

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

UNICAPITAL Invest I a.s.

za rok končící 31. prosince 2022

OBSAH

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
ZPRÁVA O VZTAZích	8
OSTATNÍ INFORMACE	17
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	21
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	22
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	23
1. Informace o společnosti.....	27
2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky	27
3. Zásadní účetní postupy používané Společností.....	28
(a) Zápůjčky a úvěry.....	28
(b) Pohledávky	28
(c) Peněžní prostředky	28
(d) Přepočty cizích měn.....	28
(e) Najatý majetek.....	28
(f) Vlastní kapitál	28
(g) Rezervy	28
(h) Dluhopisy	29
(i) Závazky.....	29
(j) Klasifikace závazků	29
(k) Účtování výnosů a nákladů.....	29
(l) Daň z příjmů	29
(m) Použití odhadů	29
(n) Spřízněné strany.....	29
(o) Následné události	30
4. Změna účetních metod a postupů	30
5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba.....	32
6. Vlastní kapitál	32
7. Vydané dluhopisy	32
8. Závazky z obchodního styku a jiné závazky	34
9. Osobní náklady.....	34
10. Splatná a odložená daň	34
11. Transakce se spřízněnými osobami	35
12. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva	36
13. Souhrnná vykázání typů účetních případů	36
14. Následné události	37
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	38

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

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

V Praze dne 24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová

Předsedkyně představenstva

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 13. října 2016. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti 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 také jako „Skupina“.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů, během tohoto období budou splaceny čtyři emise dluhopisů a poskytnuté úvěry v odpovídající výši. Společnost se bude dále soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika s přihlédnutím k výše uvedeným splátkám. Přístup Společnosti k důsledkům pandemie covidu-19 je popsán v následující části EKONOMIKA, MAJETEK.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL 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 a v následující části EKONOMIKA, MAJETEK.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

V předmětném roce nedošlo ke změnám. Předsedkyní představenstva je k 31. prosinci 2022 JUDr. Alena Sikorová.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

V předmětném roce nedošlo ke změnám. Předsedou dozorčí rady je k 31.12.2022 Ing. Tomáš Hubáček.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2022 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest I a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření za účetní období zisku ve výši 305 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve Skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost, odložená daňová pohledávka a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocení finančních aktiv je promítнуto v účetní závěrce Společnosti.

Emise / placení dluhopisů

V roce 2022 nové emise dluhopisů neprobíhaly. Společnost hospodařila s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2017.

Ke dni splatnosti dne 1. února 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 2 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 262 500 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 8. března 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 5 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 280 000 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 8. března 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 6 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 200 000 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 28. června 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 8 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 31. prosinci 2022 je 432 092 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v Poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

Hlavní činností Společnosti je realizace dluhopisového programu a následné financování dceřiných společností Skupiny formou zájmových a úvěrů. Nad rámec poskytování úvěrů a zájmových společnostem ve Skupině neposkytuje

Společnost UNICAPITAL 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 též především osobám s Alzheimerovou chorobou, na třetí stranu. Skupina provozuje pouze jedno takové centrum v České republice a dále jedno na Slovensku. Skupina si ponechala ve vlastnictví budovy, ve kterých byly tyto sociálně zdravotnické služby poskytovány, přičemž tyto pronajímá novému provozovateli sítě alzheimercenter na základě dlouhodobých nájemních smluv. Divestice zmiňovaných center má za následek změnu v rozložení investičního portfolia Skupiny. Segment energetiky zaujímá v portfoliu Skupiny 21,1 %, na segment realit připadá 64,7 %, kdy procentuální navýšení tohoto segmentu je dáno provozováním budov formou nájmu novému provozovateli sítě alzheimercenter, na segment zemědělství připadá 6,3 % a 7,9 % tvoří segment ostatní.

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

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

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

Skupina soustředuje 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 soustavy 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 společnosti segmentu energetiky jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmírkách. 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 teplu. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů společnosti 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 výrobou 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 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 plyнем. 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 společnosti.

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 zpřísňování podmínek pro novou výstavbu. V rámci nich musí všechny stavby splňovat standard budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových pláštů a oken jsou nyní do budov instalována i kvalitní technologická zařízení. Jedná se o rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelných čerpadel efektivně ovládané řídícími 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 budoucnu očekávané standardy.

