

# **VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022**

**UNICAPITAL Invest II a.s.**

za období končící 31. prosince 2022

## OBSAH

<b>PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY .....</b>	<b>3</b>
<b>INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....</b>	<b>4</b>
<b>ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....</b>	<b>8</b>
<b>OSTATNÍ INFORMACE .....</b>	<b>16</b>
<b>DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....</b>	<b>19</b>
<b>ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....</b>	<b>20</b>
1. Informace o společnosti .....	24
2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky .....	25
3. Zásadní účetní postupy používané Společností .....	25
(a) Záplýjčky a úvěry .....	25
(b) Pohledávky .....	25
(c) Peněžní prostředky.....	25
(d) Přepočty cizích měn .....	25
(e) Najatý majetek .....	25
(f) Vlastní kapitál.....	26
(g) Rezervy .....	26
(h) Dluhopisy .....	26
(i) Závazky.....	26
(j) Klasifikace závazků .....	26
(k) Účtování výnosů a nákladů .....	26
(l) Daň z příjmů.....	26
(m) Použití odhadů .....	27
(n) Spřízněné strany .....	27
(o) Následné události .....	27
4. Změna účetních metod a postupů .....	27
5. Záplýjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba .....	29
6. Vlastní kapitál.....	29
7. Vydané dluhopisy .....	29
9. Splatná a odložená daň .....	31
10. Transakce se spřízněnými osobami .....	32
11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva.....	32
12. Souhrnná vykázání typů účetních případů.....	32
13. Následné události .....	33
<b>ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....</b>	<b>34</b>

## **PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY**

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

V Praze dne 24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová  
předsedkyně správní rady

## **INFORMACE O SPOLEČNOSTI**

Společnost UNICAPITAL Invest II a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 24. října 2017. 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). Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

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

## **PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI**

Společnost UNICAPITAL Invest II 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 následujícím textu.

## **ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH**

Struktura vedení Společnosti je monistická. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady. Od 21.4.2021 je předsedkyní správní rady JUDr. Alena Sikorová.

## **EKONOMIKA, MAJETEK**

V roce 2022 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest II a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 1 585 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 a odložená daňová pohledávka. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocená finanční aktiv je promítнуto v účetní závěrce Společnosti.

## **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 1 483 094 tis. Kč. Všechny úvěry směrovaly 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 zápůjček a úvěrů. Nad rámec poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině neposkytuje Společnost UNICAPITAL Invest II a.s. žádné další služby. Hospodaření Společnosti tak podléhá vlivu hospodaření celé Skupiny.

Skupina UNICAPITAL působí v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Skupina výrazně omezila svoje aktivity v segmentu zdravotnictví. Na počátku druhého čtvrtletí roku 2022 převedla provozování sociálně zdravotnických center, ve kterých byla poskytována péče především osobám s Alzheimerovou chorobou, na třetí stranu. Skupina provozuje pouze jedno takové centrum v České republice a dále jedno na Slovensku. Skupina si ponechala ve vlastnictví budovy, ve kterých byly tyto sociálně zdravotnické služby poskytovány, přičemž tyto pronajímá novému provozovateli síť alzheimercenter na základě dlouhodobých nájemních smluv. Divestice zmíňovaných 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 síť 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 dozívající 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 II a.s. ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na společnost UNICAPITAL Invest II a.s. a skupinu UNICAPITAL může být maximálně nepřímý, ovlivněný celkovou ekonomickou situací v České republice a ve světě všeobecně.

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

#### Segment energetiky

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

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

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

Příjmy a výsledky činností společnosti segmentu energetiky jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a 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 do doby, než se takové společnosti nepřeorientují na jiné trhy.

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

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

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

#### Segment realit

Skupina podnikává 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 zpříššování 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 v budoucnu očekávané standardy.

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

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

vyplynoucí opatření. Společnosti se také řídí doporučeními Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB).

### Zemědělství

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

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

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se u společností segmentu zemědělství projevil růstem cen vstupů, především nafty, hnojiv a krmiv. V reakci na tento vývoj dochází ke značnému zvýšení 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 agroekologickou 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 II a.s., IČ 065 49 608, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2022.

