

POLOLETNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA 2023

**UNICAPITAL Invest III a.s.**

za období končící 30. června 2023

## Obsah

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
POPIS DŮLEŽITÝCH UDÁLOSTÍ, KE KTERÝM DOŠLO V PRVNÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ .....	4
POPIS HLAVNÍCH RIZIK A NEJISTOT PRO ZBÝVAJÍCÍCH 6 MĚSÍCŮ ÚČETNÍHO OBDOBÍ.....	7
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ .....	8
MEZITIMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2023 .....	11
1 INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	13
2 PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	14
3 PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ .....	18
4 ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY .....	19
5 ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA .....	19
6 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY.....	19
7 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	19
8 VLASTNÍ KAPITÁL.....	20
9 VYDANÉ DLUHOPISY .....	20
10 OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	23
11 DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	23
12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	23
13 PROVOZNÍ SEGMENTY .....	24
14 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA .....	24
15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	24

## PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Níže uvedený předseda představenstva společnosti UNICAPITAL Invest III a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává soubor mezitímní zkrácené účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření společnosti. Dále prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí, popis důležitých událostí, ke kterým došlo v prvních 6 měsících účetního období, a jejich dopad na soubor mezitímní zkrácené účetní závěrky, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot pro zbývajících 6 měsíců účetního období obsahuje věrný přehled informací požadovaných dle ZPKT § 119 odst. 2 písm. c.

V Praze dne 27. září 2023



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva

# POPIS DŮLEŽITÝCH UDÁLOSTÍ, KE KTERÝM DOŠLO V PRVNÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ

## FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2023

Společnost UNICAPITAL Invest III a.s. zaujímá stabilní postavení v rámci skupiny UNICAPITAL, čítající mateřskou společnost UNICAPITAL N.V. a všechny společnosti, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl (dále jen Skupina), co se týká plnění potřeb financování společností Skupiny. V prvním pololetí roku 2023 i nadále figurovala mezi hlavními finančními společnostmi skupiny.

Za první pololetí roku 2023 vykázala Společnost zisk ve výši 1 141 tis. Kč. Na tento výsledek oproti zisku 927 tis. Kč za srovnatelné období roku 2022 mělo vliv navýšení úrokové marže a nižší snížení znehodnocení finančních aktiv oproti srovnatelnému období. Znehodnocení finančních aktiv se za první pololetí roku 2023 snížilo o 300 tis. Kč, ve srovnatelném období roku 2022 se znehodnocení finančních aktiv snížilo o 702 tis. Kč. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2023 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 40 758 tis. Kč
- Úrokové náklady za emitovaných dluhopisů 37 835 tis. Kč
- Snížení znehodnocení finančních aktiv 300 tis. Kč
- Administrativní náklady 2 082 tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2023 činila bilanční suma Společnosti 969 223 tis. Kč.

## KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

### Emise dluhopisů

V prvním pololetí roku 2023 Společnost neemitovala žádné nové dluhopisy. Společnost hospodařila s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2019 a 2020.

Proběhly nákupy dříve prodaných zaknihovaných dluhopisů emise UCINV03 10 6,5/26 v celkové výši 549 800 tis. Kč. Tyto nakoupené dluhopisy navýšily celkovou hodnotu vlastních dluhopisů Společnosti (dluhopisy emitované a neupsané, případně upsané a nakoupené zpět) na hodnotu 700 000 tis. Kč.

Ke dni 27. ledna 2023 byla splacena emise UCINV03 11 4,3/23 v celkové nominální hodnotě 220 900 tis. Kč.

Celková hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2023 byla 963 022 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 706 732 tis. Kč).

### Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Společnost neuzavřela ve sledovaném období žádnou novou úvěrovou smlouvu, žádný z dříve poskytnutých úvěrů nebyl plně splacen. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů ve vykazovaném období poklesla, finanční prostředky získané ze splátek úvěrů byly využity na nákupu vlastních dluhopisů emise UCINV03 10 6,5/26 a splacení dluhopisů emise UCINV03 11 4,3/23 během prvního pololetí roku 2023. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2023 je 963 611 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 708 309 Kč).