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

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se projevil zvýšeným kolísáním cen na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku, které ovlivňují i realitní trh. Developerské společnosti přijaly opatření, která se snaží minimalizovat případné dopady války na Ukrajině zejména v oblasti výstavby projektů, včetně stabilizace smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací, a to hlavně v cenové oblasti. Na projektech zahájených již před začátkem invaze mají společnosti s dodavateli nasmlouvány 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 doporučenými 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 olejnín (řepka, hořčice). Na všechny tyto plodiny může mít nepříznivý vliv sucho. Problematické je především sucho v období kvetení (tvorby semen), kdy může docházet k zasyčání 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 prodejných 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 agroenviromentální politiku a šetrný přístup k životnímu prostředí prostřednictvím tzv. ekoschemat.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., IČ 054 77 395, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2022.

Předsedkyně představenstva společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., IČ 054 77 395, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 vypracovala podle § 82 zák. č 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. **za období od 1.1.2022 do 31.12.2022** (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest I a.s. v rámci této skupiny je následovně:

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou:

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

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

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

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

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

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

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

CREDITAS investiční společnost a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846
*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16.2.2022

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p>*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpny závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8</p>	<p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p>
<p>UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421</p>	<p>LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104</p>
<p>UNICAPITAL Finance II s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097</p>	<p>LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p>Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758</p>
<p>UNICAPITAL Finance III s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754</p>	<p>*/ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyl ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.12.2022</p>	<p>Corinth Services s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777</p>
<p>UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395</p>	<p>UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p>
<p>UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608</p>	<p>AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p>
<p>UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488</p>	<p>AC Assets s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p>*/ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v červnu 2022</p>
<p>UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732</p>	<p>AC Plzeň s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821</p>
<p>UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682</p>	<p>AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061</p>
<p>UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558</p>	<p>AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363</p>
<p>UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215</p>	<p>AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398</p>
<p>*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p>AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283</p>
<p>CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261</p>	<p>Prch-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p>
<p>CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261</p>	<p>F-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397</p>
<p>CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334</p>	<p>J-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p>
<p>*/ 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</p>	<p>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003</p>
<p>Nemovitosti nájemního bydlení a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 84 573</p>	<p>Pr-Qrest z.ú. (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p>
<p>*/ 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</p>	<p>Fa-Qrest s.r.o. (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931</p>
<p>Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285</p>	<p>Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529</p>

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 spolučením s nástupnickou společností Osová PD s.r.o. a dne 1.6.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku	*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 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 poběhla začátkem třetího čtvrtletí 2022	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
CREDITAS Invest I a.s. , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363	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
GHP CZ INVEST LIMITED* , sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425 */ k nabytí podílu do 100% došlo 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
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	Průhonice Services, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527
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	O-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,
GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost , sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004	Pl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361
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	Zl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891
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.	Z-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357
UNICAPITAL ENERGY s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468	Ce-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015
UCED Energy s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047	L-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,
UCED Energy II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944	Pa-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,
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	Bu-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351
LU DS, s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133	AC Admin s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078
UCED s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981	Alzheimercentrum Zlosyň a.s.*/** , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916 */ Společnost změnila právní formu na společnost s ručením omezeným **/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku
	AC Estate Ostrava, s.r.o.* , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku

UCED Servis s.r.o. (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552	NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378
UCED Prodej s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312	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
UCED Distribuce II s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714	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
UCED Hranice s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535	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
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	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
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	Alzheimercentrum Slovakia a.s. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406
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	Alzheimercentrum Piešťany n.o. , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945
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	DIFESA a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882
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	Valcha Property Development a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931
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	Blue Future Second s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262
UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.* , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022	Blue Future Third s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548
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	Blue Future Fourth s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011
LEDRICA TRADING a.s. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799	NIFOR s.r.o.* , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 077 21 102 */ společnost zanikla fúzí sloučením se společností Ořechovka Property Development s.r.o. (Kobylisy PD s.r.o.) a dne 30.11.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku
V Invest Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,	Litoměřická Property Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010
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	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

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	Prague Outdoor Parking s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839
GAMA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642	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
DB Development s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971	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
Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172	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
V Invest CZ a.s. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655	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
DELTA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308	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
BETA PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377	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
EPSILON PD s.r.o. , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275	
Kobylisy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469	
Mlynářka 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	

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

UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžité	1	Ano
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžité	5	Ano
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžité	1	Ano
LEDRICA TRADING a.s.	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
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o podnájmu nebytových prostor	Přijaté/věcné	1	Ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o postoupení pohledávek	Poskytnuté/peněžité	1	Ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Dohoda o započtení	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
Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL Finance a.s.	Smlouva o pronájmu software	Přijaté/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
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování personálních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

