

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

CREDITAS Invest I a.s.

za období končící 31. prosince 2022

OBSAH

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY.....	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	6
OSTATNÍ INFORMACE	15
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	18
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	20
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. PROSINCI 2022.....	21
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022	21
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022	22
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2022	22
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	23
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	28
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	29
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	29
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	29
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	30
8. VLASTNÍ KAPITÁL	30
9. VYDANÉ DLUHOPISY	31
10. OSTATNÍ ZÁVAZKY.....	33
11. ŘÍZENÍ RIZIK	33
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	35
13. PROVOZNÍ SEGMENTY	37
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA.....	37
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	37
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	39

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

Níže uvedená předsedkyně správní rady společnosti CREDITAS Invest I 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 CREDITAS Invest I a.s. Výroční finanční zpráva, podle zákona upravujícího účetnictví, obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků společnosti CREDITAS Invest I a.s. spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 17. března 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost CREDITAS Invest I a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 23. prosince 2021. 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 CRINV01 1 7,0/23 ze dne 6. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 15. července 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. července 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 2 7,5/25 ze dne 6. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 15. července 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 3 6MP 2,0/25 ze dne 6. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období stanovena jako hodnota zvolené referenční sazby PRIBOR 6M platná pro druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšená o marži ve výši 2,0 % p.a. a splatností 15. července 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 4 6MP 2,5/27 ze dne 6. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období stanovena jako hodnota zvolené referenční sazby PRIBOR 6M platná pro druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšená o marži ve výši 2,5 % p.a. a splatností 15. července 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 5 CPI 0/29 ze dne 6. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, stanovenou pro každé výnosové období ve výši dostupné hodnoty míry inflace zjištěné druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, fixní hodnota marže je 0 %, a splatností 15. července 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 6 7,5/23 ze dne 30. června 2022, Společnost k datu 1. srpna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 1. srpna 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. srpna 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 7 8,5/25 ze dne 30. června 2022, Společnost k datu 1. srpna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 1. srpna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a

nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 7. srpna 2022.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 8 7,5/23 ze dne 26. října 2022, Společnost k datu 25. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 25. listopadu 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 9 8,5/24 ze dne 26. října 2022, Společnost k datu 25. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 25. listopadu 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 10 8,9/25 ze dne 26. října 2022, Společnost k datu 25. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,9 % p.a. a splatností 25. listopadu 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 11 6MP 3,5/27 ze dne 26. října 2022, Společnost k datu 25. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období stanovena jako hodnota zvolené referenční sazby PRIBOR 6M platná pro druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšená o marži ve výši 3,5 % p.a. a splatností 25. listopadu 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 31. ledna 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 12 CPI 0/27 ze dne 26. října 2022, Společnost k datu 25. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, stanovenou pro každé výnosové období ve výši dostupné hodnoty míry inflace zjištěné druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, fixní hodnota marže je 0 %, a splatností 25. listopadu 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 31. ledna 2023.

V následujícím období byly emitovány další emise dluhopisů a v návaznosti na ně bylo dále čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti. Podrobnosti o následných emisích dluhopisů a čerpání úvěrového rámce jsou uvedeny v příloze účetní závěrky kapitole 15 Následné události.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost CREDITAS Invest I 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. Předsedou správní rady je JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2022 dosáhla společnost CREDITAS Invest I a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření ztráty za účetní období ve výši 2 779 tis. Kč.

Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a obchodní a jiné pohledávky. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocení 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 CREDITAS Invest I 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 CREDITAS Invest I a.s. ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na společnost CREDITAS Invest I 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 zaváděné 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 zaměřená 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 projevili 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 CREDITAS Invest I a.s., IČ 140 94 363, se sídlem Pobřežní 297/14, 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 společnosti **CREDITAS Invest I a.s.**, IČ 140 94 363, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26938, 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 CREDITAS Invest I a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti CREDITAS Invest I a.s. v rámci této skupiny je následovné:

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 Strozilaan 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.