Předsedkyně správní rady UNICAPITAL Invest II a.s., IČ 065 49 608, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22931 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 II a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest II 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:

<b>Banka CREDITAS a.s.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555	<b>CREDITAS Real Estate B.V.</b> , 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
<b>CREDITAS fond SICAV, a.s.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 , IČ 085 33 610	<b>UNICAPITAL a.s.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817
<b>CREDITAS Crowdfunding s.r.o.</b> (dříve CREDITAS s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299	<b>LEMANT Finance s.r.o.</b> , sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310
<b>Creditas Services s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 72 881	<b>GALAP INVESTMENT s.r.o.</b> , sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557
<b>EKORENT, spol. s r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 , IČ 452 78 288	<b>Financial Consortium s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242
<b>CREDITAS investiční společnost a.s.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16.2.2022	<b>MORAVAN Mléčná farma a.s.</b> , sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice , IČ 476 72 439
<b>Max banka a.s.*</b> , 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	<b>Pozemky UNICAPITAL s.r.o.</b> , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc , IČ 050 69 688
<b>EAST Portfolio s.r.o.*</b> , 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.	<b>REZIDENCE U PARKU s.r.o.</b> , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542
<b>UNICAPITAL N.V.*</b> , sídlo Barbara Strozzielaan 201, 1083HN Amsterdam,, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625	<b>BONUM reality, s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732
	<b>Pereta Estates s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446
	<b>Reality Property II s.r.o.</b> , 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., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8</p>	<p><b>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p>
<p><b>UNICAPITAL Finance a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421</p>	<p><b>LifeLiQe, Inc.</b>, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104</p>
<p><b>UNICAPITAL Finance II s.r.o.*</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p><b>LIFELIQE CZECH s.r.o.</b>, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p>
<p><b>UNICAPITAL Finance III s.r.o.*</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.12.2022</p>	<p><b>Corinth s.r.o.*</b>, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758 */ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyl ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest I a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395</p>	<p><b>Corinth Services s.r.o.</b>, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest II a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608</p>	<p><b>UNICAPITAL Healthcare a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest III a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488</p>	<p><b>AC pp s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest IV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732</p>	<p><b>AC Assets s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526 */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v červnu 2022</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest V a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682</p>	<p><b>AC Plzeň s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest VI a.s.</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558</p>	<p><b>AC Správní I s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest VII a.s.</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215</p>	<p><b>AC Správní II s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363</p>
<p><b>UNICAPITAL Invest VIII a.s.*</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p><b>AC Správní III s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398</p>
<p><b>CREDITAS Fund Holding a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261</p>	<p><b>AC IMMO s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283</p>
<p><b>CREDITAS ASSETS SICAV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261</p>	<p><b>Prch-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p>
<p><b>CREDITAS LOAN SICAV a.s.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334</p>	<p><b>F-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397</p>
<p><b>Nemovitosti nájemního bydlení a.s.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 84 573 */ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p><b>J-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p>
<p><b>Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. *</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 067 11 464 */ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p><b>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.</b>, sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003</p>
<p><b>Osová PD, s.r.o.</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285</p>	<p><b>Pr-Qrest z.ú.</b> (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p>
<p><b>Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*</b>, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529</p>	<p><b>Fa-Qrest s.r.o.</b> (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931</p>

<p><b>Osová PD II, s.r.o.*/**</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 277 42 997          */ společnost byla předmětem akvizice v lednu 2022          **/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností Osová PD s.r.o. a dne 1.6.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
<p><b>Pobřežní PD, s.r.o. *</b>, 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</p>	<p><b>AC Supervisor I s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 256          */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v březnu 2022</p>
<p><b>CREDITAS Invest I a.s. ,</b> sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363</p>	<p><b>AC Supervisor II s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 032 99 244          */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v dubnu 2022</p>
<p><b>GHP CZ INVEST LIMITED*</b>, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425          */ k nabytí podílu do 100% došlo v dubnu 2022</p>	<p><b>AC Supervisor III s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 12 461          */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v květnu 2022</p>
<p><b>PHCZ OPERATIONS s.r.o.*</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729          */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p>	<p><b>Průhonice Services, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527</p>
<p><b>HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.*</b>, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664          */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p>	<p><b>O-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,</p>
<p><b>GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost</b>, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004</p>	<p><b>Pl-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361</p>
<p><b>GRAND HOTEL PUPP s.r.o.*</b>, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758          */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.6.2022</p>	<p><b>Zl-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891</p>
<p><b>INU.COM a.s.*</b>, 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.</p>	<p><b>Z-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357</p>
<p><b>UNICAPITAL ENERGY s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468</p>	<p><b>Ce-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015</p>
<p><b>UCED Energy s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047</p>	<p><b>L-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,</p>
<p><b>UCED Energy II s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944</p>	<p><b>Pa-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,</p>
<p><b>UCED Energy III s.r.o.*</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256          */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p>	<p><b>Bu-Qrest z.ú.</b> (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351</p>
<p><b>LUDS, s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133</p>	<p><b>AC Admin s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078</p>
<p><b>UCED s.r.o.</b>, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981</p>	<p><b>Alzheimercentrum Zlosyň a.s.*/**</b>, 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</p>
<p><b>UCED Servis s.r.o.</b> (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552</p>	<p><b>AC Estate Ostrava, s.r.o.*</b>, 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</p>