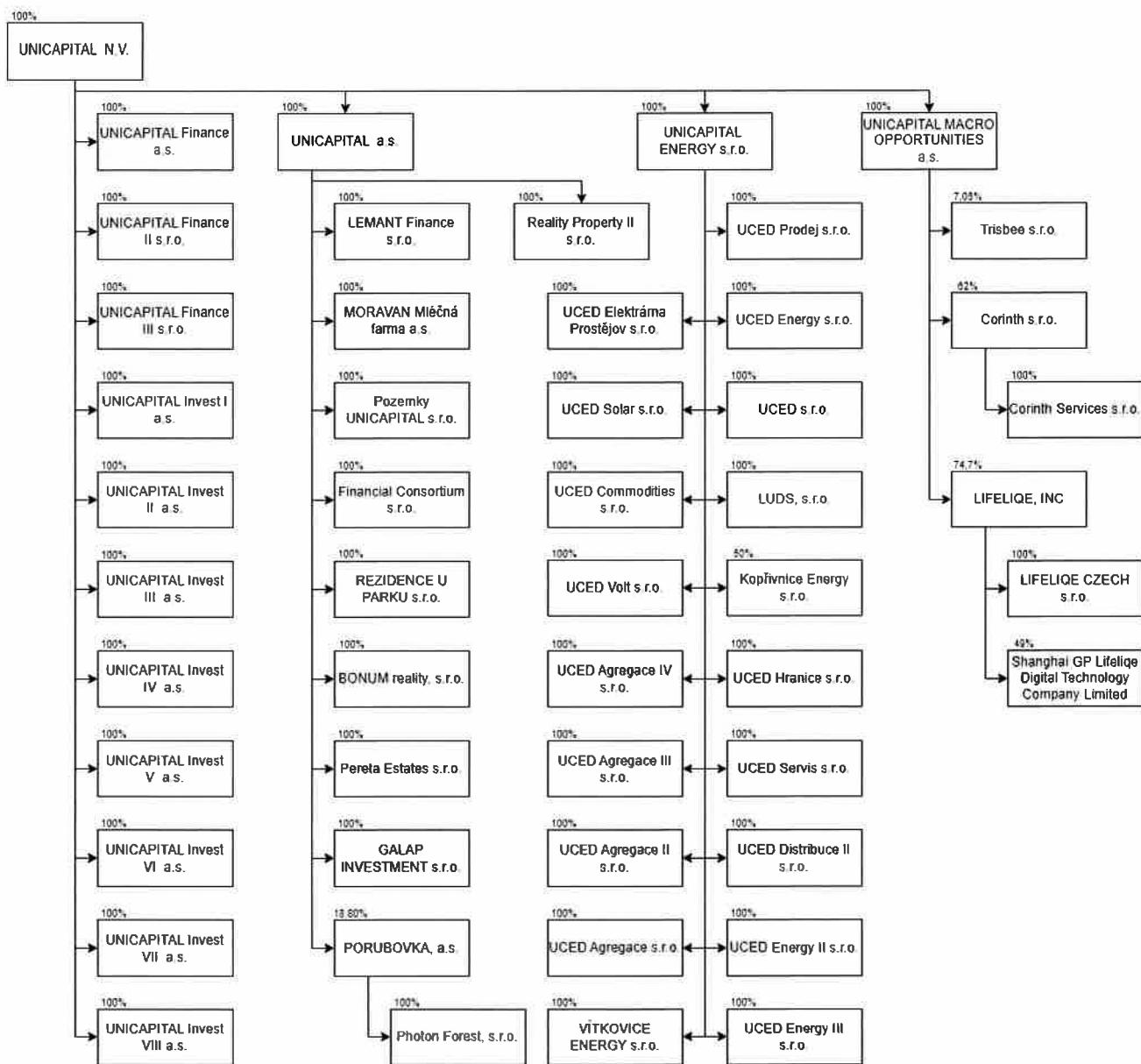
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 31.března 2023



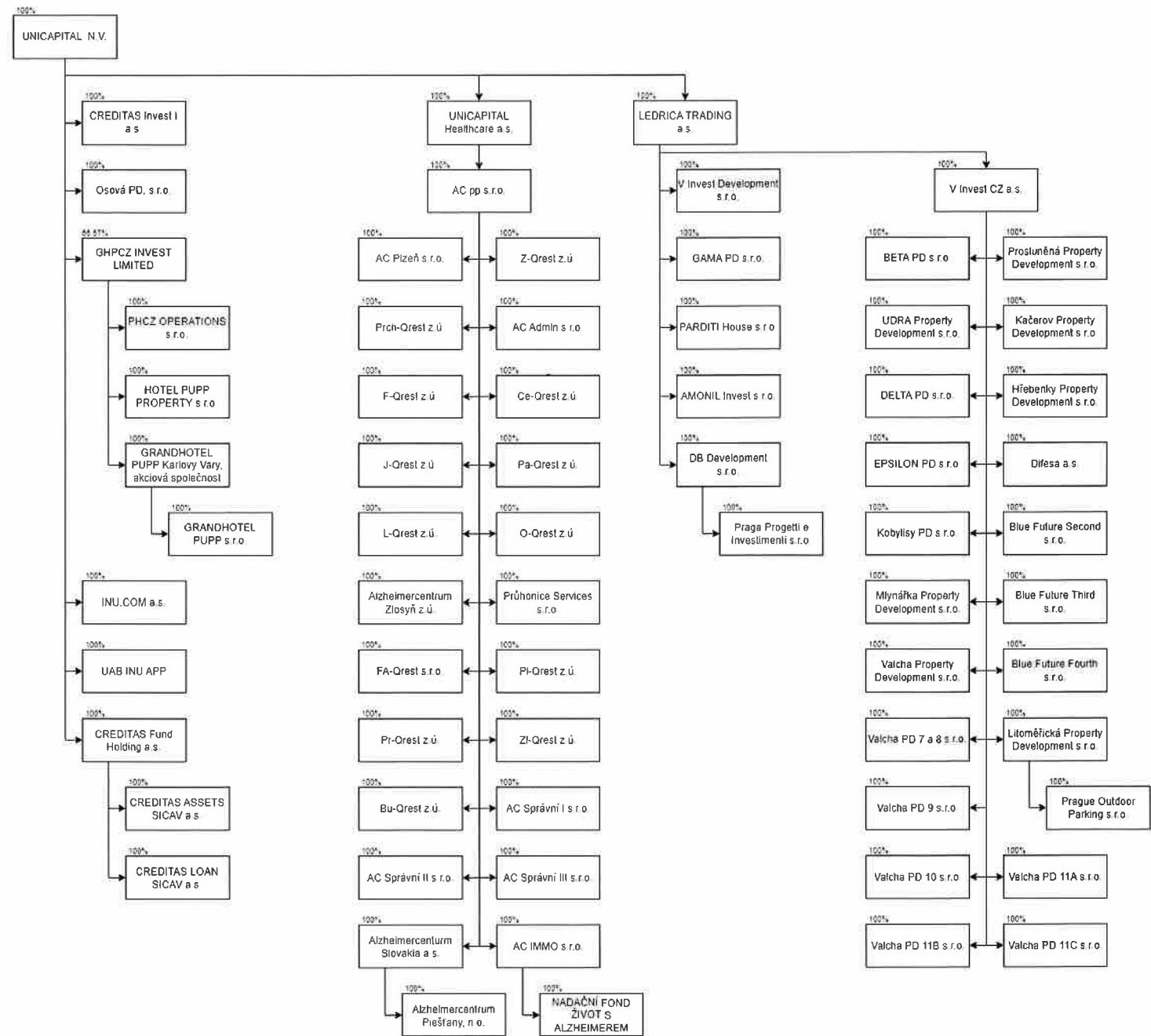
JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně představenstva

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



Pokračování organizační struktury 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 zájmy 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 jednak 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 zájmy 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	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 zájmy	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 zájmy	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 považuje množina jednoho či více úvěrů či zájmy, když se stejnou úrokovou sazbu, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbu.

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

Emitent udržuje 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 vypočítává v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS) a ověřuje na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

b) **Čistá Vážená Splatnost** (dále jen "NWM") představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zájmy 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:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zájmy 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 zájmy	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 zájmyček	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 zájmyček	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 považuje množina jednoho či více úvěrů či zájmyček 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 zájmyčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu dlužníka, je za dobu splatnosti tohoto úvěru či zájmyčky považována konečná doba splatnosti. V případě, kdy poskytnutý úvěr či zájmyčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu věřitele (tj. Emitenta), je za dobu splatnosti tohoto úvěru či zájmyčky považován datum první možné splatnosti. V případě, kdy emitovaný dluhopis umožňuje dle příslušného Emisního dodatku předčasné splacení z podnětu Emitenta, je za dobu splatnosti tohoto dluhopisu považováno datum konečné splatnosti dluhopisu.

Emitent udržuje 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 vypočítává v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění schváleném EU (IFRS) a ověřuje se na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Nominální úrok, sazba	Efektivní úrok, sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	204 849,40	31.01.2024	6,90 %	6,90 %	396
UNICAPITAL Finance a.s.	251 108 838,11	31.01.2024	6,90 %	6,90 %	396
UNICAPITAL Healthcare a.s.	36 413 992,62	31.01.2024	5,00 %	4,50 %	396
UNICAPITAL Healthcare a.s.	12 252 930,60	31.01.2024	5,00 %	4,60 %	396
UNICAPITAL Healthcare a.s.	69 443 281,46	31.01.2024	5,00 %	4,60 %	396
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 811 503,52	31.01.2024	5,00 %	4,46 %	396
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	427 235 395,71				

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

Emise	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Nominální úrok. sazba	Efektivní úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 3 4,7/24	169 900 000,00	01.02.2024	4,70 %	4,70 %	397
UCINVI 9 4,7/24	248 000 000,00	28.06.2024	4,70 %	4,70 %	545
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	417 900 000,00				

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

Ke dni 31. prosince 2022 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 1,23 % (k 31. prosinci 2021 byl 0,32 %) a ukazatel NWM ve výši -88,83 (k 31. prosinci 2021 byl -18,96).

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 31. ledna 2023 byl plně splacen úvěr poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 23. května 2017.

Dne 31. ledna 2023 byl plně splacen úvěr poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 26. července 2017.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno 37 000 tis. Kč z úvěrového rámce poskytnutého společnosti UNICAPITAL N.V.

Byla prodloužena splatnost rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL Finance a.s. Datum splatnosti rámcové smlouvy o úvěru je nyní 31.ledna 2024.

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 16. Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

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

KONTAKTNÍ ÚDAJE

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

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 05477395, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Společnost“) pan Ing. Tomáš Hubáček, nar. 12. června 1993, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2022

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnost předsedy představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2022. Účetní závěrka za období roku 2022 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Praze dne 31. března 2023



Ing. Tomáš Hubáček

Předseda dozorčí rady

UNICAPITAL Invest I a.s.

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2022

Zpracováno v souladu s vyhláškou

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní název společnosti:

UNICAPITAL Invest I a.s.

Sídlo:

Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8 – Karlín

Právní forma:

akciová společnost

Účetní období:

1.1.2022 – 31.12.2022

IČO:

054 77 395

Předmět podnikání:

Finanční činnost

Statutární orgán:

Ing. TOMÁŠ HUBÁČEK
(předseda dozorčí rady)

Den sestavení účetní závěrky:

24. května 2023

Podpis statutárního orgánu:



ROZVÁHA
v plném rozsahu

UNICAPITAL Invest I a.s.
IČ: 054 77 395

k datu
31.12.2022
(v tisících Kč)

Sokolovská 675/9
Praha 8 - Karlín
186 00

		31.12.2022		31.12.2021
		Brutto	Korekce	Netto
	AKTIVA CELKEM	436 561	905	435 656
B.	Stálá aktiva	427 235	905	426 330
III.	Dlouhodobý finanční majetek	427 235	905	426 330
2.	Záplužíky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	427 235	905	426 330
C.	Oběžná aktiva	9 326		9 326
II.	Pohledávky	6 769		6 769
1.	<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	755		755
1.4.	Odrožená daňová pohledávka	755		755
2.	<i>Krátkodobé pohledávky</i>	6 014		6 014
2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů			1 046
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	5 762		5 762
2.4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	252		252
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	252		252
IV.	Peněžní prostředky	2 557		2 557
1.	Peněžní prostředky v pokladně	5		5
2.	Peněžní prostředky na účtech	2 552		2 552
D.	Časové rozlišení			53
1.	Náklady příštích období			53

		31.12.2022	31.12.2021
	PASIVA CELKEM	435 656	1 500 153
A.	Vlastní kapitál	2 989	2 684
I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	684	159
1.	Nerozdelený zisk nebo neuhradzena ztrata minulých let	684	159
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	305	525
B.+C.	Cizí zdroje	432 667	1 497 469
C.	Závazky	432 667	1 497 469
I.	Dlouhodobé závazky	417 900	419 500
1.	<i>Vydané dluhopisy</i>	417 900	419 500
1.2.	Ostatní dluhopisy	417 900	419 500
II.	Krátkodobé závazky	14 767	1 077 969
1.	<i>Vydané dluhopisy</i>	7 417	1 075 269
1.2.	Ostatní dluhopisy	7 417	1 075 269
4.	Závazky z obchodních vztahů	427	293
8.	<i>Závazky - ostatní</i>	6 923	2 407
8.3.	<i>Závazky k zaměstnancům</i>		141
8.4.	<i>Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění</i>		63
8.5.	<i>Stát - daňové závazky a dotace</i>	847	1 763
8.7.	<i>Jiné závazky</i>	6 076	440

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhotovém členění		UNICAPITAL Invest I a.s. IČ: 054 77 395	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	453	1 047
A.	Výkonová spotřeba	3 203	4 637
3.	Služby	3 203	4 637
D.	Osobní náklady	883	2 745
1.	Mzdové náklady	694	2 177
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	189	568
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	189	568
III.	Ostatní provozní výnosy	250 000	
3.	Jiné provozní výnosy	250 000	
F.	Ostatní provozní náklady	250 075	7
3.	Daně a poplatky	1	2
5.	Jiné provozní náklady	250 074	5
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-3 708	-6 342
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	31 470	69 658
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	31 470	69 658
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-2 904	49
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	30 181	62 217
1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba		
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	30 181	62 217
VII.	Ostatní finanční výnosy	31	
K.	Ostatní finanční náklady	134	402
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	4 090	6 990
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	382	648
L.	Daň z příjmů	77	123
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	77	123
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	305	525
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	305	525
*	Čistý obrat za účetní období	281 954	70 705

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU		UNICAPITAL Invest I a.s. IČ: 054 77 395					
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00					
		Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Konečný stav k 31.12.2021		2 000			684		2 684
Kapitálové transakce s vlastníky							
Ostatní transakce							
VH za rok 2022					305		305
Konečný stav k 31.12.2022		2 000			989		2 989

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		UNICAPITAL Invest I a.s. IČ: 054 77 395
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00
	období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	4 242
	Peněžní tok v hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)	
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	382
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-4 194
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umorovení opravné položky k nabýtému majetku a goodwillu (+/-)	
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-2 904
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)	
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)	
A.1.5.	Vyučtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyučtované výnosové úroky (-)	-1 290
A.1.6.	Případné opravy a ostatní nepeněžní operace	
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-3 812
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	5 749
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	1 099
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	4 650
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)	
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	1 937
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-55 341
A.4.	Přijaté úroky (+)	179 665
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	3 086
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)	
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	129 347
	Peněžní tok v investiční činnosti	
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv (-)	
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv (+)	
B.3.	Zápojčky a úvěry spřízněným osobám poskytnuté (-/+)	1 171 407
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	1 171 407
	Peněžní tok v finančních činnostech	
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-258 296
C.2.1.	Vydané dluhopisy - emise/prodej	
C.2.2.	Vydané dluhopisy - odkup/splacení	-1 044 143
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	-1 302 439
F.	Čisté zvýšení, nebo snížení peněžních prostředků	-1 685
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2 557
		4 242

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 13. října 2016. Její sídlo se nachází na adrese Sokolovská 675/9, Karlín, PSČ 186 00, Praha 8.

Jediným a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozzielaan 201, Nizozemské království, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL, 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 společnosti 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. 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 31. prosinci 2022:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	24. září 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.

Předseda dozorčí rady k 31. prosinci 2022:

Jméno a příjmení	Ing. Tomáš Hubáček
Datum narození	12. června 1993
Datum vzniku funkce	1. října 2021

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

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

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

Společnost je klasifikována jako malá účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

3. Zásadní účetní postupy používané Společností

(a) Zájmy a úvěry

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

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

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

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

(b) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

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

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

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

(c) Peněžní prostředky

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

(d) Přepočty cizích měn

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

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

(e) Najatý majetek

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

(f) Vlastní kapitál

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

(g) Rezervy

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

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

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

(h) Dluhopisy

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

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

(i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

(j) Klasifikace závazků

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

(k) Účtování výnosů a nákladů

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

(l) Daň z příjmů

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

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

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

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

(m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

- strany, které mohou uplatňovat přímo nebo nepřímo rozhodující vliv u Společnosti a společnosti, kde tyto strany mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u společnosti,

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

(o) Následné události

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

4. Změna účetních metod a postupů

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

Rozvaha	IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS tis. Kč	Převod
AKTIVA				
Dlouhodobá aktiva		Dlouhodobá aktiva		
Poskytnuté úvěry	573 151	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	B.III.2.	573 151
Odložená daňová pohledávka	831	Odložená daňová pohledávka	C.II.1.4.	831
Dlouhodobá aktiva celkem	573 982			573 982
Krátkodobá aktiva				
Obchodní a jiné pohledávky	1 046	Pohledávky z obchodních vztahů	C.II.2.1.	1 046
Poskytnuté úvěry	917 492	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	C.II.2.2.	917 492
Splatná daňová pohledávka	3 338	Stát - daňové pohledávky	C.II.2.4.3	3 338
Ostatní aktiva	53			
Peníze a peněžní ekvivalenty	4 242	Peněžní prostředky v pokladně Peněžní prostředky na útech	C.IV.1. C.IV.2.	18 4 224 4 224 -4 224
Krátkodobá aktiva celkem	926 171			926 118 53 -53
Aktiva celkem	1 500 153			1 500 153 0

PASIVA

Vlastní kapitál					
Základní kapitál	2 000	Základní kapitál	A.I.1.	2 000	
Nerozdělené zisky	684	Nerozdělený zisk nebo neuhraná ztráta minulých let (+/-)	A.IV.1	159	525
		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	A.V.	525	-525
Vlastní kapitál celkem	2 684			2 684	
Dlouhodobé závazky					
Vydané dluhopisy	419 500	Ostatní dluhopisy	C.I.1.2.	419 500	
Dlouhodobé závazky celkem	419 500			419 500	
Krátkodobé závazky					
Vydané dluhopisy	1 075 269	Ostatní dluhopisy	C.II.1.2.	1 075 269	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	2 700	Závazky z obchodních vztahů	C.II.4.	293	2 407
		Závazky k zaměstnancům	C.II.8.3.	141	-141
		Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	C.II.8.4.	63	-63
		Stát - daňové závazky a dotace	C.II.8.5.	1 763	-1 763
		Jiné závazky	C.II.8.7.	440	-440
Krátkodobé závazky celkem	1 077 969			1 077 969	
Závazky celkem	1 497 469			1 497 469	
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 500 153			1 500 153	0

Výkaz zisků a ztrát

IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS tis. Kč	ř.	Převod
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	68 729	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	VI.1.	69 658
Úrokové náklady		Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	J.2.	62 217
Hrubá úroková marže	68 729	<i>Kontrolní součet</i>		7 441
Ostatní výnosy	1046			1 046
Administrativní náklady	-7 791	Služby	A.3.	4 637
		Mzdové náklady	D.1.	2 177
		Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	D.2.1.	568
Úroky z vydaných dluhopisů	-61 288			-61 288
Znehodnocení finančních aktiv	-48	Ostatní finanční náklady	K.	402
Zisk / Ztráta z provozní činnosti	-68 081	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	I.	49
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období	648	<i>Kontrolní součet</i>		7 833
		Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	**	648
Daň z příjmů	-123	Daň z příjmů splatná	L.1.	-123
		Daň z příjmů odložená (+/-)	L.2.	123
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	525		**	525

5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty společnostenem ze Skupiny.

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Dlouhodobá aktiva	426 330	573 151
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	427 235	576 960
Opravná položka o poskytnutém úvěrům	- 905	- 3 809
Krátkodobá aktiva	5 762	917 492
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	5 762	917 492
Poskytnuté úvěry celkem	423 092	1 490 643

Všechny úvěry jsou úročené a nezajištěné.

6. Vlastní kapitál

Přehled o změnách vlastního kapitálu tvoří samostatnou přílohu této závěrky.

13. května 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a rozhodl o rozdělení zisku ve výši 525 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělené zisky minulých let.

Do data sestavení účetní závěrky společnost nenavrhla rozdělení zisku za rok 2022. Management předpokládá, že nerozdělený zisk v hodnotě 306 tis. Kč bude převeden na účet nerozdělené zisky minulých let.

Společnost v roce 2022 nenabyla své akcie.

7. Vydané dluhopisy

V roce 2021 nové emise dluhopisů neprobíhaly, Společnost hospodařila s dluhopisy emitovanými v roce 2017.

Ke dni splatnosti dne 1. února 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 2 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 262 500 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 8. března 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 5 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 280 000 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 8. března 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 6 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 200 000 tis. Kč.

Ke dni splatnosti dne 28. června 2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINVI 8 4,0/22 v celkové nominální hodnotě 300 000 tis. Kč.

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zamíklé dluhopisy a splacené dluhopisy	- 3 282 100	- 2 238 000
Upsaná část emitovaných dluhopisů	417 900	1 462 000
Naběhlé příslušenství	7 417	33 420
Alikvotní úrokový výnos	0	- 651
Vydané dluhopisy celkem	425 317	1 494 769

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	417 900	419 500
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	417 900	419 500
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti do 1 roku	0	1 042 500
Úroky splatné do 1 roku	7 417	32 769
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	7 417	1 075 269
Vydané dluhopisy celkem	425 317	1 494 769

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

	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003515637	4,70 %	1.2.2024	169 900
CZ0003516767	4,70 %	28.6.2024	248 000
Celkem upsané dluhopisy			417 900

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. covenantů)
- 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 podmírkách.

Tyto podmínky k 31. prosinci 2022 ani 2021 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 držitelem dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

8. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodního styku	2	2
Závazky k podnikům ve Skupině	424	291
Závazky k zaměstnancům	0	141
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	63
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	851	1 742
Ostatní závazky vůči státu	- 4	21
Jiné závazky	6 077	440
Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky	7 350	2 700

V rámci Jiných závazků je vykázána chybná platba ve výši 5 500 tis. Kč, která byla na účet Společnosti připsána dne 22. prosince 2022. Chybná platba byla vrácena na účet plátce dne 9. ledna 2023.

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtu splatnosti.

9. Osobní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2022	2021
Mzdové náklady	694	2 177
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	189	568
Celkem	886	2 749

Celkové náklady na zaměstnance zahrnují i osobní náklady vedení společnosti – předsedkyně představenstva. Předseda dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2022 do 30. dubna 2022 odměny předsedkyni představenstva v celkové výši 200 tis. Kč (v období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021: 600 tis. Kč). Od 1. května 2022 není předsedkyně představenstva z titulu své funkce odměňována.

V roce 2022 a 2021 neobdrželi členové řídících, kontrolních a správních orgánů od společnosti žádné zálohy, závdavky, záplýjky, úvěry, přiznané záruky, jiné výhody a kromě výše uvedeného jim nebylo vyplaceno žádné další významné plnění ani v peněžní, ani v nepeněžní formě.

10. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	0	0
Odložená daň (19 %)	- 77	- 123
Celkem	- 77	- 123
(tis. Kč)	2022	2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	382	648
Uplatněná daňová ztráta	0	- 696
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 2 904	48
Základ daně	0	0
Splatná daň (při sazbě 19 %)	0	0

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

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	172	724
Daňová ztráta	582	107
Odložená daňová pohledávka celkem	754	831

11. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- V průběhu účetního období byl plně splacen úvěr poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 27. září 2017.
- V průběhu účetního období byl plně splacen úvěrový rámec poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření rámcové úvěrové smlouvy dne 2. ledna 2018.
- V průběhu účetního období byl plně splacen úvěrový rámec poskytnutý společnosti LEDRICA TRADING a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 17. června 2019.

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 4,50 – 6,90 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2022	2021
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	7 673	38 287
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	4 501	4 402
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	17 112	21 848
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	2 035	4 192
Úrokové výnosy celkem		31 321	68 729
Ostatní výnosy			
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	260	525
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	193	215
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	306
Ostatní výnosy celkem		453	1 046
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	2 829	15 072
Úrokové náklady celkem		2 829	15 072
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 290	1 275
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	15	30
CREDITAS Invest a.s.	Sesterská společnost	35	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 275	2 596
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	15	15
Administrativní náklady celkem		2 630	3 916

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	432	823 159
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	256 644	30 643
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	175 921	548 696
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	0	91 954
Poskytnuté úvěry celkem		432 997	1 494 452
Pohledávky			
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	0	525
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	0	215
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	306
Pohledávky celkem		0	1 046
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	675	2 346
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		675	2 346
Aktiva celkem		433 672	1 497 844
Vydané dluhopisy			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	0	395 200
Vydané dluhopisy celkem		0	395 200
Závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	382	284
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	8	8
CREDITAS Invest a.s.	Sesterská společnost	35	0
Závazky celkem		425	292
Pasiva celkem		425	395 492

12. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

13. Souhrnná vykázání typů účetních případů

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

14. Následné události

Dne 31. ledna 2023 byl plně splacen úvěr poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 23. května 2017.

Dne 31. ledna 2023 byl plně splacen úvěr poskytnutý společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem uzavření úvěrové smlouvy dne 26. července 2017.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno 37 000 tis. Kč z úvěrového rámce poskytnutého společnosti UNICAPITAL N.V.

Byla prodloužena splatnost rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL Finance a.s. Datum splatnosti rámcové smlouvy o úvěru je nyní 31. ledna 2024.

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.

24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová

Předsedkyně představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL Invest I a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8
IČ: 054 77 395

Výrok auditora

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

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů 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 předseda představenstva Společnosti **UNICAPITAL Invest I a.s.**

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

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

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

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

Odpovědnost předsedy představenstva Společnosti za účetní závěrku

Předseda představenstva Společnosti **UNICAPITAL 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 předseda představenstva Společnosti povinen 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 předseda představenstva 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 předseda představenstva.

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, navrhnut 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 navrhnut 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 předseda představenstva Společnosti uvedl v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky předsedou představenstva 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 předsedu představenstva mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

V Praze dne 24.5.2023

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



Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509