### Hlavní činnosti Skupiny a vliv současné ekonomické situace na hospodaření Společnosti

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, která započala 24. února 2022, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem:

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

Skupina působí především v konzervativních odvětvích, díky čemuž výrazně nepocítila krizi spojenou se současnou ekonomickou situací.

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

Vliv ruské invaze na Ukrajinu na jednotlivé segmenty portfolia Skupiny je popsán v následujícím textu.

### *Energetika*

Potenciální dopady pokračujícího válečného konfliktu na Ukrajině na společnosti segmentu energetické distribuce jsou eliminovány zejména zaměřením energetické části Skupiny na poskytování služeb výkonové rovnováhy a kombinovanou výrobu elektřiny a tepla, které jsou poskytovány na lokálním trhu. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. Někteří odběratelé avizovali plánované snížení výroby a v jeho důsledku i snížení odběrů, po čase ale své výhledy vrátily na původní výši, jelikož se jim odbyt podařilo zajistit na jiných trzích. V 1. pol. roku 2023 navíc došlo ke stabilizaci cen elektřiny v konkurenceschopné výši bez nutnosti přímé regulace.

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. Například plyn již není dodáván plynovody z Ruska, ale je dopravován lodní dopravou z jiných částí světa.

Společnosti segmentu energetické výroby a distribuce neočekávají, že by byly 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.

### *Nemovitosti*

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se projevil zvýšeným kolísáním cen na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku, které ovlivňují i realitní trh. Díky částečné stabilizaci výkyvů cen za posledních 6 měsíců dochází k situaci, kdy lze lépe predikovat možné dopady na vývoj developerských projektů, avšak zásadní roli stále hraje také vysoká míra inflace. Developerské společnosti přijaly opatření, které 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 stále trvá zhoršená situace na hypotečním trhu, kdy se zvýšením úrokových sazeb snížila dostupnost hypoték. Poslední době, zejména po úpravě pravidel pro udělování hypoték ze strany ČNB, lze sledovat nárůst zájmu klientů o rezidenční bydlení. Společnosti považují zhoršenou situaci na trhu hypoték za přechodný jev u zahajovaných projektů, kde lhůta pro dokončení dosahuje 24 měsíců a více. Při déle trvající zhoršené dostupnosti hypoték jsou společnosti připraveny reagovat tak, že projekty mohou být nabízeny k nájemnímu bydlení, po kterém v současné době stále velmi výrazně stoupá poptávka. Aby se společnosti segmentu nemovitostí vyhnuly negativním dopadům na cashflow a výnosy, dochází k odkladu

zahajování realizace některých již schválených nových rezidenčních projektů. A to v rozsahu až 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 ze 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*

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se u společnosti segmentu projevil růstem cen vstupů, především, nafty, hnojiv a také cen obilí a kukuřice, čímž také dochází k růstu cen krmiv. V minulém roce byly nárůsty cen nákladů částečně kompenzovány nárůstem cen prodávaných komodit. Podle veřejné databáze Českého statistického úřadu průměrné ceny zemědělských výrobků v rámci celé České republiky v porovnání v první polovině roku 2023 s rokem 2022 klesají. Vzhledem k udržení vysokých cen vstupních surovin a poklesu realizačních cen komodit, lze očekávat nižší zisky společností segmentu zemědělství. V letošním roce společnosti důrazně uplatňují snižování všech provozních nákladů pro zmírnění negativních vlivů současné ekonomické situace.

# POPIS HLAVNÍCH RIZIK A NEJISTOT PRO ZBÝVAJÍCÍCH 6 MĚSÍCŮ ÚČETNÍHO OBDOBÍ

## OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

Společnost poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem Skupiny. Ve 2. pololetí 2023 nejsou aktuálně v plánu další emise dluhopisů ani uzavírání nových úvěrových smluv. V tomto období není splatná žádná emise dluhopisů a Společnost tak nepočítá se splácením poskytnutých úvěrů a snížením celkové hodnoty úvěrových pohledávek. Společnost se soustředí na řízení úvěrového a likvidního rizika.

Společnost neočekává žádné výraznější změny v rizicích v souvislosti s válkou na Ukrajině.

## DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

### Úvěrové riziko

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

Veškeré poskytnuté úvěry jsou poskytnuty společností Skupiny, tudíž úvěrové riziko poskytnutých úvěrů je shodné s rizikem Skupiny. Největší část výše poskytnutých úvěrů je poskytnuta mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a ostatní krátkodobá finanční aktiva.