<b>UCED Prodej s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312	<b>NADAČNÍ FOND ŽIVOT SALZHEIMEREM</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378
<b>UCED Distribuce II s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714	<b>AC Estate Vodňany, s.r.o.*</b> , 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
<b>UCED Hranice s.r.o.</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535	<b>AC Estate Písek, s.r.o.*</b> , 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
<b>UCED Agregace s.r.o.</b> (dříve UCED Energy III s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274	<b>AC Estate Pardubice s.r.o.*</b> , 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
<b>UCED Agregace II s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022	<b>Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.*</b> , 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
<b>UCED Agregace III s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022	<b>Alzheimercentrum Slovakia a.s.</b> , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406
<b>UCED Agregace IV s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022	<b>Alzheimercentrum Piešťany n.o.</b> , sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945
<b>UCED Volt s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022	<b>DIFESA a.s.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882
<b>UCED Commodities s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 26.8.2022	<b>Valcha Property Development a.s.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931
<b>UCED Solar s.r.o. *</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 30.6.2022	<b>Blue Future Second s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262
<b>UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022	<b>Blue Future Third s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548
<b>VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.*</b> , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14.12.2022	<b>Blue Future Fourth s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011
<b>LEDRICA TRADING a.s.</b> , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799	<b>NIFOR s.r.o.*</b> , 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
<b>V Invest Development s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,	<b>Litoměřická Property Development s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010
<b>PARDITI House s.r.o. *</b> , 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	<b>Hřebenky Property Development s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914
<b>AMONIL Invest s.r.o.*</b> , sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650	<b>Kačerov Property Development s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819
	<b>Prosluněná Property Development s.r.o.</b> , sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355

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

#### 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
	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	přijaté/věcné	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.	Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o spolupráci	přijaté/věcné	1	ano
Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o poskytnutí sídla	přijaté/věcné	1	ano
CREDITAS Invest I a.s.	Smlouva o správě dluhopisů	přijaté/věcné	1	Ano

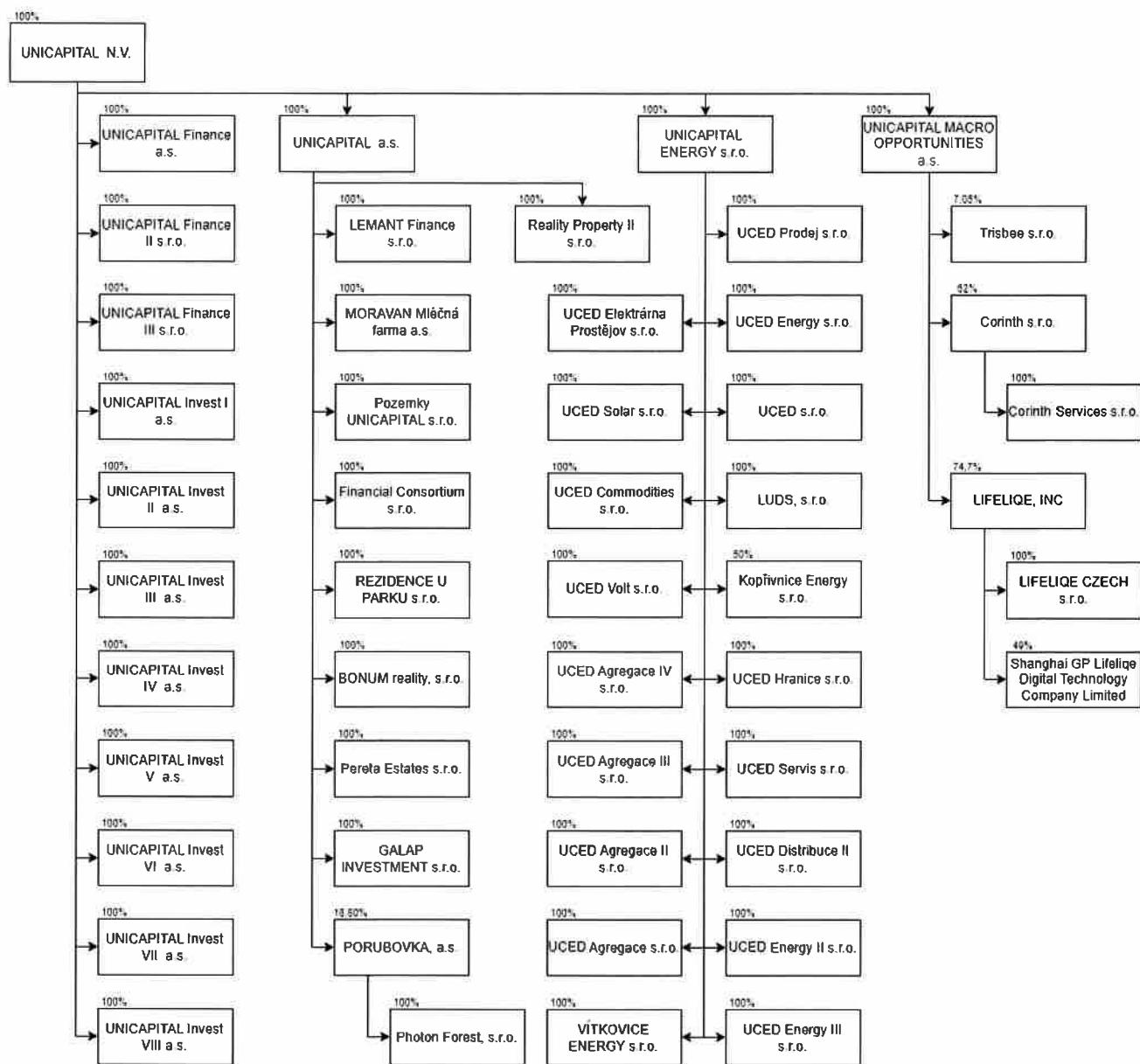
#### **6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání**

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

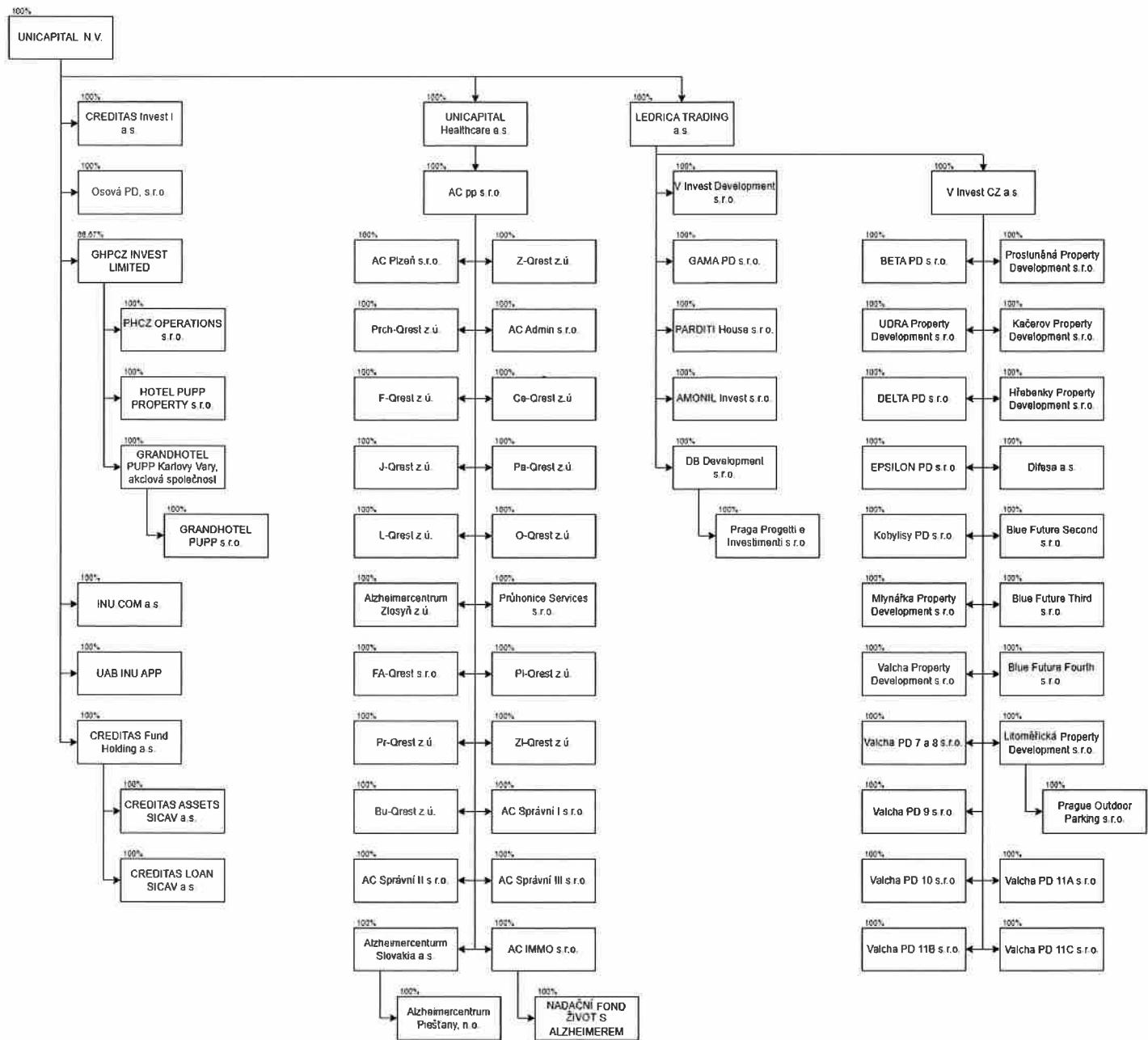
JUDr. Alena Sikorová  
předsedkyně správní rady

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



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně.

## Pokračování organizační struktury z předcházející strany



## OSTATNÍ INFORMACE

### ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

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

Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emittentem poskytnutých úvěrů a zájmy s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emittent 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.: Emittent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emittentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emittent 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.: Emittent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$N_L$	Nominální hodnota všech Emittentem poskytnutých úvěrů a zájmy	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
$N_B$	Nominální hodnota všech Emittentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
$n$	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zájmy	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emittent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emittent 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 zájmy se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

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

Emittent 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 standardy účetního výkaznictví 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 záplýjček a úvěrů poskytovaných Emitentem a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů

Ukazatel NWM se vypočte následovně:

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

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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba nominální	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 229 807 975,41	15.01.2023	5,25 %	5,25 %	15
UNICAPITAL Finance a.s.	181 870 000,00	15.01.2023	5,25 %	5,25 %	15
<b>Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem</b>	<b>1 411 677 975,41</b>				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022 na řádku „Poskytnuté 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	Úrok. sazba	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UCINV02 2	352 500 000	15.02.2023	4,30 %	4,30 %	46
UCINV02 3	334 800 000	15.02.2025	5,10 %	5,10 %	777
UCINV02 4	149 500 000	15.02.2026	6,00 %	6,00 %	1 142
UCINV02 6	276 900 000	28.06.2023	4,30 %	4,30 %	179
UCINV02 7	345 900 000	28.06.2025	5,10 %	5,10 %	910
<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem</b>	<b>1 459 600 000</b>				

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 0,40 % (k 31. prosinci 2021 byl ukazatel NWIR 0,32 %) a ukazatel NWM ve výši – 541 (k 31. prosinci 2021 byl ukazatel NWM - 535).

## **DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**

### **UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI**

Ke dni splatnosti dne 15. února 2023 byly splaceny dluhopisy emise UCINV02 2 4,3/23 v celkové nominální hodnotě 323 400 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo splaceno celkem 367 000 tis. Kč z poskytnutých úvěrových rámciů. Žádný nový úvěr ani úvěrový rámec nebyl poskytnut, žádný úvěr nebyl plně splacen.

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

### **AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

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

### **AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

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

### **AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ**

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

### **INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ**

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

### **INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ**

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

### **KONTAKTNÍ ÚDAJE**

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

webové stránky: [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz)

email: [info@unicapital.cz](mailto:info@unicapital.cz)

tel.: 800 91 92 93

**UNICAPITAL Invest II 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 II a.s.

**Sídlo:** Sokolovská 675/9  
186 00 Praha 8 – Karlín

**Právní forma:** akciová společnost

**Účetní období:** 1.1.2022 – 31.12.2022

**IČO:** 065 49 608

**Předmět podnikání:** Finanční činnost

**Statutární orgán:** JUDr. ALENA SIKOROVÁ  
(předseda správní rady)

**Den sestavení účetní závěrky:** 24. května 2023

**Podpis statutárního orgánu:** \_\_\_\_\_



ROZVÁHA v plném rozsahu				UNICAPITAL Invest II. a.s. IČ: 065 49 608			
				Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00			
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)							
				31.12.2022		31.12.2021	
				Brutto	Korekce	Netto	Netto
	<b>AKTIVA CELKEM</b>			<b>1 485 101</b>	<b>714</b>	<b>1 484 387</b>	<b>1 502 588</b>
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>			<b>1 411 678</b>	<b>714</b>	<b>1 410 964</b>	<b>1 462 924</b>
<b>III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>			<b>1 411 678</b>	<b>714</b>	<b>1 410 964</b>	<b>1 462 924</b>
2.	Zápojčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba			1 411 678	714	1 410 964	1 462 924
<b>II.</b>	<b>Pohledávky</b>			<b>72 266</b>		<b>72 266</b>	<b>36 212</b>
1.	Dlouhodobé pohledávky			136		136	143
1.4.	Odložená daňová pohledávka			136		136	143
2.	Krátkodobé pohledávky			72 130		72 130	36 069
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba			72 130		72 130	35 908
2.4.	Pohledávky - ostatní						161
2.4.3.	Stát - daňové pohledávky						161
<b>IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>			<b>1 157</b>		<b>1 157</b>	<b>3 452</b>
1.	Peněžní prostředky v pokladně			4		4	4
2.	Peněžní prostředky na účtech			1 153		1 153	3 448

			31.12.2022	31.12.2021
	<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>1 484 387</b>	<b>1 502 588</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>		<b>4 871</b>	<b>3 286</b>
<b>I.</b>	<b>Základní kapitál</b>		<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
1.	Základní kapitál		2 000	2 000
<b>IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let (+/-)</b>		<b>1 286</b>	<b>816</b>
1.	Nerozdelený zisk nebo neuhradzena ztrata minulých let		1 286	816
<b>V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)</b>		<b>1 585</b>	<b>470</b>
<b>B.+C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>		<b>1 479 516</b>	<b>1 499 302</b>
<b>B.</b>	<b>Rezervy</b>		<b>105</b>	
2.	Rezerva na daň z příjmů		105	
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>		<b>1 479 411</b>	<b>1 499 302</b>
<b>I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>		<b>830 200</b>	<b>1 479 800</b>
1.	Vydané dluhopisy		830 200	1 479 800
1.2.	Ostatní dluhopisy		830 200	1 479 800
1.2.	Ostatní dluhopisy		645 212	16 122
4.	Závazky z obchodních vztahů		702	528
8.	Závazky - ostatní		3 297	2 852
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace		2 193	2 142
8.6.	Dohadné účty pasivní			100
8.7.	Jiné závazky		1 104	610

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění		UNICAPITAL Invest II. a.s. IČ: 065 49 608	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do <b>31.12.2022</b>	období do <b>31.12.2021</b>
<b>A.</b>	<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>1 487</b>	<b>1 022</b>
3.	Služby	1 487	1 022
<b>F.</b>	<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>12</b>	
3.	Daně a poplatky	1	
5.	Jiné provozní náklady	11	
<b>VI.</b>	<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>75 322</b>	<b>77 154</b>
2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	75 322	77 154
<b>I.</b>	<b>Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti</b>	<b>-40</b>	<b>-240</b>
<b>J.</b>	<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>71 547</b>	<b>75 264</b>
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	71 547	75 264
<b>VII.</b>	<b>Ostatní finanční výnosy</b>	<b>36</b>	
<b>K.</b>	<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>392</b>	<b>527</b>
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	3 459	1 603
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 960	581
<b>L.</b>	<b>Daň z příjmů</b>	<b>375</b>	<b>111</b>
1.	Daň z příjmů splatná	367	65
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	8	46
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1 585	470
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 585	470
*	Čistý obrat za účetní období	75 358	77 154

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU		UNICAPITAL Invest II. a.s. IČ: 065 49 608				
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00				
		Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
<b>Stav k 31.12.2021</b>		<b>2 000</b>			<b>1 286</b>	<b>3 286</b>
<b>kapitálové transakce s vlastníky</b>						
<b>Ostatní transakce</b>						
VH za rok 2022					<b>1 585</b>	<b>1 585</b>
<b>Stav k 31.12.2022</b>		<b>2 000</b>			<b>2 871</b>	<b>4 871</b>

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		UNICAPITAL Invest II, a.s. IČ: 065 49 608	
	období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)	Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
P.		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
<b>P.</b>	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	<b>3 452</b>	<b>3 303</b>
	<b>Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)</b>		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 959	580
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-3 815	-2 130
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabýtému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-40	-240
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		
A.1.4.	Výnosy z podílu na zisku (-)		
A.1.5.	Vyučtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-3 775	-1 890
A.1.6.	Případné opravy a ostatní nepeněžní operace		
A.*	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>	<b>-1 856</b>	<b>-1 550</b>
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	619	213
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních		
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	619	213
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespadajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-1 237</b>	<b>-1 337</b>
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-72 152	-79 343
A.4.	Přijaté úroky (+)	39 100	160 508
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrký daně za minulá období (-)	-101	4 644
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-34 390</b>	<b>84 472</b>
	<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1.	Výdaje spojené s nabýtím stálých aktiv (-)		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv (+)		
B.3.	Zápojky a úvěry spřízněným osobám poskytnuté (-/+)	-652 600	-84 608
B.***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	<b>-652 600</b>	<b>-84 608</b>
	<b>Peněžní toky z finančních činností</b>		
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	704 600	450 000
C.2.2.	Vydané dluhopisy odkup	-19 905	-449 715
C.***	<b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	<b>684 695</b>	<b>285</b>
F.	<b>Čisté zvýšení, nebo snížení peněžních prostředků</b>	<b>-2 295</b>	<b>149</b>
R.	<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období</b>	<b>1 157</b>	<b>3 452</b>

## **1. Informace o společnosti**

Společnost UNICAPITAL Invest II a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 24. října 2017. 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 Strozzielaan 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 společnosti a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je k 31.12.2022 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 zájmy ostatním společnostem ve Skupině.

### **Vedení Společnosti**

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

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

### Správní rada

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

Předsedkyně správní rady k 31. prosinci 2022:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	21. dubna 2021

## **2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky**

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

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

Společnost je klasifikována jako malá účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

## **3. Zásadní účetní postupy používané Společností**

### **(a) Zápůjčky a úvěry**

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

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

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

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

**(h) Dluhopisy**

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

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

**(i) Závazky**

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

**(j) Klasifikace závazků**

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

**(k) Účtování výnosů a nákladů**

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

**(l) Daň z příjmů**

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

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

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

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

#### (m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhadu 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 odhadu 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		Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS tis. Kč	Převod
IFRS 2021	tis. Kč		
<strong>AKTIVA</strong>			
<strong>Dlouhodobá aktiva</strong>			
Poskytnuté úvěry	1 462 924	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	B.III.2.
Odložená daňová pohledávka	143	Odložená daňová pohledávka	C.II.1.4.
<strong>Dlouhodobá aktiva celkem</strong>	<strong>1 463 067</strong>		<strong>1 463 067</strong>
<strong>Krátkodobá aktiva</strong>			
Pohledávky z obchodního styku			
Poskytnuté úvěry	35 908	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	C.II.2.2.
Ostatní aktiva			
Splatná daňová pohledávka	226	Stát - daňové pohledávky	C.II.4.3.
Peníze a peněžní ekvivalenty	3 452	Peněžní prostředky v pokladně	C.IV.1.
		Peněžní prostředky na účtech	C.IV.2.
<strong>Krátkodobá aktiva celkem</strong>	<strong>39 586</strong>		<strong>39 521</strong>
<strong>Aktiva celkem</strong>	<strong>1 502 653</strong>		<strong>1 502 588</strong>
			65

IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS tis. Kč		Převod
<b>PASIVA</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	2 000	Základní kapitál	A.I.1.	2 000
Nerozdělené zisky	1 286	Nerozdělený zisk nebo neuhraná ztráta minulých let (+/-)	A.IV.1	816
		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	A.V.	470
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>3 286</b>			<b>3 286</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Vydané dluhopisy	1 479 800	Ostatní dluhopisy	C.I.1.2.	1 479 800
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 479 800</b>			<b>1 479 800</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 380	Závazky z obchodních vztahů	C.II.4.	528
Vydané dluhopisy	16 122	Ostatní dluhopisy	C.II.1.2.	16 122
Splatné daňové závazky	65	Stát - daňové závazky a dotace	C.II.8.5.	2 142
		Dohadné účty pasivní	C.II.8.6.	100
		Jiné závazky	C.II.8.7.	-610
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>19 567</b>			<b>19 502</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>1 499 367</b>			<b>1 499 302</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 502 653</b>			<b>1 502 588</b>
				65

#### 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	77 154	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	VI.1.	77 154
Úrokové náklady	-75 264	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	J.2.	75 264
<b>Hrubá úroková marže</b>	<b>1 890</b>	<b>Kontrolní součet</b>		<b>1 890</b>
Ostatní výnosy	0			
Administrativní náklady	-1 550	Služby	A.3.	1 022
		Ostatní finanční náklady	K.	527
Znehodnocení finančních aktiv	240	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	I.	-240
<b>Zisk z provozní činnosti</b>	<b>-1 310</b>	<b>Kontrolní součet</b>		<b>1 309</b>
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období</b>	<b>580</b>	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)</b>	**	<b>581</b>
Daň z příjmů	-110	Daň z příjmů splatná	L.1.	65
		Daň z příjmů odložená (+/-)	L.2.	46
<b>Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění</b>	<b>470</b>		**	<b>470</b>

## **5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba**

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

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 410 964</b>	<b>1 462 924</b>
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 411 678	1 463 678
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-714	-754
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>72 130</b>	<b>35 908</b>
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	72 130	35 908
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	0	0
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 483 094</b>	<b>1 498 832</b>

Všechny úvěry jsou úročené a nezajištěné.

## **6. Vlastní kapitál**

Přehled o změnách vlastního kapitálu tvoří samostatnou přílohu této závěrky.

30. června 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a schválil rozdělení zisku ve výši 470 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

Do data sestavení účetní závěrky společnost nenavrhla rozdělení zisku za rok 2022. Management předpokládá, že nerozdělený zisk v hodnotě 1 585 tis. Kč bude převeden na účet nerozdělené zisky minulých let.

