

MEZITÍMNÍ ZPRÁVA PŘEDSEDY SPRÁVNÍ RADY

UNICAPITAL Invest V a.s.

Za období končící 30. dubna 2021

Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. LEDNA 2021 AŽ 30. DUBNA 2021	4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY	7
MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. DUBNA 2021	8
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	11
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	16
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	16
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	17
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	17
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	18
8. VLASTNÍ KAPITÁL	18
9. VYDANÉ DLUHOPISY	19
10. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	19
11. ŘÍZENÍ RIZIK	19
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	21
13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	22
14. PROVOZNÍ SEGMENTY	22
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	22
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	23

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený předseda správní rady společnosti UNICAPITAL Invest V a.s. (dále jen „**Společnost**“) prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává mezitímní zpráva předsedy správní rady věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření. Zároveň prohlašuje, že ve zprávě nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 13. května 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDKÁCH HOSPODAŘENÍ ZA OBDOBÍ 1. LEDNA 2021 AŽ 30. DUBNA 2021

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále jen Společnost) byla založena 30. listopadu 2020. Během rozhodného období od 1. ledna 2021 do 30. dubna 2021 byla hlavní činností Společnosti příprava emisí dluhopisového programu s cílem zajistit financování skupiny v následujících obdobích.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

S účinností od 11. března 2021 se změnila struktura vedení Společnosti z dualistické na monistickou. 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.

FINANČNÍ SITUACE ZA OBDOBÍ

Za první čtyři měsíce roku 2021 vykazala Společnost ztrátu před zdaněním ve výši 138 tis. Kč. V předmětném období Společnost poskytla jeden úvěr, neproběhly žádné emise dluhopisů.

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Navýšení vlastního kapitálu

Dne 26. dubna 2021 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 400 mil. Kč mezi Společností a akcionářem Společnosti. Příplatek byl připsán na účet Společnosti dne 27. dubna 2021.

Emise / splacení dluhopisů

V předmětném období Společnost připravovala emisi dluhopisového programu. Byl dokončen Základní prospekt pro dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 5 000 mil. Kč, který byl vyhotoven dne 19. března 2021 a schválen rozhodnutím České národní banky, jako příslušného orgánu podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, dne 25. března 2021 č.j. 2021/031428/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00021/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. března 2021.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu budou sloužit především pro financování akvizic Skupiny.

Hlavní činnosti skupiny a vliv pandemie covid-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc covid-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Protože je situace nestabilní a průběžně se vyvíjející, kontinuálně v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadech v jejich činnosti. Následující odstavce se věnují jednotlivým primárním sektorům skupiny, v nichž dlužníci Společnosti operují. Níže popsané segmenty tvoří k datu vyhotovení výroční zprávy cca 97,7 % investičního portfolia skupiny. Ostatní aktivity skupiny (2,3 %) tvoří například investice do start-upů a provozování fotovoltaické elektrárny.

Distribuce energie

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

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

V tomto segmentu je konkurenční pozice Skupiny velice silná, je vnímán jako jeden z lídrů na trhu LDS. K datu vyhotovení výroční zprávy představuje tento segment cca 26,1 % investičního portfolia Skupiny

Situace covid-19 v České republice stále přetrvává. V důsledku snížené spotřeby energie koncových uživatelů během tohoto období, vykazovali někteří naši dlužníci mírné snížení příjmů. Současně ale existovalo mnoho koncových odběratelů, v rámci distribučních soustav vlastněných či provozovaných našimi dlužníky, kteří nebyli krizí vůbec zasaženi. Například logistika si během krize vedla velmi dobře, zejména kvůli výraznému nárůstu internetových obchodů. V současné době nemáme žádné náznaky toho, že by velcí nájemci v oblastech, kam naši dlužníci dodávají energii, měli takové potíže, že by hrozilo riziko bankrotu nebo odchodu nájemců z pronajatých nemovitostí. Obecně lze tedy říci, že dopad situace covid-19 na sektor distribuce energie byl u našich dlužníků minimální.

Zdravotnictví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především provozování specializovaných zdravotnických zařízení pro osoby postižené různými formami nervových degenerativních chorob (především tzv. Alzheimerovy choroby). Skupina provozuje třináct tzv. Alzheimercenter na území České a Slovenské republiky a patří k největším poskytovatelům služeb tohoto typu v České republice.