K 30. červnu 2023 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí 2 227 tis. Kč k 30. červnu 2023 (k 31. prosinci 2022: 2 527 tis. Kč). Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil. Při posuzování rizikového profilu Společnost vzala v úvahu vliv probíhající války na Ukrajině.

### Likvidní riziko

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

# VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ

## 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
- Společnost používá ukazatel Čistá vážená sazba, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti Společnosti zhodnotit získané finanční prostředky od investorů tak, aby byla Společnost schopna pokrýt jak náklady spojené se svou činností, tak zároveň dostát svým závazkům vůči investorům. Udržování ukazatele Čistá vážená sazba na úrovni minimálně 0,30 % zaručuje, že vážená úroková sazba výnosových úroků z investovaných finančních prostředků do Skupiny je minimálně o 0,30% vyšší, než je výše vážené úrokové sazby nákladových úroků z emitovaných dluhopisů. Tím Společnost generuje dostatek výnosů k pokrytí svých nákladů i splacení úroků z dluhopisů.

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
- Společnost používá ukazatel Čistá vážená splatnost, protože tento ukazatel vypovídá o schopnosti Společnosti mít k dispozici dostatečně včas finanční prostředky na splacení dluhopisů. Udržování ukazatele Čistá vážená splatnost maximálně v hodnotě 0 (slovy: nula) zaručuje, že vážená splatnost poskytnutých úvěrů bude vždy nižší než vážená splatnost emitovaných dluhopisů. Tím je zaručeno, že Společnost v době splatnosti jednotlivých emisí bude mít dostatek finančních prostředků pro jejich splacení, které nebudou vázány v poskytnutých úvěrech.

Ukazatel NWM se vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	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 tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	533 126	22.03.2024	7,80 %	266
UNICAPITAL Finance a.s.	274	22.03.2024	7,80 %	266
CREDITAS Real Estate a.s.	186 800	22.03.2024	7,80 %	266
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	35 214	15.05.2024	5,20 %	320
UCED Energy s.r.o.	37 528	06.09.2024	6,00 %	434
UNICAPITAL Healthcare a.s.	73 624	06.09.2026	7,00 %	1 164
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	58 430	30.06.2026	7,00 %	1 096
<b>Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem</b>	<b>924 995</b>			

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINV03 2 4,7/24	85 100	22.03.2024	4,70 %	266
UCINV03 3 5,5/26	128 600	22.03.2026	5,50 %	996
UCINV03 5 4,7/24	28 800	27.06.2024	4,70 %	363
UCINV03 6 5,5/26	37 300	27.06.2026	5,50 %	1 093
UCINV03 8 5,5/24	379 100	23.09.2024	5,50 %	451
UCINV03 9 6,5/26	195 300	23.09.2026	6,50 %	1 181
UCINV03 10 6,5/26	100 000	30.10.2026	6,50 %	1 218
<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem</b>	<b>954 200</b>			

Ke dni 30. června 2023 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 1 47 % (k 30. červnu 2022: 0,97 %) a ukazatel NWM ve výši -361 (k 30. červnu 2022: -89).

## MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2023

### Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2023

(tis. Kč)	Poznámka	30. června 2023	31. prosince 2022
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	173 085	213 267
Odložená daňová pohledávka	5	423	480
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>173 508</b>	<b>213 747</b>
Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6	793 248	1 495 042
Splatná daňová pohledávka		638	798
Ostatní aktiva		199	438
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	1 630	1 713
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>795 715</b>	<b>1 497 991</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>969 223</b>	<b>1 711 738</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta	8	3 359	2 435
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>5 359</b>	<b>4 435</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	838 179	1 500 752
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>838 179</b>	<b>1 500 752</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	124 843	205 980
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	842	571
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>125 685</b>	<b>206 551</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>963 864</b>	<b>1 707 303</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>969 223</b>	<b>1 711 738</b>

### Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2023

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01. 2023 - 30.06.2023	01. 01. 2022 - 30.06.2022
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	40 758	71 130
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	9	-37 835	-68 824
<b>Hrubá úroková marže</b>		<b>2 923</b>	<b>2 306</b>
Administrativní náklady	4	-2 082	-2 081
Znehodnocení finančních aktiv	6	300	702
<b>Zisk/Ztráta před zdaněním</b>		<b>1 141</b>	<b>927</b>
Daň z příjmů	11	-217	-176
<b>Zisk/Ztráta po zdanění za období</b>		<b>924</b>	<b>751</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>924</b>	<b>751</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ Neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>497</b>	<b>2 497</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	751	751
<b>Stav k 30. červnu 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>1 248</b>	<b>3 248</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	1 187	1 187
<b>Stav k 31. prosinci 2022</b>	<b>2 000</b>	<b>2 435</b>	<b>4 435</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	924	924
<b>Stav k 30. červnu 2023</b>	<b>2 000</b>	<b>3 359</b>	<b>5 359</b>

**Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2023**

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01.2023 - 30.06.2023	01. 01.2022 - 30.06.2022
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Zisk/Ztráta před zdaněním		1 141	927
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Čisté úrokové výnosy	6,9	-2 923	-2 306
Znehodnocení finančních aktiv	6	-300	-702
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>-2 082</b>	<b>-2 081</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		239	239
Změna stavu krátkodobých závazků		271	456
Úroky přijaté		19 034	33 000
Úroky vyplacené		-46 044	-67 275
Zaplacená daň z příjmů ze běžnou činnost		0	-456
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>-28 582</b>	<b>-36 116</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-10 000	-410 300
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	773 999	757 400
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>763 999</b>	<b>347 100</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy – splacení emisí a odkup dluhopisů	9	-735 500	-312 674
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>-735 500</b>	<b>-312 674</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků</b>		<b>-83</b>	<b>-1 690</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>		<b>7 173</b>	<b>3 064</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>		<b>1 630</b>	<b>1 374</b>

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

## 1 Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest III a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 31. října 2018. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100% akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, 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.

### 1.1 Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování Společnosti je dualistický a reprezentuje jej představenstvo a dozorčí rada.

#### Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Předseda představenstva k 30. červnu 2023:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum vzniku funkce	31. října 2018

#### Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň předsedou dozorčí rady.

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Hubáček
Datum vzniku funkce	1. října 2021

#### Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Tomáš Bednář
- Ing. Jana Hrabalová

## **2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky**

### **2.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky**

Tato mezitímní 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 pokračující války na Ukrajině.

#### **2.1.1 Způsob oceňování**

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

#### **2.1.2 Měna vykazování a funkční měna**

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

#### **2.1.3 Účetní období**

Účetním obdobím pro sestavení této mezitímní individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 30. června 2023. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

## **2.2 Zásadní účetní postupy**

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

#### **2.2.1 Finanční výnosy a finanční náklady**

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

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

#### **2.2.2 Splatná a odložená daň**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují mimo zisk nebo ztrátu (buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu). V tom případě se i daň vykazuje mimo zisk nebo ztrátu, konzistentně se související položkou.

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.

### 2.2.3 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

### 2.2.4 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.

IFRS 9 obsahuje klasifikaci finančních aktiv do tří kategorií: oceňované v naběhlé hodnotě, v reálné hodnotě vykázané do ostatního úplného výsledku anebo v reálné hodnotě vykázané do zisku nebo ztráty. Klasifikace finančních aktiv podle IFRS 9 se odvíjí od obchodního modelu na řízení finančních aktiv a smluvních charakteristik daného finančního aktiva v oblasti peněžních toků.

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

Společnost má všechny finanční aktiva klasifikována a oceněna v naběhlé hodnotě.

Společnost oceňuje finanční aktivum v naběhlé hodnotě, pokud jsou splněné obě tyto podmínky:

- Finanční aktivum je drženo v rámci obchodního modelu, jehož záměrem je držet finanční aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky, a
- Smluvní podmínky finančního aktiva vedou ve stanovených datech k peněžním tokům, které představují výhradně platby jistiny a úroků z nesplacené sumy jistiny.

