- Brick Solid Real s.r.o.
- GALAP ESTATE s.r.o.
- a 20 % podíl na základním kapitálu společnosti Port Acquisition a.s.

Tato pořízení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

## 2.28 Vyřazení dceřiných společností

### UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.

V únoru 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti UCED Elektrárna Prostějov s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	28. února 2024
Obdržené protiplnění	2 566 106
Účetní částka investice do společného podniku	205 702
Zisk z vyřazení	2 360 404
Aktiva celkem	3 052 070
Závazky celkem	2 306 598
Identifikovatelná čistá aktiva	745 472

## Kačerov Property Development s.r.o.

V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Kačerov Property Development s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Kačerov Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	26. června 2024
Obdržené protiplnění	23 444
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	23 244
Aktiva celkem	126 473
Závazky celkem	136 065
Identifikovatelná čistá aktiva	-9 592

## Panorama Jinonice s.r.o.

V červnu 2024 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Panorama Jinonice s.r.o. třetí straně.

Podrobnosti prodeje společnosti Panorama Jinonice s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	26. června 2024
Obdržené protiplnění	197 310
Účetní částka investice do společného podniku	2
Zisk z vyřazení	197 308
Aktiva celkem	220 222
Závazky celkem	225 181
Identifikovatelná čistá aktiva	-4 959

Dále Skupina v prvních devíti měsících roku 2024 prodala podíl na základním kapitálu následujících společností:

- 50 % podíl ve společnosti Kopřivnice Energy s.r.o.
- 20 % podíl ve společnosti Port Acquisitions a.s.

Tato vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

## Vyřazení v roce 2023:

### CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. jinému subjektu ve skupině CREDITAS.

Podrobnosti prodeje společnosti CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	5. ledna 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	144 500
Účetní částka investice do společného podniku	129 527
Zisk z vyřazení	14 973
Aktiva celkem	511 586
Závazky celkem	70 528
Identifikovatelná čistá aktiva	441 058

V roce 2023 Skupina prodala svůj 100% podíl v dceřiné společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. třetí straně. V rámci tohoto byla ze Skupiny vyřazena i její dceřiná společnost Prague Outdoor Parking s.r.o.

Podrobnosti prodeje společnosti Litoměřická Property Development s.r.o. a účetní hodnota aktiv a závazků k datu prodeje je zveřejněna následovně:

(tis. Kč)	21. července 2023
Protiplnění obdržené v hotovosti	158 406
Účetní částka investice do společného podniku	200
Zisk z vyřazení	158 206
Aktiva celkem	481 447
Závazky celkem	561 507
Identifikovatelná čistá aktiva	-80 060

Dále Skupina v roce 2023 prodala 100% podíl na základním kapitálu následující společnosti:

– AC Plzeň s.r.o.

Toto vyřazení byla nevýznamná, proto nejsou zveřejněny žádné další podrobnosti.

## 2.29 Podmíněné a smluvní závazky

### - Zásoby – developerská výstavba

Skupina k 30. 9. 2024 nemá uzavřené smlouvy o smlouvách budoucích, které by sloužily jako závazek k dokončení nebo výstavbě developerských projektů.

### - Investice do nemovitosti

Skupina nemá žádné závazky k dokončení investice do nemovitosti ve výstavbě k 30. 9. 2024.

### - Soudní řízení

Vedení si není vědomo žádného hrozícího soudního sporu nebo potenciálních významných ztrát vyplývajících z náhrad škod. Z tohoto důvodu nebyla vytvořena rezerva na soudní spory.

### - Závazky z nájmu

Jiné závazky a zástavy – jsou popsány v bodě 1.22 Bankovní úvěry.

### Ručitelské prohlášení

Společnost vystavila v srpnu 2024 Ručitelské prohlášení za dluhopisy společnosti Unicapital Invest VI, a. s. v celkové výši 1,2 mld. Kč společnosti PPF Banka, a. s.



## 2.30 Události po skončení účetního období

- Skupina v období od října do prosince 2024 emitovala, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 1 100 000 tis. Kč, z tohoto množství byly k 20.12.2024 upsány dluhopisy v celkové nominální hodnotě 777 300 tis. Kč.
- Skupina v období od října do prosince 2024 řádně splatila, prostřednictvím svých dceřiných společností k tomu určených, dluhopisy v celkové výši 196 000 tis. Kč a zároveň odkoupila od klientů dluhopisy obchodované na Burze cenných papírů Praha v celkové výši 160 000 tis. Kč.
- Creditas Investments SE vrátí příplatek mimo základní kapitál ve výši 750 000 tis. CZK ke konci roku 2024 do Unicapital N. V. .
- Skupina sfúzovala následující společnosti dne 1. 12. 2024 do společnosti Creditas Investments SE:
  - a. UNICAPITAL Healthcare a.s. IČO 01800817
  - b. UNICAPITAL a.s. IČO 17806097
  - c. UNICAPITAL Finance II s.r.o. IČO 17821754
  - d. UNICAPITAL Finance III s.r.o. IČO 05785057
  - e. UNICAPITAL Invest I a.s. IČO 05477395
- Skupina koupila v listopadu 2024 100% podíly ve společnostech:
  - a. Brick Solid Investment s.r.o. IČO 9698132
  - b. VARNIS Estate s.r.o. IČO 19124686
  - c. AMBIAGENCY s.r.o. IČO 28647165
  - d. Big Band Invest s.r.o. IČO 9755365
  - e. Jateční 35, s.r.o. IČO 8416354
- Skupina v listopadu 2024 nabyla 100% podíl ve společnosti UCED CZEŹSTOCHOWA Sp. z o.o., IČO 529266470 se sídlem v Polsku
- Dluhopisy ISIN CZ0003520447 držené Skupinou maturovaly ve čtvrtém čtvrtletí 2024 a byly splaceny ve výši 69 000 tis. Kč.
- Po datu sestavení mezitímní konsolidované účetní závěrky nenastaly jiné významné následné události, které by ovlivnily mezitímní konsolidovanou účetní závěrku k 30.09.2024.

V Praze dne 31. prosince 2024



---

Jiří Hrouda  
člen představenstva