

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

UNICAPITAL Invest V a.s.

za období končící 31. prosince 2022

OBSAH	
PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	8
OSTATNÍ INFORMACE	16
DOPLŇJÍCÍ INFORMACE.....	18
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	20
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	24
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	25
3. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	25
(A) ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY	25
(B) POHLEDÁVKY.....	25
(C) PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	25
(D) PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	25
(E) NAJATÝ MAJETEK.....	25
(F) VLASTNÍ KAPITÁL	26
(G) REZERVY	26
(H) DLUHOPISY	26
(I) ZÁVAZKY	26
(J) KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ.....	26
(K) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ.....	26
(L) DAŇ Z PŘÍJMŮ	26
(M) POUŽITÍ ODHADŮ	26
(N) SPŘÍZNĚNÉ STRANY	27
(O) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	27
4. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ	27
5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDAJÍCÍ OVLÁDANÁ OSOBA.....	29
6. VLASTNÍ KAPITÁL	29
7. VYDANÉ DLUHOPISY	30
8. OSTATNÍ ZÁVAZKY	31
9. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	32
10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	32
11. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	33
12. SOUHRNNÁ VYKÁZÁNÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ	33
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	33
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	34

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

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

V Praze dne 24.května 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 30. listopadu 2020. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl, dále jen „Skupina“). Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

Na základě konečných podmínek emise UCINV05 11 5,5/25 ze dne 12. ledna 2022, Společnost k datu 28. února 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,5 % p.a. a splatností 28. února 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 9. února 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV05 12 6,5/27 ze dne 12. ledna 2022, Společnost k datu 28. února 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,5 % p.a. a splatností 28. února 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 9. února 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV05 13 6,5/25 ze dne 31. ledna 2022, Společnost k datu 1. března 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,5 % p.a. a splatností 1. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 25. března 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV05 14 6,7/27 ze dne 31. ledna 2022, Společnost k datu 1. března 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,7 % p.a. a splatností 1. března 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 25. března 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV05 15 6,1/25 ze dne 31. ledna 2022, Společnost k datu 1. března 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,1 % p.a. a splatností 1. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 25. března 2022.

Ke dni splatnosti 30. září 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINV05 7 3,0/22 v celkové nominální hodnotě 89 000 tis. Kč.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2022.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Struktura vedení Společnosti je monistická. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady. Od 10. března 2021 je předsedou správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2022 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest V a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 12 635 tis. Kč.

Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladni hotovost, odloženou daňovou pohledávku a obchodní a jiné pohledávky. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocená finančních aktiv je promítnuto v účetní závěrce Společnosti.

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

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

Skupina UNICAPITAL působí v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Skupina výrazně omezila svoje aktivity v segmentu zdravotnictví. Na počátku druhého čtvrtletí roku 2022 převedla provozování sociálně zdravotnických center, ve kterých byla poskytována péče především osobám s Alzheimerovou chorobou, na třetí stranu. Skupina provozuje pouze jedno takové centrum v České republice a dále jedno na Slovensku. Skupina si ponechala ve vlastnictví budovy, ve kterých byly tyto sociálně zdravotnické služby poskytovány, přičemž tyto pronajímá novému provozovateli sítě alzheimercenter na základě dlouhodobých nájemních smluv. Divestice zmiňovaných center má za následek změnu v rozložení investičního portfolia Skupiny. Segment energetiky zaujímá v portfoliu Skupiny 21,1 %, na segment realit připadá 64,7 %, kdy procentuální navýšení tohoto segmentu je dáno provozováním budov formou nájmu novému provozovateli sítě alzheimercenter, na segment zemědělství připadá 6,3 % a 7,9 % tvoří segment ostatní.

Skupina působí především v konzervativních odvětvích, díky čemuž výrazně nepocítila krizi spojenou s doznívající pandemií covidu-19.

Na konci února 2022 vypukl vojenský konflikt mezi Ruskou federací a Ukrajinou. V reakci na něj byly na Rusko a jeho spojence Bělorusko uvaleny ekonomické sankce. V obecné rovině tato situace znemožňuje přímý obchod se sankcemi postiženým Ruskem a Běloruskem a válečným konfliktem postiženou Ukrajinou a nepřímo negativně ovlivňuje i celkovou ekonomickou situaci v Evropě.

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na společnost UNICAPITAL Invest V a.s. a skupinu UNICAPITAL může být maximálně nepřímý, ovlivněný celkovou ekonomickou situací v České republice a ve světě všeobecně.

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

Segment energetiky

Podnikání skupiny UNICAPITAL v segmentu energetiky lze rozdělit do dvou oblastí:

i) distribuce energie – jedná se především o výstavbu a následný provoz tzv. lokálních distribučních soustav (dále jen LDS). LDS je distribuční soustava sloužící pro připojení koncových odběratelů k elektrické síti a zajištění dodávky elektřiny pro zákazníka a jeho odběrné místo, respektive jeho objekt, byt, kancelář apod. Distribuční soustavu provozují licencované distribuční společnosti na území vymezeném těmito licencemi. LDS může vzniknout všude tam, kde je více zákazníků (odběratelů elektřiny) připojeno na distribuční síť prostřednictvím jednoho připojovacího bodu, a to k nadřazené distribuční soustavě. LDS zásobují energií množství stálých odběratelů, mezi nimiž jsou průmyslové podniky, logistická centra, administrativní budovy, ale i rezidenční čtvrti.

ii) výroba energie a tepla – skupina UCED v loňském roce nabyla elektrárnu v Prostějově (UCED Elektrárna Prostějov, s. r. o.), která disponuje špičkovým zdrojem se spalovací turbínou na zemní plyn o výkonu 58 MW. Primárně se zaměřuje na podpůrné služby pro provozovatele české energetické přenosové soustavy – ČEPS. Projekty využívající energii z obnovitelných zdrojů jsou ve skupině zastoupeny jednou fotovoltaickou elektrárnou na území České republiky. Celkový instalovaný výkon této elektrárny činí 5,79 MW. Skupina dále provozuje 4 kogenerační jednotky o celkovém výkonu 3,25 MW.