Ekonomická činnost je představována prodejem služby poskytování péče o osoby postižené Alzheimerovou chorobou. V rámci této činnosti jsou tržby tvořeny především platbami klientů / pacientů, resp. jejich rodin, platbami zdravotních pojišťoven za provedené služby dle úhradové vyhlášky.

K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 20,1 % investičního portfolia Skupiny. V tomto segmentu je konkurenční pozice Skupiny velice silná, je vnímán jako jeden z lídrů na trhu.

Situace související s pandemií covid-19 rozvoj skupiny v roce 2020 v segmentu zdravotnictví zpomalila, došlo ke stagnaci počtu klientů a došlo k přechodnému ovlivnění schopnosti personálně zajistit chod zařízení z důvodu karantény zaměstnanců. Rovněž došlo ke zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů, avšak většina těchto nákladů byla kompenzována formou dotací. Není však jisté, zda tato forma kompenzací bude probíhat i nadále.

Pandemie může i v budoucnu negativně ovlivnit jednak kapacity zdravotnických zařízení a jednak schopnost Společností personálně zajistit standardní chod zdravotnických zařízení (z důvodu nařízení

karantény relevantním zaměstnancům a podobně). Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Nemovitosti

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem:

(i) pronájem existujících nemovitostí

Skupina vlastní několik kancelářských a komerčních nemovitostí, a to především v krajských městech České republiky.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu, a to především komerčním subjektům. Příjem je prakticky ekvivalentně rozložen mezi kancelářské a komerční nemovitosti. Skupina drží tyto nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespekuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

(ii) rezidenční development

Skupina se věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Skupina má dále menší projekt v Plzni.

Skupina se věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, po engineering a povolovací řízení, přes výstavbu a prodej bytových jednotek.

V tomto segmentu je pocítován největší konkurenční tlak, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 42,5 % investičního portfolia Skupiny. Pandemie covid-19 nicméně ovlivňuje tento segment jak negativně, tak pozitivně. Co se negativních stránek týče, může mít negativní vliv na vývoj výše tržního nájemného v jednotlivých zasažených regionech a také jednotlivých zasažených odvětvích. Jedná se primárně o odvětví, v nichž společnosti nejsou schopny plně podnikat, případně jimž v důsledku protiepidemiologických opatření chybí lidské zdroje. Tyto společnosti pak nemusí být schopny včas a v plné výši platit obvyklé standardní nájemné. Totéž se může týkat rezidenčního nájemného bydlení, kdy je možné, že pandemie covid-19 zapříčiní růst nezaměstnanosti a neschopnost určité skupiny lidí platit dříve dohodnutou výši nájemného. Tyto dopady mohou být jak krátkodobé, tak dlouhodobějšího rázu.

Současně lze nicméně očekávat pozitivní vliv pandemie na ta odvětví, které pandemií zasažena nejsou a kterým se daří dosahovat naopak růstu. Zde naopak může být poptávka po dodatečných prostorech k nájmu za účelem pokrytí vyšší potřeby skladovacích prostor, kancelářských prostor a podobně.

Co se developmentu týče, riziko spojené s pandemií covid-19 spočívá v potenciálním dočasným omezením fungování orgánů státní správy, dodavatelů a podobně. Developerské projekty jsou nicméně připravovány v časovém rámci několika let, a tudíž zpoždění několika měsíců by nemělo mít významný dopad na tento sektor.

Celkově mohou rizika spojená s vývojem pandemie covid-19 v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu reality dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Segment zemědělství

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu věnující se rostlinné výrobě (tj. pěstování plodin a prodeje sklizených plodin) i živočišné výrobě – především (i) masný skot – tj. chování skotu za účelem prodeje na jatka,

(ii) mléčný skot – chování skotu za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, chovaných zvířat případně mléka. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 9 % investičního portfolia Skupiny.

Pandemie covid-19 ovlivňuje segment zemědělství jak negativně, tak pozitivně. Negativní vliv pandemie na rizika spojená s vývojem pandemie covid-19 spočívá v tom, že podniky v zemědělství jsou často závislé na svých zaměstnancích, existuje proto v tomto sektoru riziko ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí covid-19, případně s jejich dočasnou pracovní neschopností z důvodu dodržování karanténních opatření, což může mít vliv na omezení produkce daných společností.

Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zemědělství dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ VE ZBYTKU ROKU 2021

Společnost bude poskytovat prostředky získané z emisí dluhopisů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem Skupiny. V následujícím období jsou v plánu emise dluhopisů v celkové maximální výši až 5 000 mil. Kč a v návaznosti na to pak poskytování nových úvěrů do Skupiny.

DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

Úvěrové riziko

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

Veškeré poskytnuté úvěry budou poskytnuty společností Skupiny, tudíž úvěrové riziko poskytnutých úvěrů bude shodné s rizikem Skupiny. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a ostatní krátkodobá finanční aktiva.

K 30. dubnu 2021 Společnost poskytla jeden úvěr společnosti UNICAPITAL N.V. a neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem k 30. dubnu 2021 činí 201 tis. Kč. Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím období změnil.

Likvidní riziko

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

MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. DUBNA 2021

Výkaz finanční pozice za období končící 30. dubna 2021

(tis. Kč)	Poznámka	30.4.2021	31.12.2020
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	6	399 799	0
Odložená daňová pohledávka	5	67	0
Dlouhodobá aktiva celkem		399 866	0
Krátkodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	6	132	0
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	1 784	1 969
Krátkodobá aktiva celkem		1 916	1 969
Aktiva celkem		401 782	1 969
PASIVA			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta	8	- 288	- 149
Ostatní kapitálové fondy		400 000	0
Vlastní kapitál celkem		401 712	1 851
Krátkodobé závazky			
Splatné daňové závazky	11	0	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	70	118
Krátkodobé závazky celkem		70	118
Závazky celkem		70	118
Vlastní kapitál a závazky celkem		401 782	1 969

Výkaz úplného výsledku za období končící 30. dubna 2021

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2021 – 30.4.2021
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	13	132
Administrativní náklady	4	- 136
Znehodnocení finančních aktiv		- 201
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		- 206
Daň z příjmů	11	68
Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období		- 138
Úplný výsledek hospodaření za období		- 138

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 31. prosinci 2020	2 000	- 149	1 851
Úplný výsledek hospodaření za období	0	- 138	- 138
Ostatní kapitálové fondy	0	0	400 000
Stav k 30. dubnu 2021	2 000	- 288	401 712

Výkaz peněžních toků za období končící 30. dubna 2021

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2021 – 30.4.2021
Peněžní toky z provozní činnosti		
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		- 206
Úpravy o nepeněžní operace:		
Čisté úrokové výnosy	6,9	- 132
Znehodnocení finančních aktiv	6	201
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		- 136
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu krátkodobých závazků		- 48
Zaplacená daň z příjmu z běžné činnosti	11	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 184
Peněžní toky z investiční činnosti		
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	6	- 400 000
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		- 400 000
Peněžní toky z finanční činnosti		
Změna stavu ostatních kapitálových fondů	9	400 000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		400 000
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		- 184
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku období	7	1 969
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období	7	1 784

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest V a.s. (dále také jako "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 Strozilaan 201, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, zdravotnictví, 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.

1.1. Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování Společnosti byl do dne 11. března 2021 dualistický a Společnost reprezentovalo představenstvo a dozorčí rada. S účinností od 11. března 2021 se vnitřní systém fungování změnil na monistický a Společnost reprezentuje správní rada.

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.

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	11. března 2021

2. Pravidla pro sestavení mezitímní účetní závěrky

2.1. Základní zásady zpracování mezitímní účetní závěrky

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

2.1.1. Způsob oceňování

Tato mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje, které by bylo třeba oceňovat reálnou hodnotou.

2.1.2. Měna vykazování a funkční měna

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

2.1.3. Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této mezitimní účetní závěrky je období od 1. ledna 2021 do 30. dubna 2021. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

2.2. Zásadní účetní postupy

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

2.2.1. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.2.2. Leasing

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty. Společnost nevyužívá finanční leasing ani operativní leasing.

2.2.3. Transakce v cizích měnách

Transakce v jiných měnách, než českých korunách jsou účtovány kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k datu transakce. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se k uzávěrkovému dni přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou. Nepeněžní položky v cizí měně se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují ve finančním výsledku.

2.2.4. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty.

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu mezitimní účetní závěrky.

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

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek, a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu mezitimní účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

2.2.5. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 13.

2.2.6. Použití odhadů a úsudků

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích. Významnému odhadu a úsudku podléhá stanovení znehodnocení finančních aktiv (viz poznámka 2.2.8. a 2.2.10.) a uplatnění odložené daňové pohledávky oproti budoucím zdanitelným ziskům (viz poznámka 2.2.5.).