CREDITAS Real Estate B.V., sídlo Barbara Strozilaan 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

UNICAPITAL N.V.*, sídlo Barbara Strozzi 201, 1083HN Amsterdam,, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625 */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 Pobřeží 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 Pobřeží 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 Pobřeží 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558 UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřeží 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215 UNICAPITAL Invest VIII a.s.*, sídlo Pobřeží 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	Reality Property II s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581 UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200 LifeLiQe, Inc, sídlo 850 New Burton Road Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké, reg. č. 5870921 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. nabyt 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
--	--

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 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.ro., 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	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 */ 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
---	--

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 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.*, Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022	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 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
--	--

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 LEDERICA 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 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve třetím čtvrtletí roku 2022 GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642 DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971 Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172 V Invest CZ a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655 DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308 BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377 EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275 Kobylišy 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 Mlýnářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945 UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113 UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vznikla ve třetím čtvrtletí roku 2022	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. (Kobylišy 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 Prague Outdoor Parking s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839 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 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 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 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 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 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
---	--

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 ovládání

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládání 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 Přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnuté ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	Přijaté/peněžité	1	Ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
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
Galap Investment s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o poskytnutí licence	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL Invest I a.s.	Smlouva o správě dluhopisů	Poskytnuté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL Invest II a.s.	Smlouva o správě dluhopisů	Poskytnuté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL Invest V a.s.	Smlouva o správě dluhopisů	Poskytnuté/věcné	1	Ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	Přijaté/věcné	1	Ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

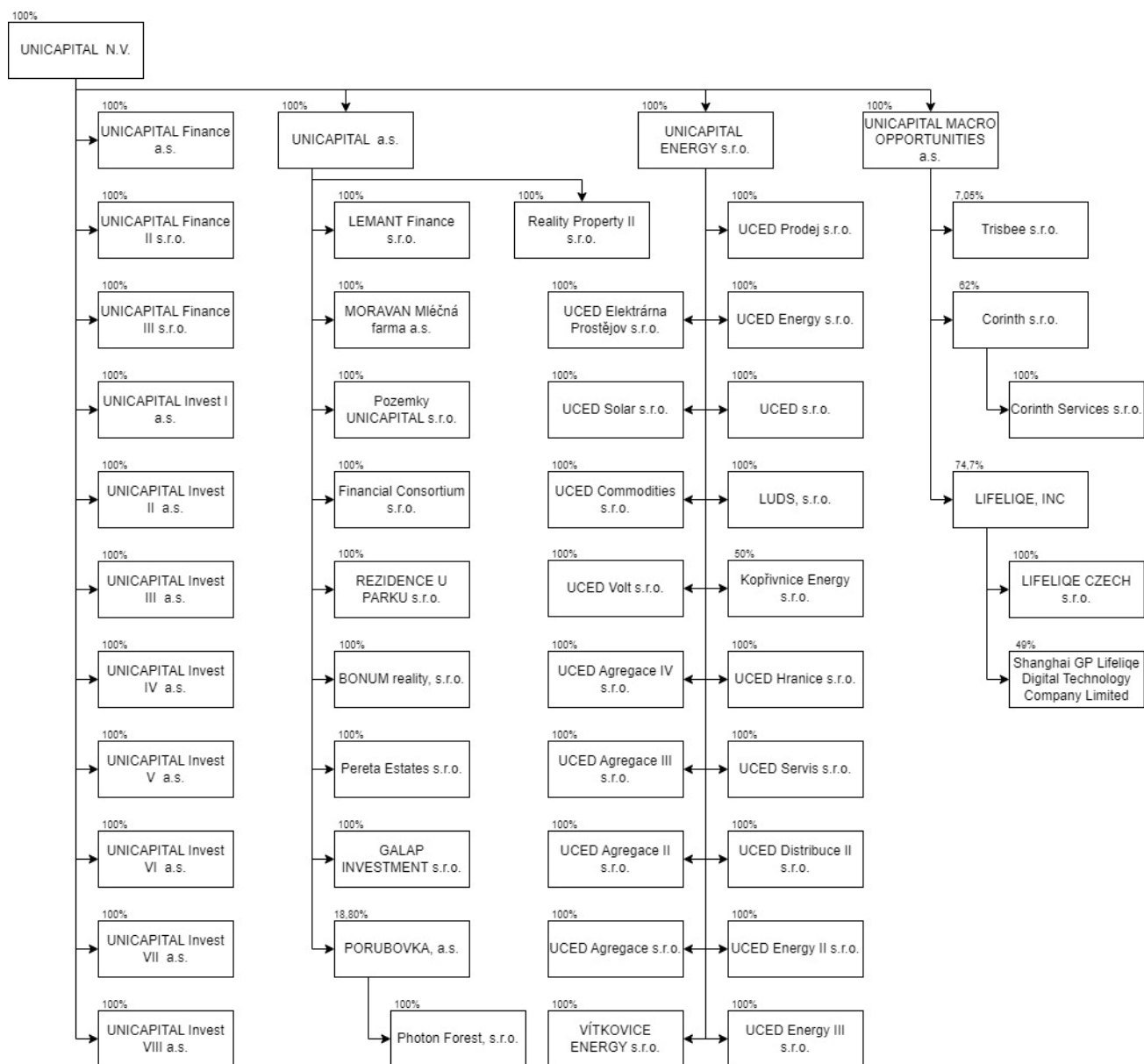
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 7.3.2023