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

Potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině jsou na společnosti segmentu energetické distribuce eliminovány zejména zaměřením energetické části Skupiny na poskytování služeb výkonové rovnováhy, kombinovanou výrobu elektřiny a tepla. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by s námi odběratelé elektrické energie, mezi kterými mohou být i ti orientovaní na ruský trh, mohli v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty s nižšími odběry přenesené energie. To se potenciálně může projevit v menším zisku do doby, než se takové společnosti nepřeorientují na jiné trhy.

Palivem kogeneračních jednotek a elektrárny v Prostějově je zemní plyn. Trh s ním je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny. Vzhledem k zavádění a plánované regulaci na úrovni EU i národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu. To může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů. Elektrárna v Prostějově je sice vybavena plynovou turbínou, ovšem není zaměřena na výrobu, ale na poskytování podpůrných služeb. Strukturální změny v energetice spojené například s vyšším zapojením obnovitelných zdrojů povedou k vyšším výkyvům v dodávkách elektrické energie, a tím pádem k vyšší poptávce po podpůrných službách. Pouze kogenerační jednotky jsou plně vystavené negativnímu vývoji na trhu s plynem. Dle cenového rozhodnutí Energetického regulačního úřadu (ERÚ) jsou však zvýšené náklady na výrobu tepla přenášeny na koncové odběratele. Cena elektřiny se pak odvíjí právě od ceny závěrné elektrárny, kterou je momentálně elektrárna plynová. Jednotky aktuálně představují minimum produkční kapacity Skupiny. Zároveň svůj obchodní model rozšiřují na poskytování podpůrných služeb pro přenosovou soustavu.

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

Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce by neměly být negativně ovlivněny případnými strukturálními změnami v energetice. Na druhou stranu nelze vyloučit, že s probíhajícími změnami bude potřeba vynaložit dodatečné investice, což by mohlo mít nepříznivý vliv na hospodaření společností.

Segment realit

Skupina podniká v několika částech realitního trhu. Jedná se především o provoz a pronájem administrativních budov a provoz a pronájem nemovitostí typu sociálně-zdravotnického zařízení, v nichž je poskytována sociální i zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami. Skupina směřuje svoje zájmy rovněž do rezidenčního developmentu, přičemž vystavěné byty jsou určeny k prodeji nebo k pronájmu.

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

Navýšené náklady se promítnou do koncové ceny nemovitostí. Nebudou však nepřiměřeně zatěžovat společnosti segmentu realit. Klienti jsou ochotni zvýšenou cenu nemovitosti uhradit s výhledem budoucích úspor, obzvláště ve světle rostoucích cen energií.

V souvislosti se změnami klimatu přijaly společnosti segmentu realit politiku ve formě monitoringu změn klimatu. Díky němu mohou sledovat trendy ve změnách klimatu a v návaznosti na ně vyhodnotit související příležitosti či případná rizika. Jedním z důsledků tohoto monitoringu je pak také orientace na výstavbu nemovitostí, které splňují všechny požadavky na nynější i v budoucnu očekávané standardy.

V souvislosti s klimatickými změnami neexistují významná rizika, která mohou nepříznivě ovlivnit ekonomickou situaci v oblasti realit, jelikož společnosti segmentu realit věnují dopadům klimatických změn na svou činnost zvýšenou pozornost a přijímají adekvátní opatření, která z jejich pohledu tato rizika významně omezují.

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se projevil zvýšeným kolísáním cen na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku, které ovlivňují i realitní trh. Developerské společnosti přijaly opatření, která se snaží minimalizovat případné dopady války na Ukrajině zejména v oblasti výstavby projektů, včetně stabilizace smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací, a to hlavně v cenové oblasti. Na projektech zahájených již před začátkem invaze mají společnosti s dodavateli nasmlouvané pevné ceny. Případné navýšení je

řešeno individuálně a v rozsahu plánovaných rezerv. Pro nově zahajované projekty je obtížné v současné době realizovat dodavatelské smlouvy za pevné ceny společnosti již zároveň uzavřely dodavatelské smlouvy za nových podmínek v takových cenách, které umožňují realizaci projektů s přiměřeným ziskem. Výkyv v oblasti lidských zdrojů ve stavebnictví, způsobený nedostatkem kvalifikovaných pracovníků z Ukrajiny, se po počáteční problémech podařilo dodavatelům v podstatě vyrovnat, i když za cenu přílivu méně kvalifikovaných pracovníků z jiných zemí.

V současné době se zhoršila situace na hypotečním trhu, kdy se zvýšením úrokových sazeb snížila dostupnost hypoték. Společnosti toto považují za přechodný jev u zahajovaných projektů, kdy lhůta pro dokončení dosahuje 24 měsíců a více. Při déle trvající zhoršené dostupnosti hypoték jsou společnosti připraveny reagovat tak, že projekty budou nabízet k nájemnímu bydlení, po kterém v současné době výrazně stoupá poptávka. Aby se společnosti segmentu nemovitostí vyhnuly negativním dopadům na cashflow a výnosy, očekávají, že bude docházet k odkladu zahajování realizace již schválených nových rezidenčních projektů. A to v rozsahu 6-12 měsíců do doby, než dojde k ustálení podmínek v oblasti hypotečních úvěrů a snížení vysoké míry inflace. Právě ta má mimo jiné vliv na výši ceny stavebních prací.

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

Zemědělství

V segmentu zemědělství se činnost Skupiny zaměřuje na nákup zemědělských pozemků a provozování zemědělské činnosti se smíšenou rostlinnou a živočišnou výrobou v zájmové oblasti Skupiny, tj. v regionu Moravskoslezského kraje.

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

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se u společností segmentu zemědělství projevil růstem cen vstupů, především nafty, hnojiv a krmiv. V reakci na tento vývoj dochází ke značnému zvýšení prodejních cen produktů rostlinné i živočišné výroby. Celkově mohou tyto faktory vést k nižším ziskům společností segmentu zemědělství.

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a EU. V období 2023-2027 začíná platit nové období Společné zemědělské politiky, které částečně mění podmínky a výši vyplácených dotací. Díky tomu se klade větší důraz na agroenvironmentální politiku a šetrný přístup k životnímu prostředí prostřednictvím tzv. ekoschemat.

Pro společnosti segmentu zemědělství jsou relevantní především tzv. jednotné platby za plochu (SAPS) a přímé platby vázané na produkci citlivých komodit – v případě společností segmentu zemědělství pak především masná telata a dojnice (VCS). Významná část příjmů společností segmentu zemědělství je tvořena dotacemi (za rok 2022 cca 15 % příjmů společností segmentu zemědělství představují dotace, v roce 2021 to bylo 15,7 %). V případě dalších snížení dotací může dojít ke zhoršení hospodaření společností segmentu zemědělství.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti UNICAPITAL Invest V a.s., IČ 097 12 682, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2022

Předsedkyně správní rady UNICAPITAL Invest V a.s., IČ 097 12 682, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 25862 vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest V a.s. v rámci této skupiny je následovně:

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou:

CREDITAS B.V., sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

Banka CREDITAS a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555

CREDITAS fond SICAV, a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610

CREDITAS Crowdfunding s.r.o. (dříve CREDITAS s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299

Creditas Services s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 72 881

EKORENT, spol. s r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 452 78 288

CREDITAS investiční společnost a.s.*sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16.2.2022

Max banka a.s.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 148 93 649

*/ akvizice Max banky a.s., dříve Expobank CZ a.s. Bankou CREDITAS a.s. proběhla v září 2022

EAST Portfolio s.r.o.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254

*/ společnost má jediného společníka a tím je Max banka a.s..Nákupem akcií Max banky a.s. přešla do skupiny rovněž společnost EAST Portfolio s.r.o.

UNICAPITAL N.V.*, sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

CREDITAS Real Estate B.V., sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480*/

*/Společnost zanikla fúzí sloučením s dceřinou společností Creditas Services s.r.o. a dne 8.11.2022 byla vymazána z nizozemského obchodního rejstříku

UNICAPITAL a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817

LEMANT Finance s.r.o., sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310

GALAP INVESTMENT s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557

Financial Consortium s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242

MORAVAN Mléčná farma a.s. , sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice , IČ 476 72 439

Pozemky UNICAPITAL s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc , IČ 050 69 688

REZIDENCE U PARKU s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542

BONUM reality, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732

Pereta Estates s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446

Reality Property II s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581

***/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8**

UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421

UNICAPITAL Finance II s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097

***/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022**

UNICAPITAL Finance III s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754

***/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.12.2022**

UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395

UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608

UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488

UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732

UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682

UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558

UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215

UNICAPITAL Invest VIII a.s.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593

***/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022**

CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261

CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261

CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334

Nemovitosti nájemního bydlení a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 84 573

***/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku**

Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 067 11 464

***/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku**

Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285

UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200

LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104

LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921

Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758

***/ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyl ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti**

Corinth Services s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777

UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057

AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121

AC Assets s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526

***/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v červnu 2022**

AC Plzeň s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821

AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061

AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363

AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398

AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283

Prch-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,

F-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397

J-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822

Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003

Pr-Qrest z.ú. (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651

Fa-Qrest s.r.o. (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931

Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529

Osová PD II, s.r.o.*/**, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 277 42 997

*/ společnost byla předmětem akvizice v lednu 2022

**/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností Osová PD s.r.o. a dne 1.6.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku

Pobřežní PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 803

*/ společnost byla předmětem divestice mimo skupinu, která proběhla začátkem třetího čtvrtletí 2022

CREDITAS Invest I a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363

GHPCZ INVEST LIMITED*, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425

*/ k nabytí podílu do 100% došlo v dubnu 2022

PHCZ OPERATIONS s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022

HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022

GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004

GRAND HOTEL PUPP s.r.o.*, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.6.2022

INU.COM a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.2.2022, v průběhu své existence změnila obchodní firmu dříve INU.APP a.s. a také AHAMO a.s.

UNICAPITAL ENERGY s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468

UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047

UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944

UCED Energy III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022

LUDS, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133

UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981

UCED Servis s.r.o. (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

AC Supervisor I s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 256

*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v březnu 2022

AC Supervisor II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 032 99 244

*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v dubnu 2022

AC Supervisor III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 12 461

*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v květnu 2022

Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527

O-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,

Pl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361

Zl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891

Z-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357

Ce-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015

L-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,

Pa-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,

Bu-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351

AC Admin s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078

Alzheimercentrum Zlosyň a.s.*/**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916

*/ Společnost změnila právní formu na společnost s ručením omezeným

**/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

AC Estate Ostrava, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312

UCED Distribuce II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714

UCED Hranice s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535

UCED Agregace s.r.o. (dříve UCED Energy III s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274

UCED Agregace II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022

UCED Agregace III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022

UCED Agregace IV s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022

UCED Volt s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022

UCED Commodities s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 26.8.2022

UCED Solar s.r.o. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 30.6.2022

UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906

*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022

VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14.12.2022

LEDRICA TRADING a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799

V Invest Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,

PARDITI House s.r.o. *, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 081 51 652

*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022

AMONIL Invest s.r.o.*, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650

NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378

AC Estate Vodňany, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 982

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

AC Estate Písek, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 966

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

AC Estate Pardubice s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 096 30 023

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 063 03 391

*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

Alzheimercentrum Slovakia a.s., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406

Alzheimercentrum Piešťany n.o., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945

DIFESA a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882

Valcha Property Development a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931

Blue Future Second s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262

Blue Future Third s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548

Blue Future Fourth s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011

NIFOR s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 077 21 102

*/ společnost zanikla fúzí sloučením se společností Ořechovka Property Development s.r.o. (Kobylisy PD s.r.o.) a dne 30.11.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku

Litoměřická Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010

Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914

Kačerov Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819

Prosluněná Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355

<p>*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p> <p>GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642</p> <p>DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971</p> <p>Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172</p> <p>V Invest CZ a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655</p> <p>DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308</p> <p>BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377</p> <p>EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275</p> <p>Kobylisy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469</p> <p>Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p> <p>UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p> <p>UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vznikla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p>	<p>Prague Outdoor Parking s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839</p> <p>Valcha PD 9 s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 7 a 8 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970, */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 10 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11A s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11B s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11C s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p>
---	---

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je účelově založenou společností k emitování korporátních dluhopisů v rámci dluhopisového programu a následně k půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině, a to v souladu se Základním prospektem dluhopisového programu a konečnými emisními podmínkami. Ovládaná osoba, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládní

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

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2021

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijaté/poskytnuté ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
UCED Distribuce II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

UCED Energy s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Energy II s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
CREDITAS Fund Holding a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Dohoda o zápočtu	poskytnuté/peněžité	1	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o zpracování osobních údajů	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o spolupráci	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení mzdové agendy	přijaté/věcné	1	ano
Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	přijaté/věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

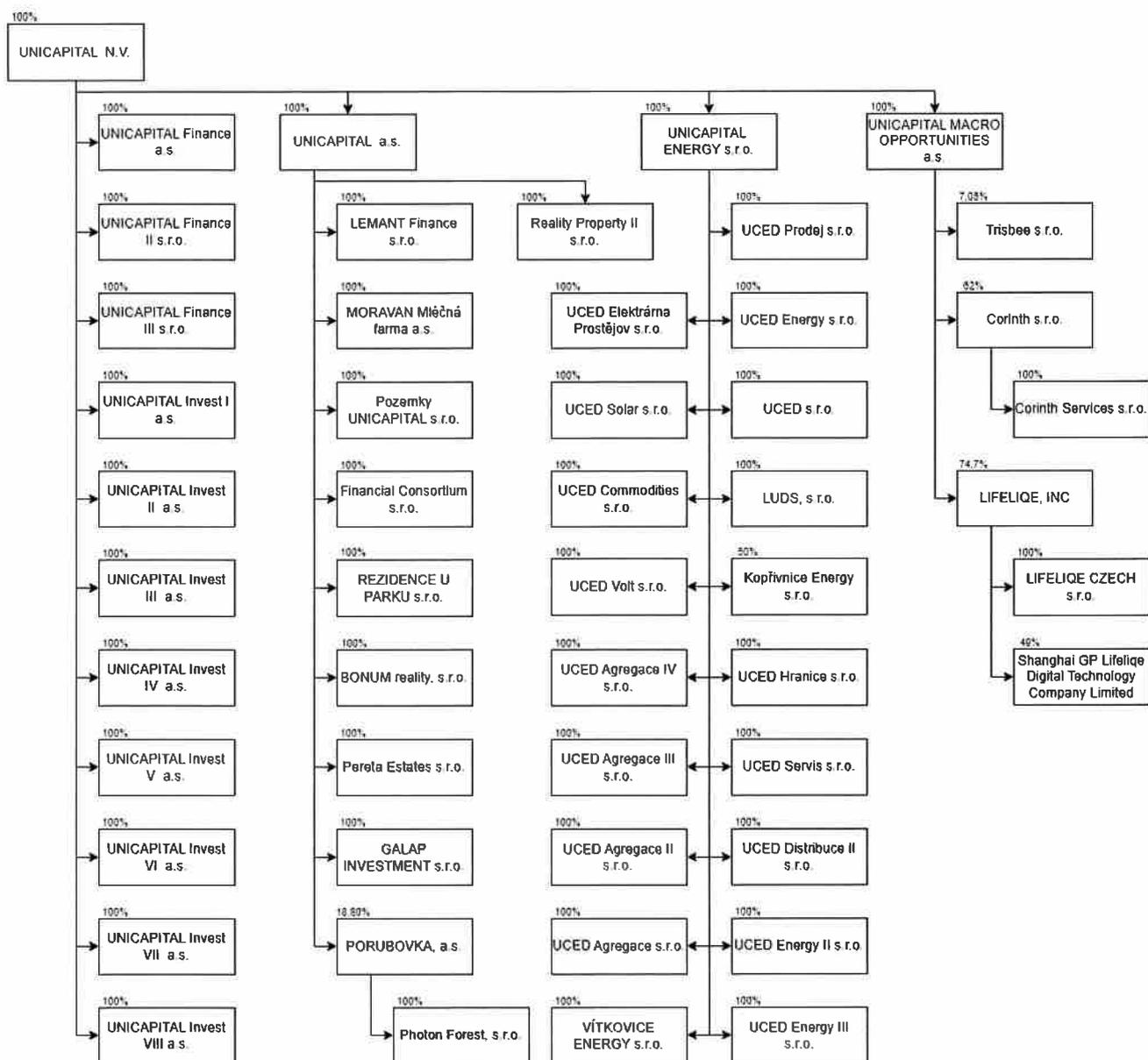
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 2.března 2023



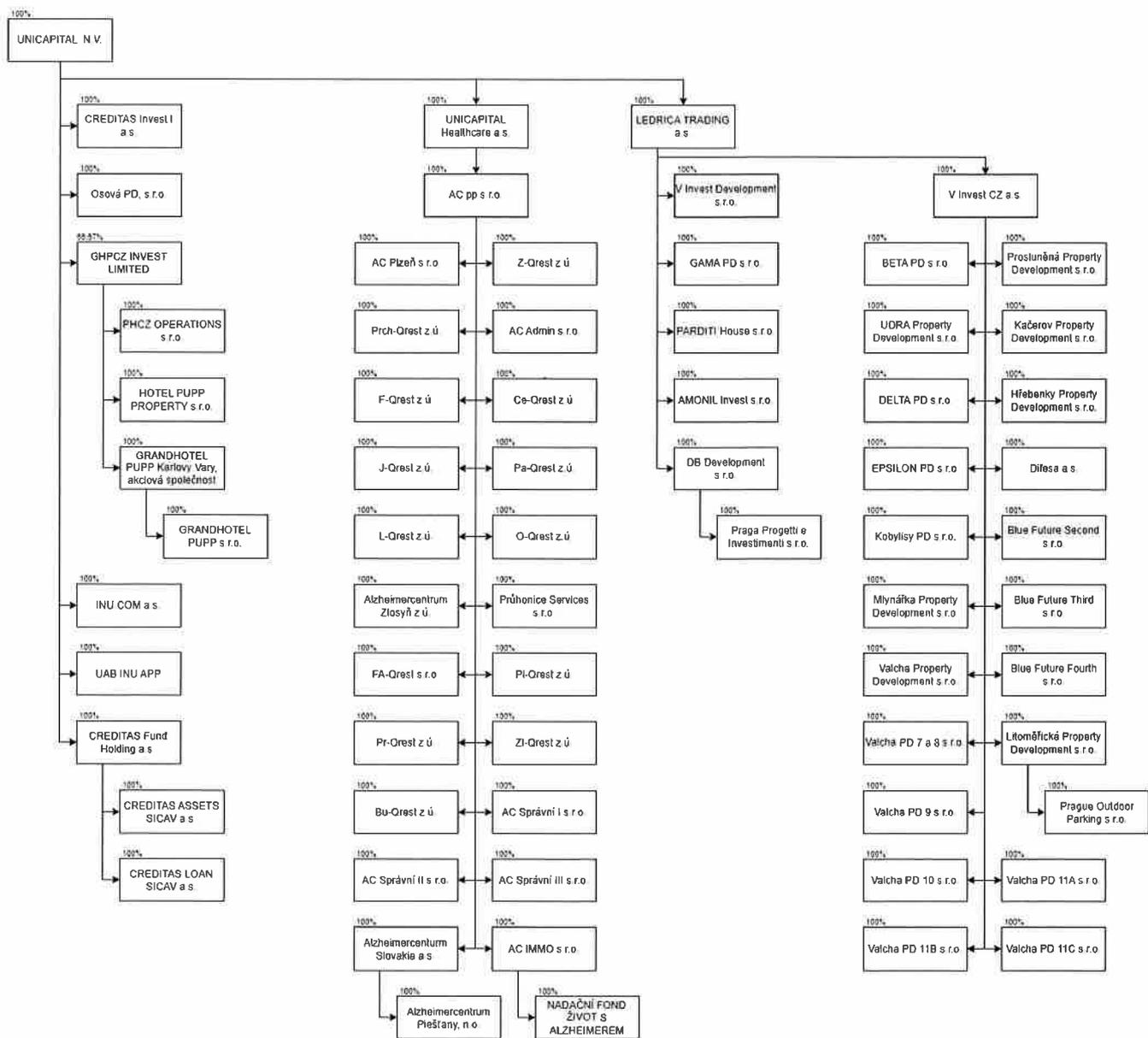
JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2022



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně

Pokračování organizační struktury z předcházející strany



OSTATNÍ INFORMACE

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

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

Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
IR_{L_i}	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
IR_{B_i}	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
N_L	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
N_B	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
n	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybností se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.
Pozn. 2: V případě že sazba poskytnutého úvěru či zápůjčky obsahuje pohyblivou složku, bude pro účely výpočtu použita aktuální sazba platná k datu výpočtu.

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

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

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

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
N_L	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
N_B	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
n	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

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

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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba nominální	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	393 100 000,00	26.04.2024	6,70 %	6,70 %	482
UNICAPITAL Finance a.s.	425 000 000,00	18.06.2024	6,70 %	6,70 %	535
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	21 000 000,00	24.06.2024	6,70 %	6,70 %	541
UCED Distribuce II s.r.o.	31 284 438,36	18.08.2024	6,50 %	6,50 %	596
UCED Energy s.r.o.	23 590 804,11	11.11.2024	6,50 %	6,51 %	681
UCED ENERGY II s.r.o.	21 495 890,41	06.12.2024	7,00 %	7,00 %	706
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	915 471 133				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022 na řádku „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za více než 1 rok, a v sekci Krátkodobá aktiva.

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UCINV05 1 4,5/24	93 400 000	10.06.2024	4,50 %	4,50 %	527
UCINV05 2 5,7/26	53 700 000	10.06.2026	5,70 %	5,70 %	1 257
UCINV05 3 6,9/28	63 900 000	10.06.2028	6,90 %	6,90 %	1 988
UCINV05 4 4,5/24	21 800 000	15.09.2024	4,50 %	4,50 %	624
UCINV05 5 5,7/26	11 800 000	15.09.2026	5,70 %	5,70 %	1 354
UCINV05 6 6,9/28	21 600 000	15.09.2028	6,90 %	6,90 %	2 085
UCINV05 8 5,0/24	196 400 000	17.12.2024	5,00 %	5,87 %	717
UCINV05 9 6,0/26	61 800 000	17.12.2026	6,00 %	6,83 %	1 447
UCINV05 10 6,9/28	75 200 000	17.12.2028	6,90 %	7,68 %	2 178
UCINV05 13 6,5/25	34 500 000	01.03.2025	6,50 %	6,50 %	791
UCINV05 14 6,7/27	12 250 000	01.03.2027	6,70 %	6,70 %	1 521
UCINV05 15 6,1/25	313 600 000	01.03.2025	6,10 %	6,99 %	791
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	959 950 000				

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022 na řádku „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2022 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,31 % (0,84 % k 31. prosinci 2021) a ukazatel NWM ve výši – 526,95 (- 432,31 k 31. prosinci 2021).