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

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

Naběhlá hodnota ("AC" – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty ("ECL" – expected credit loss). Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v 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 příštímú datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením ("POCI" – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

#### 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 vykazány jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

#### Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

Společnost řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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 naběhlé 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 naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

## **2.2.5 Základní kapitál**

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

## **2.2.6 Znehodnocení**

### Finanční aktiva

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

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

Pro znehodnocení Společnost uplatňuje třístupňový model, založený na změnách úvěrové kvality od počátečního uznání. Finanční nástroj, který není znehodnocen úvěrovými ztrátami při prvotním uznání, je klasifikován v prvním stádiu (tzv. stádium 1). Pro finanční aktiva ve stádiu 1 je ECL určena jako část ECL za dobu trvání, která je výsledkem očekávaných událostí selhání v příštích 12 měsících nebo do smluvní splatnosti, pokud je kratší ("12-ti měsíční ECL"). Pokud Společnost po prvotním uznání identifikuje významné zvýšení úvěrového rizika ("SICR" – significant increase in credit risk), je aktivum převedeno do stádia 2 a jeho ECL je měřeno na základě doby trvání smlouvy, a to až do smluvní splatnosti se zohledněním očekávaných předčasných splátek ("Lifetime ECL"). Pokud Společnost zjistí, že finanční aktivum je úvěrově znehodnoceno, je aktivum převedeno do stádia 3 a jeho ECL je měřeno jako ECL s aktuálním stavem znehodnocení.

Při posuzování znehodnocení finančních aktiv Společnost přihlíží ke vlivu války na Ukrajině a jí ovlivněné celkové makroekonomické situaci. Společnost vyhodnotila toto riziko jako nevýznamné.

### 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 udělil 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.

### **2.2.7 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.

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Společnost vyhodnotila vliv pokračující války na Ukrajině s tím, že nemá významný vliv na odhady a příslušné předpoklady.

## **3 Přijetí nových či revidovaných standardů**

Pro období od 1. ledna 2023 jsou nově účinné níže uvedené standardy IFRS, úpravy a interpretace. Nové úpravy neměly významný dopad na sestavení této mezitímní účetní závěrky.

- Úpravy IAS 1 Zveřejňování účetních pravidel
- Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů

### Úpravy IAS 1 Zveřejňování účetních pravidel

Úpravy standardu IAS 1 byly vydány v únoru 2021. Úpravy pozměňují požadavky standardu IAS 1 na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto podstatných účetních pravidel.

Další úpravy IAS 1 vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) informace o účetních pravidlech. Byly doplněny příklady ilustrující, kdy jsou informace o účetních pravidlech významné (materiální).

Na podporu těchto úprav vypracovala Rada IASB také pokyny a příklady, které vysvětlují a ukazují použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti (materiality)“ popsaného ve Stanovisku k aplikaci IFRS č.

### Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů

Úpravy standardu IAS 8 byly vydány v únoru 2021. Součástí úprav je nahrazení definice změny účetních odhadů definicí účetních odhadů. Podle nové definice jsou účetní odhady „peněžní částky v účetní závěrce, které jsou předmětem nejistoty při oceňování“.

Rada IASB upřesňuje, že změna v účetním odhadu, která vyplývá z nových informací či nového vývoje, není opravou chyby. Dopady změny vstupních údajů či oceňovací metody použité při tvorbě účetního odhadu jsou změnami v účetních odhadech, pokud se nejedná o opravy chyb za předchozí období.

Do data účetní závěrky byly vydány níže uvedené úpravy standardů IFRS, které čekají na schválení EU a jejich použití není povinné pro účetní období končící 30. června 2023. Společnost neočekává, že by uvedené úpravy standardů měly po jejich schválení v EU a nabytí účinnosti měly na Společnost významný dopad.

- Úpravy standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (vydáno v lednu 2020 a v červenci 2020)
- Úpravy standardu IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydáno v říjnu 2022)
- Úpravy standardu IAS 12 Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře (vydáno v květnu 2023)

## 4 Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	01. 01.2023 - 30.06.2023	01. 01.2022 - 30.06.2022
Audit a poradenské služby	-619	-611
Účetní služby	-241	-568
Administrace dluhopisů	-1 034	-824
Ostatní provozní náklady	-188	-73
<b>Celkem</b>	<b>-2 082</b>	<b>-2 081</b>

Předseda představenstva ani předseda dozorčí rady nejsou z titulu své funkce odměňováni.