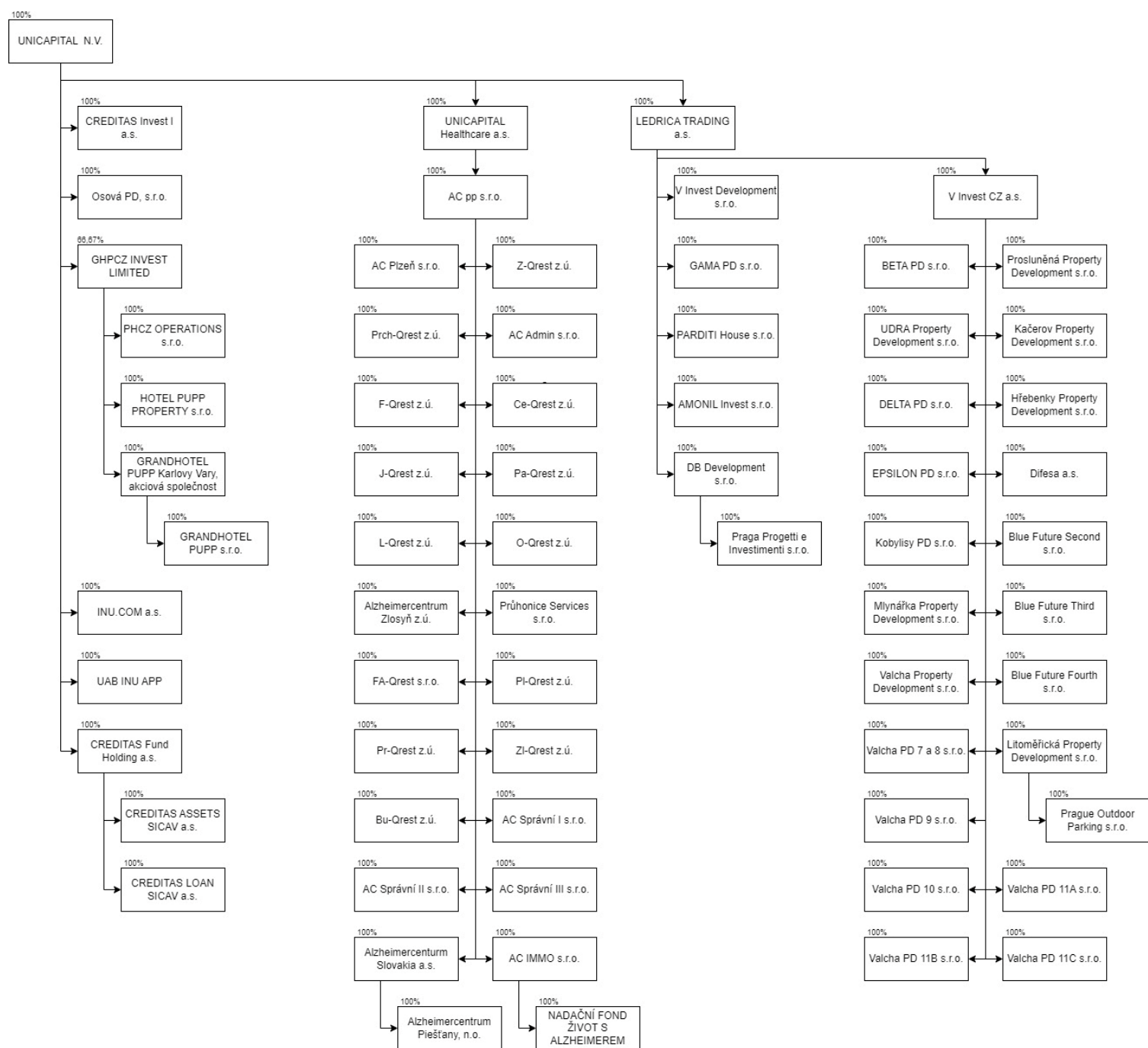
JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

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)
NL	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
NB	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 pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

Pozn. 2: V případě že sazba poskytnutého úvěru či zápůjčky obsahuje pohyblivou složku, bude pro účely výpočtu použita aktuální sazba platná k datu výpočtu.

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

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

- (b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**") představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Emitentem a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů
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.	89 400 000,00	31.3.2025	12,20 %	12,20 %	821
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	89 400 000,00				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022 na řádce „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
CRINV01 1 7,0/23	14 000 000,00	15.07.2023	7,00 %	7,00 %	196
CRINV01 2 7,5/25	8 000 000,00	15.07.2025	7,50 %	7,50 %	927
CRINV01 3 6MP 2,0/25	0,00	15.07.2025	9,40 %	9,40 %	927
CRINV01 4 6MP 2,5/27	0,00	15.07.2027	9,90 %	9,90 %	1 657
CRINV01 5 CPI 0/29	4 000 000,00	15.07.2029	17,20 %	17,20 %	2 388
CRINV01 6 7,5/23	16 000 000,00	01.08.2023	7,50 %	7,50 %	213
CRINV01 7 8,5/25	19 000 000,00	01.08.2025	8,50 %	8,50 %	944
CRINV01 8 7,5/23	1 000 000,00	25.11.2023	7,50 %	7,50 %	329
CRINV01 9 8,5/24	500 000,00	25.11.2024	8,50 %	8,50 %	695
CRINV01 10 8,9/25	14 500 000,00	25.11.2025	8,90 %	8,90 %	1 060
CRINV01 11 6MP 3,5/27	1 500 000,00	25.11.2027	10,78 %	10,78 %	1 790
CRINV01 12 CPI 0/27	11 500 000,00	25.11.2027	15,10 %	15,10 %	1 790
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	90 000 000,00				

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

Ke dni 31. prosince 2022 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 2,88 % a ukazatel NWM ve výši -72,03.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 13 7,7/24 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 24. března 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 14 8,8/25 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,8 % p.a. a splatností 24. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 15 9,1/26 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,1 % p.a. a splatností 24. března 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 16 CPI 0/27 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, stanovenou pro každé výnosové období ve výši dostupné hodnoty míry inflace zjištěné druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, fixní hodnota marže je 0 %, a splatností 24. března 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Společnost připravuje druhý dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1,5 mld. Kč. V současné době Společnost pracuje na přípravě následného Základního prospektu druhého dluhopisového programu, který podléhá schválení České národní banky. Po případném schválení základního prospektu dluhopisového programu ze strany České národní banky bude společnost v roce 2023 emitovat další emise dluhopisů. Konkrétní parametry dluhopisů nebyly k datu sestavení výroční zprávy stanoveny.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno z poskytnutého úvěrového rámce celkem 6 000 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:

Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

CREDITAS Invest I a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

31. prosince 2022

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2022

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2022	31.12.2021
AKTIVA			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 89 353	0
	Odložená daňová pohledávka	5 0	0
Dlouhodobá aktiva celkem		89 353	0
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 2 433	0
	Obchodní a jiné pohledávky	7 159	0
	Ostatní krátkodobá aktiva	2	0
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 6 132	1 990
Krátkodobá aktiva celkem		8 726	1 990
Aktiva celkem		98 079	1 990
PASIVA			
	Základní kapitál	9 2 000	2 000
	Neuhrazené ztráty	9 - 2 831	- 52
	Ostatní kapitálové fondy	9 5 000	0
Vlastní kapitál celkem		4 169	1 948
	Vydané dluhopisy	10 59 000	0
Dlouhodobé závazky celkem		59 000	0
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	973	42
	Vydané dluhopisy	10 33 549	0
	Rezervy	388	0
Krátkodobé závazky celkem		34 910	42
Závazky celkem		93 910	42
Vlastní kapitál a závazky celkem		98 079	1 990

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	Poznámka	2022	2021
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	2 933	0
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10	- 2 317	0
Ostatní výnosy		414	0
Administrativní náklady	4	- 3 762	- 51
Ostatní finanční náklady		0	-1
Znehodnocení finančních aktiv	6	- 47	0
Ztráta před zdaněním		- 2 779	- 52
Daň z příjmů	5	0	0
Ztráta po zdanění za období		- 2 779	- 52
Úplný výsledek hospodaření za období		- 2 779	- 52

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 23. prosinci 2021	2 000	0	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	- 52	- 52
Stav k 31. prosinci 2021	2 000	0	- 52	1 948
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	- 2 779	- 2 779
Ostatní kapitálové fondy	0	5 000	0	5 000
Stav k 31. prosinci 2022	2 000	5 000	- 2 831	4 169

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022

(tis. Kč)	Poznámka	2022	2021
Peněžní toky z provozní činnosti			
Ztráta před zdaněním		- 2 779	- 52
Úpravy o nepeněžní operace:			
Znehodnocení finančních aktiv	6	47	0
Čisté úrokové výnosy	6,10	- 616	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 3 348	-52
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv	7	- 161	0
Změna stavu krátkodobých závazků		1 319	42
Úroky přijaté	6	500	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 1 690	-10
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	- 89 400	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		- 89 400	0
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	10	90 232	0
Změna stavu ostatních kapitálových fondů		5 000	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		95 232	0
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		4 142	-10
Stav peněžních prostředků na počátku období	8	1 990	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	8	6 132	1 990

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost CREDITAS Invest I a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. prosince 2021. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozzi 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	23. prosince 2021

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

Při oceňování aktiv a závazků a naplnění předpokladu trvání Společnosti vedení zvažilo dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění covid-19.

Způsob oceňování

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

Měna vykazování a funkční měna

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

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 31. prosince 2022. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

Zásadní účetní postupy

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

Finanční výnosy a finanční náklady

Úrokové výnosy se časově rozlišují, a to odkazem na nesplacenou jistinu a 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.

Leasing z pohledu pronajímatele

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

Leasing z pohledu nájemce

Od 1.1.2019 byl zaveden nový IFRS 16 Leasingy (viz bod 3), který podstatným způsobem mění účtování nájemce. Společnost však leasing ke svému financování nevyužívá.

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.

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

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

závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

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 řídících orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

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

Použití odhadů a úsudků

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

Významnému odhadu a úsudku podléhá stanovení znehodnocení finančních aktiv (viz poznámka 2.2.10) a uplatnění odložené daňové pohledávky oproti budoucím zdanitelným ziskům (viz poznámka 2.2.5).

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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Vzhledem k novému 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 mimo kapitálových nástrojů v roce 2022 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

Reálná hodnota je cena, která by byla přijata za prodej aktiva nebo zaplacení závazku v řádné transakci mezi účastníky trhu k datu ocenění. Nejlepším důkazem reálné hodnoty je cena na aktivním trhu. Aktivní trh je takový, ve kterém se transakce týkající se aktiv nebo závazků provádí v dostatečné frekvenci a objemu, aby průběžně poskytovaly informace o cenách. Reálná hodnota finančních nástrojů obchodovaných na aktivním trhu je oceněna jako násobek kotované ceny za jednotlivé aktivum nebo závazek a množství, které účetní jednotka drží. Je tomu tak i v případě, kdy běžný denní objem obchodování na trhu není schopen absorbovat držené množství a zadání prodeje celé držené pozice v jedné transakci by mohlo ovlivnit kótovanou cenu.

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných 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 prodejčům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

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 sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením ("POCI" – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

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.

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.

Znehodnocení

Finanční aktiva

V souvislosti se standardem IFRS 9 účinným od 1. 1. 2018 Společnost aplikovala nový 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 ("12měsíční 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 vykazování 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

Od 1. ledna 2022 a dále jsou/budou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

Novela IAS 37 Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy objasňuje význam pojmu "náklady na plnění smlouvy". Novela vysvětluje, že přímé náklady na plnění smlouvy zahrnují přírůstkové náklady na plnění smlouvy a alokaci ostatních nákladů, které přímo souvisejí s plněním smlouvy. Novela také objasňuje, že před vytvořením samostatné rezervy na nevýhodnou smlouvu účetní jednotka vykáže ztrátu ze snížení hodnoty aktiv, která vznikla u aktiv používaných k plnění smlouvy, a nikoli u aktiv určených k plnění této smlouvy.

Novela IAS 16 Výnosy před zamýšleným použitím

Novela IFRS 3 Odkaz na Koncepční rámec

Novela IFRS 9 řeší, které poplatky by měly být zahrnuty do 10 % testu pro odúčtování finančních závazků. Náklady nebo poplatky mohou být zaplacené buď třetím stranám, nebo věřiteli. Podle novely nebudou náklady nebo poplatky zaplacené třetím stranám zahrnuty do 10 % testu.

IFRS 1 umožňuje výjimku, pokud dceřiná společnost přijme IFRS později než její mateřská společnost. Dceřiný podnik může ocenit svá aktiva a závazky v účetních hodnotách, které by byly zahrnuty do konsolidované účetní závěrky mateřského podniku, a to na základě data přechodu mateřského podniku na IFRS, pokud by nebyly provedeny žádné úpravy o konsolidační postupy a o dopady podnikové kombinace, při které mateřský podnik nabyl dceřiný podnik. IFRS 1 byl novelizován tak, aby umožnil účetním jednotkám, které využily této výjimky z IFRS 1, ocenit kumulativní rozdíly z přepočtu také pomocí částek vykázaných mateřskou společností na základě data přechodu mateřské společnosti na IFRS. Novela IFRS 1 rozšiřuje výše uvedenou výjimku i na kumulativní rozdíly z přepočtu, aby se snížily náklady pro ty, kdo IFRS aplikují poprvé. Tato novela se bude vztahovat i na přidružené a společné podniky, které využily stejnou výjimku podle IFRS 1.

Byl odstraněn požadavek, aby účetní jednotky při oceňování reálnou hodnotou podle IAS 41 vyloučily peněžní toky z důvodu zdanění. Cílem této změny je sladit ji s požadavkem standardu na diskontování peněžních toků po zdanění.

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

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2022	2021
Audit a poradenské služby	30	0
Účetní služby	265	0
Osobní náklady	1 561	0
Ostatní náklady	1 487	42
Tvorba rezerv	388	0
Daně a poplatky	31	9
Celkem	3 762	51

Předseda správní rady není z titulu své funkce odměňován.

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	0	0
Odložená daň (19 %)	0	0
Celkem	0	0

(tis. Kč)	2022	2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	- 2 779	- 52
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	47	0
Daňově neuznatelné náklady	11	0
Základ daně	- 2 721	- 52
Splatná daň (19%)	0	0

O odložené daňové pohledávce polečnost z opatrnostních důvodů neúčtuje

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2022	2021
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	- 2 779	- 52
Sazba daně z příjmů	19 %	19 %
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	0	0
Skutečná daň z příjmů	0	0

6. Poskytnuté úvěry

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

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobá aktiva	89 353	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	89 400	0
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 47	0
Krátkodobá aktiva	2 433	0
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	2 433	0
Poskytnuté úvěry celkem	91 786	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.

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)	31.12.2022	31.12.2021
Pokladní hotovost	10	10
Peníze na běžných bankovních účtech	6 122	1 980
Peněžní prostředky celkem	6 132	1 990

Společnost k 31. prosinci 2022 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 6 122 tis. Kč (2021: 1 980 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

8. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností 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 23. prosince 2021, 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 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.

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

30. června 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a schválil ztrátu ve výši 52 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

Dne 28. prosince 2022 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč.

9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce a 2022 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 900 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2022 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 810 000 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 90 000 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	900 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 810 000	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	90 000	0
Naběhlé příslušenství	2 317	0
Alikvotní úrokový výnos	232	0
Vydané dluhopisy celkem	92 549	0

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	4 000	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	55 000	0
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	59 000	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti <1 rok	31 000	0
Úroky splatné do 1 roku	2 549	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	33 549	0
Vydané dluhopisy celkem	92 549	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 92 679 tis. Kč. Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. 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	Úroková sazba*	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003541526	7,00 %	15.07.2023	14 000
CZ0003541567	7,50 %	15.07.2025	8 000
CZ0003541534	9,24 %*	15.07.2025	0
CZ0003541542	9,74 %*	15.07.2027	0
CZ0003541559	17,20 %**	15.07.2029	4 000
CZ0003542375	7,50 %	01.08.2023	16 000
CZ0003542383	8,50 %	01.08.2025	19 000
CZ0003545642	7,50 %	25.11.2023	1 000
CZ0003545659	8,50 %	25.11.2024	500
CZ0003545725	8,90 %	25.11.2025	14 500
CZ0003545667	10,78 %*	25.11.2027	1 500
CZ0003545675	15,10 %**	25.11.2027	11 500
Celkem upsané dluhopisy			90 000

*Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou s výjimkou emisí ISIN CZ0003541534, ISIN CZ0003541542 a ISIN CZ0003545667, které jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je

matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě referenční sazby PRIBOR 6M stanovené dva pracovní dny před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšené o marži ve výši 2,0 % p.a. v případě emise ISIN CZ0003541534, zvýšené o marži ve výši 2,5 % p.a. v případě emise ISIN CZ0003541542 a zvýšené o marži ve výši 3,5 % p.a. v případě emise ISIN CZ0003545667.

**Pohyblivou úrokovou sazbou jsou úročeny také emise ISIN CZ0003541559 a ISIN CZ0003545675, u kterých je pohyblivá úroková sazba stanovena pro každé výnosové období ve výši dostupné hodnoty míry inflace zjištěné druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, fixní hodnota marže je 0 %.

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	0	0	0
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	59 000	31 000	90 000
Nakoupený úrok	0	232	232
Naběhlý úrok	0	2 317	2 317
Výplata úroku	0	0	0
31.12.2022	59 000	33 549	92 549

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 dluzích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

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

10. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodního styku	12	2
Závazky k podnikům ve skupině	703	20
Závazky k zaměstnancům	154	0
Ostatní závazky vůči státu	104	0
Dohadné účty pasivní	0	20
Jiné závazky	0	0
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	973	42

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.

Řízení tržních rizik

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 2022 je nulový.

Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2022 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2022 tedy není žádný.

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.

Společnost pravidelně monitoruje, vyhodnocuje a dodržuje plnění alternativních výkonnostních ukazatelů, na které jsou navázány kovenanty emitovaných dluhopisů. Jedná se o: (i) Čistá vážená sazba = NWIR; a (ii) Čistá vážená splatnost = NWM. Podrobnosti k výpočtu a aktuální hodnoty těchto ukazatelů k rozvahovému dni jsou uvedeny ve výroční zprávě. Společnost má nastaveny procesy vydávání nových úvěrů tak, aby byly tyto ukazatele vždy dodržovány.

Finanční aktiva

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	91 833	0
Ostatní aktiva	161	0
Peněžní ekvivalenty	6 132	1 990
Celkem	98 126	1 990

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru (gross) 31.12.2022	Znehodnocení 31.12.2022	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 31.12.2022	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 31.12.2021
Výtečný	1	AAA to BB+	0 % - 0,31 %	91 833	- 47	91 786	0
Dobrý	2	BB to B+	0,46 % - 1,94 %	0	0	0	0
Dostačující	3	B, B-	2,99 % - 5,89 %	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,55 %	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100 %	0	0	0	0
Celkem				91 833	- 47	91 786	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 31. prosinci 2022 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti, nepatrná část úvěrů byla přesunuta do stádia 2 z důvodů změny interní metodiky určování stádia.

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:

31.12.2022 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva				
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	2 433	0	89 400	0
Peněžní prostředky	6 132	0	0	0
Ostatní aktiva	161	0	0	0
Aktiva celkem	8 726	0	89 400	0
Pasiva				
CRINV01 1 7,0/23	0	- 14 980	0	0
CRINV01 2 7,5/25	0	- 600	- 9 200	0
CRINV01 3 6MP 2,0/25	0	0	0	0
CRINV01 4 6MP 2,5/27	0	0	0	0
CRINV01 5 CPI 0/29	0	- 480	- 320	- 4 160
CRINV01 6 7,5/23	0	- 17 200	0	0
CRINV01 7 8,5/25	- 808	- 808	- 22 230	0
CRINV01 8 7,5/23	0	- 1 075	0	0
CRINV01 9 8,5/24	0	- 43	- 543	0
CRINV01 10 8,9/25	0	- 1 291	- 17 081	0
CRINV01 11 6MP 3,5/27	0	- 154	- 1 958	0
CRINV01 12 CPI 0/27	0	- 1 380	- 12 420	0
Závazky z obchodního styku	12	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	- 702	0	0	0
Ostatní závazky	- 259	0	0	0
Pasiva celkem	-1 757	- 38 009	- 63 751	- 4 160
Netto pozice za období	6 969	- 38 009	25 649	- 4 160
Netto kumulativní pozice	6 969	- 31 040	- 5 391	- 9 551

Za účelem vyrovnání nesouladu v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv plánuje Společnost prodloužit splatnost jistiny a upravit úrokovou sazbu poskytnutého úvěru, přičemž získá potřebnou likviditu plynoucí z úrokových příjmů na pokrytí závazků vyplývajících ze splatnosti dluhopisů.

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 25. července 2022 byl poskytnut úvěrový rámec do výše 500 000 tis. Kč mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. s pohyblivou úrokovou sazbou a splatností 31. března 2025. K 31. prosinci 2022 bylo z úvěrového rámce vyčerpáno 89 400 tis. Kč a úroková sazba byla stanovena ve výši 12,20 %.

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 9,05-12,20 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2022	2021
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	2 933	0
Úrokové výnosy celkem		2 933	0
Ostatní výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	54	0
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	35	0
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	98	0
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	26	0
Ostatní výnosy celkem		213	0
Výnosy celkem		3 146	0
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 273	20
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	10	0
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	0
Administrativní náklady celkem		1 297	20

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2022	31.12.2021
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	91 833	0
Poskytnuté úvěry celkem		91 833	0
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	6 122	1 980
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		6 122	1 980
Ostatní pohledávky			
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	35	0
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	98	0
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	26	0
Ostatní pohledávky celkem		159	0
Aktiva celkem		98 114	1 980
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	703	20
Ostatní závazky celkem		703	20
Pasiva celkem		703	20

13. Provozní segmenty

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

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

14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15. Následné události

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 13 7,7/24 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 24. března 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 14 8,8/25 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,8 % p.a. a splatností 24. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 15 9,1/26 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,1 % p.a. a splatností 24. března 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Na základě konečných podmínek emise CRINV01 16 CPI 0/27 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou, stanovenou pro každé výnosové období ve výši dostupné hodnoty míry inflace zjištěné druhý pracovní den před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, fixní hodnota marže je 0 %, a splatností 24. března 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy mají lhůtu pro upisování do 24. května 2023.

Společnost připravuje druhý dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 1,5 mld. Kč. V současné době Společnost pracuje na přípravě následného Základního prospektu druhého dluhopisového programu, který podléhá schválení České národní banky. Po případném schválení základního prospektu dluhopisového programu ze strany České národní banky bude společnost v roce 2023 emitovat další emise dluhopisů. Konkrétní parametry dluhopisů nebyly k datu sestavení výroční zprávy stanoveny.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno z poskytnutého úvěrového rámce celkem 6 000 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).

17. března 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI

CREDITAS Invest I a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Pobřeží 297/14

186 00 Praha 8

IČ: 140 94 363

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti CREDITAS Invest I a.s. sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 CREDITAS Invest I a.s. k 31. prosinci 2022 její finanční výkonnosti a jejich peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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 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 CREDITAS Invest I a.s.

Naš 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 způsobilo 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 obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti CREDITAS Invest I 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 17.3.2023

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



Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509