2.2.7. Finanční nástroje

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

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

Vzhledem k požadavkům standardu IFRS 9 Společnost posoudila, zda se peněžní toky finančních aktiv skládají výhradně ze splátek jistiny a úroků (SPPI) a zda jsou drženy výhradně za účelem inkasa těchto peněžních toků. Vzhledem ke kladnému závěru těchto posouzení jsou veškerá finanční aktiva v roce 2020 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

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 kóтовanou 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: (i) první úroveň je ocenění na základě kóтовaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky,

(ii) 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 iii) 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 prodejcům, 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.

Zůstatková 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 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 zůstatkovou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštím datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbou 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.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

Dluhopisy a ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

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 zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány v zůstatkové hodnotě. Zůstatková hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

2.2.8. Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

2.2.9. Znehodnocení

Finanční aktiva

Společnost aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty (ECL) podle "třístupňového" přístupu založeném na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování ke každému rozvahovému dni. Při prvotním uznání finančních aktiv, která nejsou úvěrově znehodnocena již při pořízení, Společnost zaúčtuje okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se znehodnocení měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty.

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.

Pro znehodnocení Společnost uplatňuje třístupňový model, založený na změnách úvěrové kvality od počátečního uznání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním uznání, je klasifikován v prvním stádiu (tzv. stádium 1). Pro finanční aktiva ve stádiu 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 ("12-ti měsíční ECL"). Pokud Společnost po prvotním uznání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika ("SICR" – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do stádia 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 Společnost zjistí, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do stádia 3 a jeho ECL je měřeno jako ECL s aktuálním stavem znehodnocení.

Významné zvýšení úrokového rizika

Pro posouzení významného zvýšení úrokového rizika bere Společnost v úvahu změnu rizika selhání, ke které došlo po dobu držby finančního nástroje, a nikoli změnu výše očekávaných úvěrových ztrát. Pro takové posouzení Společnost porovnává riziko selhání u finančního nástroje k datu vykazání s rizikem ke dni prvotního zaúčtování a zvažuje přiměřené a doložitelné informace, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí. V případě peněžních prostředků Společnost nehodnotí zvýšení úrokového rizika, pokud dojde k závěru, že je toto riziko k rozvahovému dni nízké.

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

Finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, pokud nastala jedna či více událostí, které mají nepříznivý dopad na odhadované budoucí peněžní toky spojené s daným finančním aktivem. Mezi důkazy o tom, že došlo k úvěrovému znehodnocení finančního aktiva, patří pozorovatelné informace o těchto událostech:

- a) významné finanční problémy emitenta nebo dlužníka;
- b) porušení smlouvy, např. neplnění závazku nebo nedodržení splatnosti přesahující 90 dnů;
- c) věřitel udělili dlužníkovi z ekonomických či smluvních důvodů souvisejících s finančními obtížemi dlužníka úlevu, kterou by jinak neudělil;
- d) stává se pravděpodobným zahájení konkurzu či jiná finanční reorganizace dlužníka;
- e) zánik aktivního trhu pro toto finanční aktivum z důvodu finančních potíží; nebo
- f) nákup nebo vznik finančního aktiva s výraznou slevou, která odráží vzniklé úvěrové ztráty.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Nové standardy IFRS, novely a interpretace účinné od 1. ledna 2021 a dále

- Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé
- IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16
- Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční Rámc – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu.

Společnost neočekává žádný významný dopad těchto novel a nových standardů na svá účetní pravidla a svoji účetní závěrku.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	30.4.2021
Audit a poradenské služby	61
Právní a notářské služby	26
Ostatní provozní náklady	29
Daně a poplatky	20
Celkem	136

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	1.1.2021 – 30.4.2021
Splatná daň (19 %)	0
Odložená daň (19 %)	67
Celkem	67

(tis. Kč)	30.4.2021	31.12.2020
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	- 206	- 149
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	201	0
Základ daně	- 4	- 149
Splatná daň (19 %)	0	0

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 %.

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	30.4.2021	31.12.2020
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	38	0
Daňová ztráta	29	0
Splatná daň (19 %)	67	0

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	1.1.2021 – 30.4.2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním	- 206
Daňová ztráta 2020	- 149
Daňová povinnost dle statutární sazby	67
Daň z příjmu celkem	67

6. Poskytnuté úvěry

Úvěr poskytnutý Společností byl poskytnut společnosti v rámci Skupiny (viz poznámka 12).