## 5 Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 % (daňová sazba pro roky 2023). Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2023 činí 423 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 480 Kč), přičemž primární položku představuje IFRS 9 znehodnocení finančních aktiv.

## 6 Poskytnuté úvěry

(tis. Kč)	30.06.2023	31.12.2022
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>173 085</b>	<b>213 267</b>
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	175 312	215 794
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-2 227	-2 527
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>793 248</b>	<b>1 495 042</b>
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	793 248	1 495 042
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>966 333</b>	<b>1 708 309</b>

Reálná hodnota poskytnutých úvěrů k 30. červnu 2023 činí 929 742 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 617 934 Kč). Reálná hodnota byla stanovena na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2. Všechny úvěry byly klasifikovány podle IFRS 9 ve stádiu 1. Poskytnuté úvěry nejsou zajištěny.

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnut do Skupiny. Celkově se v prvním pololetí roku 2023 hodnota úvěrů snížila o 742 275 tis. Kč. Čerpáno z úvěrového rámce bylo 10 000 tis. Kč a splaceno 773 999 tis. Kč. Na úrocích bylo splaceno 19 034 tis. Kč. Naběhlé úroky činily 40 758 tis. Kč.

## 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:

## UNICAPITAL Invest VI a.s.

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2023

(tis. Kč)	30.06.2023	31.12.2022
Pokladní hotovost	6	7
Peníze na běžných bankovních účtech	1 624	1 706
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>1 630</b>	<b>1 713</b>

Společnost k 30. červnu 2023 drží peníze na bankovních účtech bank J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s., pro které není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 1 624 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 706 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 Nizozemska, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá CREDITAS B.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 27. srpnu 2021, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2023 do 30. června 2023 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 protináměry k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

21. června 2023 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2022 a rozhodl o převedení zisku ve výši 1 939 tis. Kč na účet nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let.

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

## 9 Vydané dluhopisy

Společnost v letech 2019 a 2020 emitovala dluhopisy v celkovém objemu 3 600 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 30. červnu 2023 upsány, byly nakoupeny zpět, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 2 645 800 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2023 tak činí 954 200 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2023 je 13 316 tis. Kč. Celková hodnota emisních nákladů je 4 494 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů k 30. červnu 2023 je 963 022 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 706 732 Kč)

**UNICAPITAL Invest VI a.s.**

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2023

(tis. Kč)	30.06.2023	31.12.2022
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	3 600 000	3 600 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-2 645 800	- 1 910 300
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>954 200</b>	<b>1 689 700</b>
Naběhlé příslušenství	13 316	23 399
Nakoupený alikvotní úrokový výnos	0	- 612
Emisní náklady	-4 494	- 5 755
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>963 022</b>	<b>1 706 732</b>

K 30. červnu 2023 je objem vydaných dluhopisů ve výši 838 179 tis. Kč klasifikovaný dle zůstatkové splatnosti jako dlouhodobý závazek. Jako krátkodobý závazek jsou klasifikovány dluhopisy se zůstatkovou splatností do jednoho roku, snížené o emisní náklady, a příslušenství z titulu vydaných dluhopisů o objemu 124 843 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.06.2023	31.12.2022
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	840 300	1 504 000
Emisní náklady	-2 121	- 3 248
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>	<b>838 179</b>	<b>1 500 752</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	113 900	185 700
Úroky splatné do 1 roku	13 316	22 787
Emisní náklady	-2 373	- 2 507
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>124 843</b>	<b>205 980</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>963 022</b>	<b>1 706 732</b>

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2023:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
<b>Imobilizovaná forma</b>			
CZ0003521353	4,70 %	22.03.2024	85 100
CZ0003521361	5,50 %	22.03.2026	128 600
CZ0003522294	4,70 %	27.06.2024	28 800
CZ0003522302	5,50 %	27.06.2026	37 300
CZ0003522906	5,50 %	23.09.2024	379 100
CZ0003522914	6,50 %	23.09.2026	195 300
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003523268	6,50 %	30.10.2026	100 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>954 200</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2023 činí 912 639 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 1 544 948 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.