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo poskytnuto z úvěrových rámců celkem 20 500 tis. Kč, zároveň bylo splaceno z úvěrových rámců 20 400 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2022 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2022 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost v průběhu roku 2022 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

Adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

Zpracováno v souladu s vyhláškou

č. 500/2002 Sb., ve znění pozdějších předpisů

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní název společnosti:	UNICAPITAL Invest V a.s.
Sídlo:	Sokolovská 675/9 186 00 Praha 8 – Karlín
Právní forma:	akciová společnost
Účetní období:	1.1.2022 – 31.12.2022
IČO:	097 12 682
Předmět podnikání:	Finanční činnost
Statutární orgán:	JUDr. ALENA SIKOROVÁ (předseda správní rady)

Den sestavení účetní závěrky: 24. května 2023

Podpis statutárního orgánu:



ROZVAHA
v plném rozsahu

UNICAPITAL Invest V a.s.
IČ: 097 12 682

k datu
31.12.2022
(v tisících Kč)

Sokolovská 675/9
Praha 8 - Karlín
186 00

		31.12.2022		31.12.2021	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	999 213	609	998 604	984 973
B.	Stálá aktiva	915 471	609	914 862	747 891
III.	Dlouhodobý finanční majetek	915 471	609	914 862	747 891
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	915 471	609	914 862	747 891
C.	Oběžná aktiva	70 411		70 411	231 036
II.	Pohledávky	69 456		69 456	47 764
1.	Dlouhodobé pohledávky	116		116	96
1.4.	Odložená daňová pohledávka	116		116	96
2.	Krátkodobé pohledávky	69 340		69 340	47 668
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	69 339		69 339	13 048
2.4.	Pohledávky - ostatní	1		1	34 620
2.4.1.	Pohledávky za společníky				34 620
2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	1		1	
IV.	Peněžní prostředky	955		955	183 272
1.	Peněžní prostředky v pokladně	3		3	3
2.	Peněžní prostředky na účtech	952		952	183 269
D.	Časové rozlišení	13 331		13 331	6 046
1.	Náklady příštích období	13 331		13 331	6 046

		31.12.2022		31.12.2021	
	PASIVA CELKEM		998 604		984 973
A.	Vlastní kapitál		17 381		404 746
I.	Základní kapitál		2 000		2 000
1.	Základní kapitál		2 000		2 000
II.	Ážio a kapitálové fondy				400 000
2.	Kapitálové fondy				400 000
2.1.	Ostatní kapitálové fondy				400 000
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)		2 746		-149
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrzena ztrata minulých let		2 746		-149
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)		12 635		2 895
B.+C.	Cizí zdroje		981 223		580 227
B.	Rezervy		2 613		740
2.	Rezerva na daň z příjmů		2 613		740
C.	Závazky		978 610		579 487
I.	Dlouhodobé závazky		959 950		480 900
1.	Vydané dluhopisy		959 950		480 900
1.2.	Ostatní dluhopisy		959 950		480 900
II.	Krátkodobé závazky		18 660		98 587
1.	Vydané dluhopisy		16 690		97 587
1.2.	Ostatní dluhopisy		16 690		97 587
4.	Závazky z obchodních vztahů		492		325
8.	Závazky - ostatní		1 478		675
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		1 400		
8.6.	Dohadné účty pasivní				675
8.7.	Jiné závazky		78		

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění		UNICAPITAL Invest V a.s. IČ: 097 12 682	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
A.	Výkonová spotřeba	1 442	1 249
2.	Spotřeba materiálu a energie		2
3.	Služby	1 442	1 247
D.	Osobní náklady	13	1 319
1.	Mzdové náklady	13	1 034
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady		285
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění		285
F.	Ostatní provozní náklady	10	19
3.	Daně a poplatky	1	16
5.	Jiné provozní náklady	9	3
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1 465	-2 587
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	74 886	14 264
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	74 886	14 264
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	104	505
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	52 982	7 334
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	52 982	7 334
VII.	Ostatní finanční výnosy	13	34 620
K.	Ostatní finanční náklady	4 750	34 919
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	17 063	6 126
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	15 598	3 539
L.	Daň z příjmů	2 963	644
1.	Daň z příjmů splatná	2 983	740
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-20	-96
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	12 635	2 895
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	12 635	2 895
*	Čistý obrat za účetní období	74 899	48 884

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU		UNICAPITAL Invest V a.s. IČ: 097 12 682			
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00			
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Počáteční stav 1.1.2021	2 000			-149	1 851
Kapitálové transakce s vlastníky		400 000			400 000
Ostatní transakce					
VH za rok 2021				2 895	2 895
Konečný stav k 31.12.2021	2 000	400 000		2 746	404 746
Kapitálové transakce s vlastníky		-400 000			-400 000
Ostatní transakce					
VH za rok 2022				12 635	12 635
Konečný stav k 31.12.2022	2 000			15 381	17 381

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		UNICAPITAL Invest V a.s. IČ: 097 12 682	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	183 272	1 969
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	15 599	3 539
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-17 625	-6 369
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	104	505
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-17 729	-6 874
A.1.6.	Případné opravy a ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-2 026	-2 830
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	35 587	-33 738
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	34 619	-34 620
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	968	882
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	33 561	-36 568
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-46 202	
A.4.	Přijaté úroky (+)	19 191	620
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-1 111	
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	5 439	-35 948
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv (-)		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv (+)		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám poskytnuté (-/+)	-1 162 171	-804 800
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 162 171	-804 800
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	994 500	57 000
C.2.2.	Vydané dluhopisy odkup	379 915	565 051
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	-400 000	400 000
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	974 415	1 022 051
F.	Čisté zvýšení, nebo snížení peněžních prostředků	-182 317	181 303
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	955	183 272

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 30. listopadu 2020. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100% akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozzi laan 201, Nizozemské království, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

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

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

Vedení Společnosti

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

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

Správní rada

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

Předseda správní rady k 31. prosinci 2022:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	10. dubna 2021

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka je připravena v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví) a s vyhláškou Ministerstva financí České republiky č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, ve znění platném pro rok 2021 a 2022.

Účetní závěrka byla sestavena na základě předpokladu nepřetržitého trvání účetní jednotky.

Společnost je klasifikována jako malá účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

3. Zásadní účetní postupy používané Společností

(a) Zápůjčky a úvěry

Dlouhodobé i krátkodobé zápůjčky a úvěry se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé zápůjčky a úvěry se považuje i část dlouhodobých zápůjček a úvěrů, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

Úroky ze zápůjček a úvěrů a ostatních finančních výpomocí, pokud se jejich splatnost nepředpokládá do 12 měsíců od data rozvahy, jsou vykazovány jako dlouhodobé zápůjčky a úvěry.

Dlouhodobé zápůjčky jsou vykazovány na řádku B.III.2 Zápůjčky a úvěry – ovládaná ovládající osoba. Krátkodobá část zápůjček je evidována na řádku C.II.2.2. Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba.

Společnost tvoří opravnou položku k úvěrům na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

(b) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

Dohadné účty aktivní se oceňují na základě odborných odhadů a propočtů.

Pohledávky i dohadné účty aktivní se rozdělují na krátkodobé (doba splatnosti do 12 měsíců včetně) a dlouhodobé (splatnost nad 12 měsíců), s tím že krátkodobé jsou splatné do jednoho roku od rozvahového dne.

Společnost stanoví opravné položky k pochybným pohledávkám na základě vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek.

(c) Peněžní prostředky

Peněžní prostředky jsou peníze v hotovosti včetně cenin, peněžní prostředky na účtech.

(d) Přepočty cizích měn

Společnost používá pro přepočet transakcí v cizí měně denní kurz ČNB. V průběhu roku účtuje Společnost pouze o realizovaných kurzových ziscích a ztrátách.

Aktiva a pasiva v zahraniční měně jsou k rozvahovému dni přepočítávána podle kurzu devizového trhu vyhlášeného ČNB. Nerealizované kurzové zisky a ztráty jsou zachyceny ve výsledku hospodaření.

(e) Najatý majetek

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů rovnoměrně po dobu trvání nájmu. Při ukončení nájmu a uplatnění možnosti odkupu je předmět leasingu zařazen do majetku Společnosti v kupní ceně.

(f) Vlastní kapitál

Základní kapitál Společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku městského soudu.

(g) Rezervy

Rezerva na nevybranou dovolenou je k rozvahovému dni tvořena na základě analýzy nevybrané dovolené za dané účetní období a průměrných mzdových nákladů včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění dle jednotlivých zaměstnanců.

Rezervu na daň z příjmů vytváří Společnost vzhledem k tomu, že okamžik sestavení účetní závěrky předchází okamžiku stanovení výše daňové povinnosti. V následujícím účetním období Společnost rezervu rozpustí a zaúčtuje zjištěnou daňovou povinnost.

V rozvaze je rezerva na daň z příjmů snížena o zaplacené zálohy na daň z příjmů, případně výsledná pohledávka je vykázána v položce Stát-daňové pohledávky.

(h) Dluhopisy

Dluhové cenné papíry jsou prvotně vykázány v pořizovací ceně. Všechny vydané dluhopisy jsou vykazovány v položce pasiv jako „Vydané dluhopisy“.

Odměny za distribuci a administraci dluhopisů jsou vykázána na řádku náklady příštích období a jsou časově rozlišovány po dobu emise.

(i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě.

Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne.

(j) Klasifikace závazků

Společnost klasifikuje část dlouhodobých závazků, bankovních úvěrů a finančních výpomocí, jejichž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k rozvahovému dni, jako krátkodobé.

(k) Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

(l) Daň z příjmů

Daň z příjmů za dané období se skládá ze splatné daně a ze změny stavu v odložené dani.

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím platné daňové sazby (dle zákona o daních z příjmů) a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň vychází z veškerých dočasných rozdílů mezi účetní a daňovou hodnotou aktiv a pasiv, případně dalších dočasných rozdílů (daňová ztráta), s použitím očekávané daňové sazby platné pro období, ve kterém budou daňový závazek nebo pohledávka uplatněny.

O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze tehdy, je-li pravděpodobné, že bude uplatněna v následujících obdobích.

(m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za

sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

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

(o) Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a datem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

4. Změna účetních metod a postupů

Koncem roku 2022 rozhodla mateřská společnost o změně metodiky sestavování konsolidované účetní závěrky, konsolidovaná účetní závěrka bude nově sestavena podle Holandských účetních standardů místo dosud používaných Mezinárodních účetních standardů. Návazně na tuto změnu sestavila společnost v souladu s českou legislativou účetní závěrku podle Českých účetních standardů. Do roku 2021 byla na základě rozhodnutí mateřské společnosti sestavována účetní závěrka podle mezinárodních účetních standardů. Zůstatky minulého období byly převedeny takto:

Rozvaha					
IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS tis. Kč			Převod
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva		Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	747 891	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	B.III.2.	747 891	
Odložená daňová pohledávka	96	Odložená daňová pohledávka	C.II.1.4.	96	
Dlouhodobá aktiva celkem	747 987			747 987	
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	34 620	Pohledávky za společníky	C.II.2.4.1.	34 620	
Poskytnuté úvěry	13 048	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	C.II.2.2.	13 048	
Peníze a peněžní ekvivalenty	183 272	Peněžní prostředky v pokladně	C.IV.1.	3	183 269
		Peněžní prostředky na účtech	C.IV.2.	183 269	-183 269
Krátkodobá aktiva celkem	230 940			230 940	
		Náklady příštích období		6 046	-6 046
Aktiva celkem	978 927			984 973	-6 046

PASIVA

Vlastní kapitál					
Základní kapitál	2 000	Základní kapitál	A.I.1.	2 000	
Neuhrazené ztráty	2 746	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	A.IV.1	-149	2 895
Ostatní kapitálové fondy	400 000	Ostatní kapitálové fondy	A.II.2.1.	400 000	
		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	A.V.	2 895	-2 895
Vlastní kapitál celkem	404 746			404 746	
Dlouhodobé závazky					
Vydané dluhopisy	476 328	Ostatní dluhopisy	C.I.1.2.	480 900	-4 572
Dlouhodobé závazky celkem	476 328			480 900	-4 572
Krátkodobé závazky					
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	1 001	Závazky z obchodních vztahů	C.II.4.	325	676
Vydané dluhopisy	96 112	Ostatní dluhopisy	C.II.1.2.	97 587	-1 475
Splatné daňové závazky	740	Rezerva na daň z příjmů	B.2.	740	
		Dohadné účty pasivní	C.II.8.6.	675	-675
Krátkodobé závazky celkem	97 853			98 587	-734
Závazky celkem	574 181			579 487	-5 306
Vlastní kapitál a závazky celkem	978 927			984 973	-6 046