Společnost v roce 2022 nenabyla své akcie.

## **7. Vydané dluhopisy**

V roce 2022 nové emise dluhopisů neprobíhaly, ani nebyly splaceny žádné emise dluhopisů.

Společnost v roce 2018 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 450 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2022 upsány, byly splaceny, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 990 400 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 970 200 tis. Kč), a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 tak činí 1 459 600 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 1 479 800 tis. Kč).

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	2 450 000	2 450 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	- 990 400	- 970 200
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>1 459 600</b>	<b>1 479 800</b>
Naběhlé příslušenství	15 812	16 122
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 475 412</b>	<b>1 495 922</b>

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	830 200	1 479 800
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>	<b>830 200</b>	<b>1 479 800</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti do 1 roku	629 400	0
Úroky splatné do 1 roku	15 812	16 122
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>645 212</b>	<b>16 122</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 475 412</b>	<b>1 495 922</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 1 443 254 tis. Kč (2021: 1 442 933 tis. Kč). Reálná hodnota byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

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

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003518318	4.30%	15.02.2023	352 500
CZ0003518326	5.10%	15.02.2025	334 800
CZ0003518334	6.00%	15.02.2026	149 500
CZ0003519225	4.30%	28.06.2023	276 900
CZ0003519233	5.10%	28.06.2025	345 900
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>1 459 600</b>

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
<b>31.12.2021</b>	<b>1 479 800</b>	<b>16 122</b>	<b>1 495 922</b>
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	- 1 800	- 18 400	- 20 200
Dluhopisy < 1 rok	- 647 800	647 800	0
Nakoupený úrok	0	295	295
Naběhlý úrok	0	71 547	71 547
Výplata úroku	0	- 72 152	- 72 152
<b>31.12.2022</b>	<b>830 200</b>	<b>645 212</b>	<b>1 475 412</b>

Transakce vyplývající z nákupu a prodeje dluhopisů, splacení naběhlých úroků a nakoupeného AÚV v celkové hodnotě jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (např. 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. prosinec 2022	31. prosinec 2021
Závazky k podnikům ve skupině	702	528
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	2 194	2 142
Dohadné účty pasivní	0	100
Jiné závazky	1 103	610
<b>Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>3 999</b>	<b>3 380</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.

## 9. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	- 367	- 65
Odložená daň (19 %)	- 7	- 45
<b>Celkem</b>	<b>- 374</b>	<b>- 110</b>

Rezerva na daň z příjmu v hodnotě 367 tis. Kč byla ve výkazech započtená se zálohou na dan v příjmu ve výši 262 tis. Kč. (2021 – 65 tis. Kč) vykázána hodnota rezervy na daň z příjmu je 105 tis. Kč (2021 – 0 tis. Kč). 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. prosinec 2022	31. prosinec 2021
<b>Odložená daňová pohledávka z titulu:</b>		
Opravná položka k finančním aktivům	136	143
<b>Odložená daňová pohledávka celkem</b>	<b>136</b>	<b>143</b>

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

## 10. Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 5,16 % – 5,40 % p. a.

### Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	44 880	44 593
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	30 442	32 562
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>75 322</b>	<b>77 155</b>
<b>Administrativní náklady</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 212	701
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	277	525
CREDITAS Invest I a.s.	Sesterská společnost	98	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	15	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
<b>Administrativní náklady celkem</b>		<b>1 617</b>	<b>1 241</b>

### Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31. prosince 2022	31. prosince 2021
<b>Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 249 987	874 307
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	233 821	625 280
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>		<b>1 483 808</b>	<b>1 499 587</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	1 153	3 448
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>1 153</b>	<b>3 448</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 484 961</b>	<b>1 503 035</b>
<b>Závazky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	588	3
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	0	525
CREDITAS Invest I a.s.	Sesterská společnost	98	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	15	0
<b>Závazky celkem</b>		<b>701</b>	<b>528</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>701</b>	<b>528</b>

## 11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

## 12. Souhrnná vykázání typů účetních případů

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

### **13. Následné události**

Ke dni splatnosti dne 15. února 2023 byly splaceny dluhopisy emise UCINV02 2 4,3/23 v celkové nominální hodnotě 323 400 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo splaceno celkem 367 000 tis. Kč z poskytnutých úvěrových rámciů. Žádný nový úvěr ani úvěrový rámec nebyl poskytnut, žádný úvěr nebyl plně splacen.

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 správní rady

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

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9  
186 00 Praha 8  
IČ: 065 49 608

***Výrok auditora***

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

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

***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisům 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 shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

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

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

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

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

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

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

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

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

V Praze dne 24.5.2023

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

Ing. Uljana Bazjuková  
Statutární auditor, evidenční č. 2509