**UNICAPITAL Invest VI a.s.**

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2023

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
<b>31.12.2022</b>	1 500 752	205 980	<b>1 706 732</b>
<b>Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů</b>	-549 800	-185 700	<b>-735 500</b>
<b>Dluhopisy &lt; 1 rok</b>	-113 900	113 900	<b>0</b>
<b>Náklady emise &lt; 1 rok</b>	1 127	-1 127	<b>0</b>
<b>Nakoupený úrok</b>	0	-14 801	<b>-14 801</b>
<b>Naběhlý úrok</b>	0	36 573	<b>36 573</b>
<b>Výplata úroku</b>	0	-31 243	<b>-31 243</b>
<b>Rozpuštěné náklady emise</b>	0	1 262	<b>1 262</b>
<b>30.06.2023</b>	<b>838 179</b>	<b>124 843</b>	<b>963 022</b>

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
<b>31.12.2021</b>	1 819 145	687 793	<b>2 506 938</b>
<b>Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů</b>	-100 000	-211 600	<b>-311 600</b>
<b>Dluhopisy &lt; 1 rok</b>	-220 900	220 900	<b>0</b>
<b>Náklady emise &lt; 1 rok</b>	1 262	-1 262	<b>0</b>
<b>Nakoupený úrok</b>	0	-1 074	<b>-1 074</b>
<b>Naběhlý úrok</b>	0	65 628	<b>65 628</b>
<b>Výplata úroku</b>	0	-67 275	<b>-67 275</b>
<b>Rozpuštěné náklady emise</b>	0	3 196	<b>3 196</b>
<b>30.06.2022</b>	<b>1 499 507</b>	<b>696 307</b>	<b>2 195 814</b>

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů a nakoupeného AÚV jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků. Ve vykazovaném období k žádným prodejům dluhopisů nedošlo.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 30. červnu 2023 ani roku 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 krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.06.2023	31.12.2022
Závazky z obchodního styku	135	0
Závazky k podnikům ve skupině	205	316
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	255	255
Dohadné účty pasivní	247	0
<b>Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky</b>	<b>842</b>	<b>571</b>

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 Daň z příjmů

Daň z příjmů byla vypočtena k 30. červnu 2023 ve výši -217 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: -461 Kč). Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši -160 tis. Kč
- Daň odložená ve výši -57 tis. Kč

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2023).

## 12 Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnutý úvěr je úročen pohyblivou úrokovou sazbou jejíž hodnota k 30. červnu 2023 činila 12,20 % p. a. (31. prosince 2022: 12,20 %)

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2023 - 30.06.2023	01.01.2022 - 30.06.2022
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	27 809	55 796
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	9	3 194
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	2 577	2 114
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	2 944	2 776
CREDITAS Real Estate a.s.	Sesterská společnost	6 259	5 646
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 126	1 324
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	34	280
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>40 758</b>	<b>71 130</b>
<b>Úrokové náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	8 636	21 091
<b>Administrativní náklady</b>			
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	7	7
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	397	587
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	500	574
<b>Náklady celkem</b>		<b>9 540</b>	<b>22 259</b>

**UNICAPITAL Invest VI a.s.**

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2023

## Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30. června 2023	31. prosince 2022
<b>Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	546 285	1 290 978
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	501	491
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	76 201	73 624
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve Skupině	96 587	93 643
CREDITAS Real Estate a.s.	Sesterská společnost	210 333	203 573
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve Skupině	38 654	37 528
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve Skupině	0	10 999
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>		<b>968 561</b>	<b>1 710 836</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 338	1 532
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>1 338</b>	<b>1 532</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>969 899</b>	<b>1 712 368</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	0	555 855
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>		<b>0</b>	<b>555 855</b>
<b>Ostatní závazky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	5	316
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	200	0
<b>Ostatní závazky celkem</b>		<b>205</b>	<b>316</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>205</b>	<b>556 171</b>

## 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.

Všechny výnosy Společnosti jsou úrokovými výnosy z úvěru poskytnutého mateřské společnosti se sídlem v Nizozemsku.

## 14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

## 15 Následné události

Po datu, ke kterému je sestavena tato mezitímní účetní závěrka, byl splacen úrok ve výši 19 000 tis. Kč z úvěru poskytnutého Společností mateřské společnosti UNICAPITAL N.V.



**UNICAPITAL Invest VI a.s.**

Mezitímní neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2023

---

Po datu sestavení mezitímní účetní závěrky nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 27. září 2023



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva