

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

**UNICAPITAL Invest IV a.s.**

za období končící 31. prosince 2021

## **OBSAH**

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY .....	3
ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	10
OSTATNÍ INFORMACE .....	28
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE .....	31
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	40
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	43
2 PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	44
3 PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ.....	48
4 ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY .....	50
5 SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	50
6 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY .....	51
7 OBCHODNÍ A JINÉ POHLEDÁVKY .....	51
8 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	51
9 VLASTNÍ KAPITÁL .....	52
10 VYDANÉ DLUHOPISY .....	52
11 ŘÍZENÍ RIZIK.....	54
12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	57
13 PROVOZNÍ SEGMENTY.....	58
14 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA .....	58
15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	59
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	60

## **PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY**

Níže uvedený předseda správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 9. srpna 2022



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda správní rady

## ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY

### Zpráva správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 6. listopadu 2019. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 9 4,0/24 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 4,0 % p.a. a splatností 22. ledna 2024. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 10 5,1/26 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,1 % p.a. a splatností 22. ledna 2026. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 11 6,2/28 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,2 % p.a. a splatností 22. ledna 2028. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 12 3,0/22 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 12. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,0 % p.a. a splatností 12. února 2022. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 13 3,3/23 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 26. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,3 % p.a. a splatností 26. února 2023. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021.

Ke dni splatnosti 25.9.2021 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 7 3,0/21 v celkové nominální hodnotě 150 000 tis. Kč.

Ke dni splatnosti 20.11.2021 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 8 3,0/21 v celkové nominální hodnotě 149 500 tis. Kč.

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika. Přístup Společnosti k důsledkům pandemie COVID-19 je popsán v Doplnujících informacích o událostech po skončení rozvahového dne.

### PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest IV 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 2021.

## ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH

S účinností od 21.4.2021 se změnila struktura vedení Společnosti z dualistické na monistickou. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady. Od 21.4.2021 je předsedou správní rady JUDr. Alena Sikorová.

## EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2021 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 2 061 tis. Kč.

Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost, odloženou daňovou pohledávku a obchodní a jiné pohledávky. Společnost neviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocená finančních aktiv je promítnuto v účetní závěrce Společnosti.

## Hlavní činnosti Skupiny, vliv pandemie covidu-19 a klimatických změn

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc covid-19, která se celosvětově rozšířila a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Ačkoliv se situace ohledně pandemie covidu-19 začíná v současné době stabilizovat, nadále analyzujeme případné dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních omezeních jejich činnosti. Následující odstavce se věnují jednotlivým primárním sektorům Skupiny, v nichž dlužníci Společnosti operují. Níže popsané segmenty tvoří k datu vyhotovení výroční zprávy cca 97,7 % investičního portfolia Skupiny. Ostatní aktivity Skupiny (2,3 %) představují například investice do start-upů a provozování fotovoltaické elektrárny.

### Distribuce energie

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především lokálním distribučním soustavám (LDS) elektrické energie, a to pod značkou UCED. Distribuční soustava elektrické energie je hierarchicky rozdělena na 3 hlavní úrovně: přenosová soustava, regionální distribuční soustava a lokální distribuční soustava. V rámci tzv. přenosové soustavy (přenos energie na nejvyšší napěťové hladině) dochází k přenosu elektrické energie z jednotlivých výrobních zdrojů (elektráren) a napojení samotné distribuční soustavy elektrické energie na sousední státy. Přenosová soustava tvoří de facto páteř distribuce elektrické energie v České republice. Regionální distribuční soustava vzniká na území ohraničeném vedením přenosové soustavy a přenáší elektrickou energii na vysoké napěťové hladině. Regionální distribuční soustava je na většině míst napojena přímo na odběrná místa, což v praxi představuje připojení elektrické energie v domácnostech a dalších, například komerčních, objektech. Lokální distribuční soustava představuje menší vymezené území (obvykle desítky metrů čtverečních až jednotky hektarů), na kterém se služby distribuce elektrické energie zavázal poskytovat tzv. lokální distributor. Tento lokální distributor je pak přímo napojen na nadřazeného regionálního distributora a v rámci vymezeného území poskytuje veškeré služby distributora.

Ekonomickou činnost v tomto případě představuje služba distribuce elektrické energie, za kterou koncoví odběratelé energie platí. Je součástí standardní fakturace za elektrickou energii a její cena závisí na objemu energie přenesené na distribučním území, nikoliv na ceně komodity (tj. elektrické energie). Zejména z tohoto důvodu vznikají LDS především na územích s velkou a stabilní spotřebou elektrické energie, jako jsou např. logistická centra, průmyslové parky a komerční nemovitosti.

Společnosti energetického segmentu s více než 6 tisíci odběrnými místy a 120 distribučními soustavami, vystupující pod značkou UCED, patří k nejvýznamnějším distributorům elektřiny v České republice. K datu vyhotovení výroční zprávy představuje tento segment cca 26,1 % investičního portfolia Skupiny.

### *Pandemie covidu-19*

Pandemie covidu-19 se na ekonomickém výsledku společností energetického segmentu Skupiny nijak výrazně nepodepsala. Odběr energie se vychýlil pouze v době úplného lockdownu, a to přibližně

o 10 procent. Nižší spotřebu energie vykazovala během tohoto období obchodní centra, kancelářské budovy a maloobchody, které byly na základě vládních opatření uzavřeny. Naopak vyšší spotřebu vykazovala logistická centra, díky výraznému nárůstu internetových obchodů, dále také rezidence a bytové domy, do kterých se přesunuli mnozí zaměstnanci pracující z domova.

Z hlediska nefinančních ukazatelů má pandemie pozitivní přínos na automatizaci a zavádění nových procesů. Nutnost přizpůsobit se protipandemickým opatřením urychlila digitalizaci i přeměnu zažité firemní kultury na více flexibilní přístup. V návaznosti na ochranu kritické infrastruktury přijala nová opatření i skupina společností energetického segmentu – svým zaměstnancům umožňuje práci z domova a zvýšila standardy kybernetické bezpečnosti k účinnější ochraně počítačových systémů i dat.

### *Klimatické změny*

Sektor distribuce energie a energetika obecně se v posledních letech více zaměřují na úsporné projekty a aktivity šetrné k životnímu prostředí. Tento trend se díky pandemii covidu-19 dostal do popředí.

Skupina společností energetického segmentu jde cestou ekologické výroby elektřiny a tepla pro konkrétního zákazníka nebo oblast a současně své aktivity plánuje i realizuje v návaznosti na klimatické změny a s nimi spojená politická rozhodnutí. Přesto i pro ni existují rizika spojená se změnou klimatu jako takovou nebo s politickými rozhodnutími, která na změny klimatu reagují. Z tohoto důvodu přijaly společnosti segmentu energetiky politiky, jejichž cílem je zajistit udržitelnou a cenově dostupnou energii pro všechny odběratele. Formou monitoringu změn klimatu sledují trendy ve změnách klimatu a v návaznosti na ně pak vyhodnocují související příležitosti a případná rizika. Monitoring jim dále umožňuje zaměřit se na obchodní příležitosti, související s provozem tepláren na biomasu, nebo modernizaci.

Potenciální riziko pro energetický sektor představuje přechod na nízkoemisní ekonomiku, a s ním spojená politická rozhodnutí. Společnosti energetického segmentu toto riziko nicméně vnímají spíše jako příležitost pro své další směřování. Vedle výroby, distribuce a obchodu s elektrickou energií, distribuce zemního plynu a obchodu s ním a výroby a rozvodu tepla se zabývají také elektromobilitou, akumulací, kogeneračními jednotkami, fotovoltaikou a projekty energetické úspory. Všechny tyto aktivity vycházejí z nízkoemisního trendu a umožňují společně energetického segmentu další rozvoj. A to i v případě regulačních a politických rozhodnutí, omezujících energetický sektor v důsledku klimatických změn.