Výkaz zisků a ztrát

IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulého období 2022 CAS tis. Kč	ř.	Převod	
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	14 264	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	VI.1.	14 264	
Úrokové náklady	-7 389	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	J.2.	7 334	-55
Hrubá úroková marže	6 875	<i>Kontrolní součet</i>		6 930	-55
Ostatní výnosy	0				
Administrativní náklady	-2 831	Služby	A.3.	1 247	-1 584
		Ostatní finanční náklady	K.	34 919	-34 919
Znehodnocení finančních aktiv	-505	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	I.	505	
Zisk / ztráta z provozní činnosti	-3 336	<i>Kontrolní součet</i>		36 671	33 335
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období	3 539	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	**	3 539	
Daň z příjmů	-644	Daň z příjmů splatná	L.1.	740	96
		Daň z příjmů odložená (+/-)	L.2.	-96	96
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	2 895		**	2 895	

5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2022 společností ze skupiny.

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobá aktiva	914 862	747 891
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	915 471	748 396
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 609	-505
Krátkodobá aktiva	69 339	13 048
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	69 339	13 048
Poskytnuté úvěry celkem	984 201	760 939

6. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá UNICAPITAL N.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 30. listopadu 2020, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

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

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

Dne 21. února 2022 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 50 000 tis. Kč.

Dne 28. března 2022 rozhodl jediný akcionář Společnosti o vrácení příplatku mimo základní kapitál ve výši 450 000 tis. Kč.

30. června 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a rozhodl o rozdělení zisku ve výši 2 895 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

7. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2021 a 2022 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 850 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2022 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 1 890 050 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 959 950 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 850 000	2 000 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů/splacené dluhopisy	- 1 890 050	-1 430 100
Upsaná část emitovaných dluhopisů	959 950	569 900
Naběhlé příslušenství	16 677	7 334
Alikvotní úrokový výnos	13	1 253
Emisní náklady	- 13 330	-6 047
Vydané dluhopisy celkem	963 310	572 440

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	160 700	113 500
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	799 250	367 400
Emisní náklady	- 8 499	-4 572
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	951 451	476 328
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti <1 rok	0	89 000
Úroky splatné do 1 roku	16 690	8 587
Emisní náklady	- 4 831	-1 475
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	11 859	96 112
Vydané dluhopisy celkem	963 310	572 440

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 958 156 tis. Kč (391 956 tis. Kč k 31.12.2021). Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003532178	4,50 %	10.06.2024	93 400
CZ0003532186	5,70 %	10.06.2026	53 700
CZ0003532202	6,90 %	10.06.2028	63 900
CZ0003533945	4,50 %	15.09.2024	21 800
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
Imobilizovaná forma			
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
Celkem upsané dluhopisy			959 950

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2021	476 328	96 112	572 440
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	479 750	- 89 700	390 050
Naběhlé náklady emise	- 9 458	- 2 000	- 11 458
Náklady emise < 1 rok	4 831	- 4 831	0
Nakoupený úrok	0	1 323	1 323
Naběhlý úrok	0	52 982	52 982
Výplata úroku	0	- 46 202	- 46 202
Rozpuštěné náklady emise	0	4 175	4 175
31.12.2022	951 451	11 859	963 310

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2022 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.

8. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodního styku	4	1
Závazky k podnikům ve skupině	488	324
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	1 400	0
Dohadné účty pasivní	0	675
Jiné závazky	78	1
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	1 970	1 001

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

9. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	2 983	740
Odložená daň (19 %)	- 19	-96
Celkem	2 964	644

Rezerva na daň z příjmu byla kompenzovaná se zaplacenou zálohou v hodnotě 370 tis. Kč. Výše rezervy po kompenzaci 2 613 tis. Kč (2021 740 tis. Kč).

(tis. Kč)	2022	2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	15 599	3 539
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	104	505
Použití daňových ztrát minulých let	0	-149
Základ daně	15 703	3 895
Splatná daň (19%)	2 983	740

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2022 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	116	96
Odložená daňová pohledávka celkem	116	96

10. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 25. února 2022 byl poskytnut úvěr s úrokovou sazbou 6,0 % společnosti CREDITAS Fund Holding a.s. ve výši 2 mil. Kč. Dne 28. dubna 2022 byl úvěr zcela splacen.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 5,69-7,00 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2022	2021
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	42 518	10 511
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	26 491	2 334
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 283	203
UCED Hranice s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	620
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 857	427
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 318	73
UCED Energy II s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 400	96
CREDITAS Fund Holding a.s.	Ostatní ve skupině	19	0
Úrokové výnosy celkem		74 886	14 264
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 171	265
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	196	215
CREDITAS Invest I a.s.	Sesterská společnost	26	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	344	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
Administrativní náklady celkem		1 752	495

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2022	31.12.2021
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Matefská společnost	432 628	519 111
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	453 325	171 334
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	22 486	15 703
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	31 284	26 427
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	23 591	8 773
UCED Energy II s.r.o.	Ostatní ve skupině	21 496	20 096
Poskytnuté úvěry celkem		984 810	761 444
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	952	183 269
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		952	183 269
Aktiva celkem		985 762	944 713
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Matefská společnost	462	109
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	0	215
Ostatní závazky celkem		462	324
Pasiva celkem		462	324

11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

12. Souhrnná vykazání typů účetních případů

Nejsou evidovány jiné případy kromě kompenzace rezervy popsané v bodě daň z příjmu.

13. Následné události

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo poskytnuto z úvěrových rámců celkem 20 500 tis. Kč, zároveň bylo splaceno z úvěrových rámců 20 400 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI
UNICAPITAL Invest V a.s.**

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8
IČ: 097 12 682

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, výkazu změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2022 a výkazu peněžních toků k 31. prosinci 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** k 31. prosinci 2022 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.**

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržенých ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat správní radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti EDM Utilitas Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 24.5.2023

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
Evidenční č. 533



Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509