(tis. Kč)	30.4.2021	31.12.2020
Dlouhodobá aktiva	399 799	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	400 000	0
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 201	0
Krátkodobá aktiva	132	0
Krátkodobé úvěry	132	0
Poskytnuté úvěry celkem	399 930	0

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3. Všechny úvěry byly po celou dobu klasifikovány podle IFRS 9 ve stádiu 1.

7. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	30.4.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost	3	0
Peníze na bankovních účtech	1 781	1 969
Peněžní prostředky celkem	1 784	1 969

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou k 30.4.2021 vedeny u Banky CREDITAS a.s.

Pro Banku CREDITAS a.s. není credit rating k dispozici. Peněžní prostředky v celkové výši 1 784 tis. Kč (31.12.2020: 1 969 tis. Kč), které jsou uloženy v tomto bankovním domě, jsou splatné na požádání.

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

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

8. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemska, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá mateřskou společnost společností UNICAPITAL N.V., tedy společnost CREDITAS B.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 2021 do 30. dubna 2021 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 protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

Dne 26. dubna 2021 byla uzavřena Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 400 mil. Kč mezi Společností a akcionářem Společnosti. Příplatek byl připsán na účet Společnosti dne 27. dubna 2021.

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

9. Vydané dluhopisy

V předmětném období Společnost připravovala emisi dluhopisového programu. Byl dokončen Základní prospekt pro dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 5 000 mil. Kč, který byl vyhotoven dne 19. března 2021 a schválen rozhodnutím České národní banky, jako příslušného orgánu podle nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2017/1129 ze dne 14. června 2017 o prospektu, dne 25. března 2021 č.j. 2021/031428/CNB/570 ke sp. zn. S-Sp-2021/00021/CNB/572, které nabylo právní moci dne 27. března 2021.

10. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.4.2021	31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	10	9
Dohadné účty pasivní	60	109
Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky	70	118

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

11. Řízení rizik

Představenstvo Společnosti má celkovou odpovědnost za nastavení rámce řízení rizik a za dohled nad jeho uplatňováním. V rámci řízení rizik jsou řízena tržní rizika, úvěrové riziko a riziko likvidity.

11.1. Řízení tržních rizik

11.1.1. Úrokové riziko

Společnost není vystavena úrokovému riziku ze změny pohyblivých úrokových sazeb vzhledem ke skutečnosti, že jsou všechna finanční aktiva a závazky úročeny fixními úrokovými sazbami a splatnosti poskytnutých úvěrů odpovídají struktuře splatnosti vydaných dluhopisů. Úrokové riziko je tedy pro Společnost omezeno na riziko změny úrokových sazeb při refinancování finančních aktiv a závazků (viz řízení likvidního rizika).

Dopad změn tržních úrokových sazeb na hospodářský výsledek Společnosti za rok 2020 je nulový.

11.1.2. Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2020 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2020 tedy není žádný.

11.2. Řízení úvěrového rizika

Společnost se vystavuje úvěrovému riziku, což představuje riziko, že jedna strana finančního nástroje způsobí finanční ztrátu druhé straně tím, že nesplní svůj závazek.

Vystavení úvěrovému riziku vzniká v důsledku úvěrových a jiných transakcí Společnosti s protistranami, které vedou ke vzniku finančních aktiv, eventuálně podrozvahových úvěrových závazků.

Úvěrové riziko představuje jedno z největších rizik pro podnikání Společnosti; vedení proto pečlivě řídí své vystavení úvěrovému riziku. Odhad úvěrového rizika pro účely řízení rizik je složitý a zahrnuje použití

modelů, jelikož riziko se liší v závislosti na tržních podmínkách, očekávaných peněžních tocích a čase. Posouzení úvěrového rizika u portfolia aktiv vyžaduje další odhady pravděpodobnosti výskytu úpadku, souvisejících ztrátových poměrů a korelací úpadku mezi protistranami. Hodnocení úvěrového rizika: K měření úvěrového rizika a třídění finančních nástrojů podle výše úvěrového rizika používá ratingové stupně vytvářené externími mezinárodními ratingovými agenturami (Standard & Poor's - "S & P").

Hlavní finanční aktiva Společnosti představují poskytnuté úvěry, zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a ostatní krátkodobá finanční aktiva. U likvidních prostředků je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem (tj. banky s nízkým rizikem neplnění). Poskytnuté úvěry a pohledávky jsou průběžně vyhodnocovány z hlediska situace ohledně jejich inkasa. Společnost má zavedenu politiku úvěrových limitů a výše potenciálně problémových poskytnutých úvěrů a pohledávek je řádně monitorována.

Finanční aktiva

(tis. Kč)	30. duben 2021	31. prosince 2020
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	400 132	0
Ostatní aktiva	0	0
Peněžní ekvivalenty	1 784	1 969
Celkem	401 916	1 969

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru (gross) 30.04.2021	Znehodnocení 30.04.2021	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 30.04.2021	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 31.12.2020
Výtečný	1	AAA to BB+	0 % - 0,32%	400 132	- 201	399 930	0
Dobrý	2	BB to B+	0,53% - 2,1%	0	0	0	0
Dostačující	3	B, B-	3,41% - 6,75%	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,89%	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100%	0	0	0	0
Celkem				400 132	- 201	399 930	0

Každá stupnice úvěrového rizika má určitý stupeň bonity:

- *Výtečný* – silná úvěrová kvalita s nízkým očekávaným úvěrovým rizikem;
- *Dobrý* – přiměřená úvěrová kvalita se středním úvěrovým rizikem;
- *Dostačující* – mírná úvěrová kvalita s uspokojivým úvěrovým rizikem;
- *Pochybný* – případy vyžadující bližší sledování a nápravu; a
- *Selhání* – případy, ve kterých došlo k úpadku.

Společnost nepřijala k finančním aktivům do splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko.

K 30. dubnu 2021 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

11.3. Řízení likvidního rizika

Při posuzování schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti a likvidního rizika vedení Společnosti prověřuje budoucí potřeby hotovosti a předpokládané výnosy Společnosti. Vedení je přesvědčeno, že při zpracování těchto prognóz postupovalo obezřetně, s cílem zohlednit nejisté hospodářské prostředí. Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty), a to i s přihlédnutím k současným informacím k pandemii COVID-19, a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku Společnosti za předpokladu trvání Společnosti. Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování Společnosti. Společnost řídí likvidní riziko průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků. Následující tabulka uvádí přehled budoucích nediskontovaných peněžních toků z finančních aktiv a závazků v členění dle očekávané splatnosti:

30.4.2021 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	0	12 000	424 000
Peněžní prostředky	1 784	0	0
Aktiva celkem	1 784	12 000	424 000
Pasiva			
Závazky z obchodního styku	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	0	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	0	0	0
Ostatní závazky	10	0	0
Pasiva celkem	10	0	0
Netto pozice za období	1 794	12 000	424 000
Netto kumulativní pozice	1 794	13 794	437 794

12. Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2021 - 30.04.2021
Úrokové výnosy		
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	132
Úrokové výnosy celkem		132
Administrativní náklady		
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	31
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	15
Náklady celkem		46

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Sprízněná strana	30.4.2021	31.12.2020
Poskytnuté půjčky včetně naběhlého příslušenství			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	400 132	0
Poskytnuté půjčky		400 132	0
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 781	1 969
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		1 781	1 969
Aktiva celkem		401 912	1 969
Závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	4	8
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	1
Závazky celkem		4	9
Pasiva celkem		4	9

13. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

14. Provozní segmenty

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

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

15. Následné události

Po datu sestavení mezitimní účetní závěrky nedošlo k žádným událostem mimo výše uvedené, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 13. května 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda 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 mezitímní účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 30. dubnu 2021, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2021 do 30.4.2021, výkazu změn vlastního kapitálu k 30. dubnu 2021 a výkazu peněžních toků k 30. dubnu 2021 a přílohy této mezitímní účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru mezitímní účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** k 30. dubnu 2021 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 30. dubna 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit mezitímní 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 mezitímní účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.**

Náš výrok k mezitímní účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením mezitímní účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s mezitímní účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování mezitímní 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 mezitímní účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s mezitímní 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za mezitímní účetní závěrku

Správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest V a.s.** odpovídá za sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování mezitímní účetní závěrky je správní rada Společnosti povinna posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze mezitímní účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení mezitímní 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 mezitímní 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 mezitímní účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda mezitímní 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 13.5.2021

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
číslo oprávnění 533

Ing. Uljana Bazjuková
auditor, č. oprávnění 2509