Navzdory tomu je třeba uvést, že rizika spojená s pandemií covidu-19 a s klimatickými změnami mohou v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost těchto společností dostát svým závazkům z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Společností, a následně schopnost Společnosti splnit své dluhy z Dluhopisů.

### Zdravotnictví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především provozování specializovaných zdravotnických zařízení pro osoby postižené různými formami nervových degenerativních chorob, především Alzheimerovy choroby. Na území České republiky a Slovenska Skupina provozuje třináct tzv. Alzheimercenter a podle počtu lůžek (více než 1500) je druhým největším poskytovatelem služeb tohoto typu v České republice.

Ekonomickou činnost zde představuje prodej služby poskytování péče o osoby postižené Alzheimerovou chorobou. Tržby v rámci této činnosti tvoří především platby klientů – pacientů, resp. jejich rodin, a platby zdravotních pojišťoven za provedené služby dle tzv. úhradové vyhlášky.

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

## *Pandemie covidu-19*

Situace související s pandemií covidu-19 rozvoj skupiny v segmentu zdravotnictví v roce 2020 zpomalila. Počet klientů stagnoval a schopnost personálně zajistit chod zařízení byla přechodně negativně ovlivněna karanténou zaměstnanců.

V 1. pololetí 2021 se situace v tomto segmentu mírně zlepšila a došlo k oživení v počtu klientů. Pandemie nicméně i nadále nepříznivě ovlivňovala schopnosti personálně zajistit chod zařízení, protože zaměstnanci více zůstávali doma z důvodu péče o děti. Rovněž došlo ke zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů. I když většina těchto nákladů byla kompenzována formou dotací, není jisté, zda tato forma náhrad bude pokračovat. Výhled zlepšuje vyšší proočkovanost a postupná stabilizace celkové situace ohledně pandemie covidu-19, obavy naopak vzbuzují případné další agresivní mutace viru.

Pandemie může i v budoucnu, v případě další vlny způsobené agresivní mutací viru, negativně ovlivnit jednak kapacitu zdravotnických zařízení a jednak schopnost personálně zajistit standardní chod zdravotnických zařízení (z důvodu nařízení karantény zaměstnancům a podobně).

## *Klimatické změny*

Na rozdíl od pandemie covidu-19, která segment zdravotnictví ovlivnila, by klimatické změny neměly mít na chod a ekonomické výsledky společností tohoto segmentu ve Skupině žádný vliv. To je dáno charakterem činnosti zdravotnických zařízení se zaměřením na péči o osoby postižené Alzheimerovou chorobou a s tím související služby. Klimatické změny tedy nijak neovlivňují potřebu této péče ani náročnost jejího provozu. Vedení společností segmentu zdravotnictví se současně věnuje otázkám ochrany životního prostředí, třídění odpadů a řídí se všemi požadavky pro nakládání s odpadem ze zdravotnických a jim podobných zařízení.

Na rozdíl od zcela minimálního rizika spojeného s klimatickými změnami, riziko pandemie covidu-19 může v konečném důsledku primárně nepříznivě ovlivnit schopnost společností segmentu zdravotnictví dostát svým závazkům z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Společností a následně schopnost Společnosti splnit své dluhy z Dluhopisů.

## Nemovitosti

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje dvěma hlavním činnostem:

### (I.) pronájem existujících nemovitostí

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

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

### (II.) rezidenční development

Skupina se zabývá výstavbou bytů a bytových domů především na území Prahy. Rezidenční projekt má i v Plzni. Vlastní také brownfield v Brně, který hodlá revitalizovat na rezidenční čtvrť.

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, projekční a obchodní přípravy investičních záměrů, zajištění potřebných povolení, přes zajištění realizace výstavby až po prodej bytových jednotek, rodinných domů atd. Na základě aktuálních tržních podmínek v období blízkému dokončení stavby je následně definitivně rozhodováno, zda budou byty určeny k prodeji či k pronájmu.

V tomto segmentu je pocítován největší konkurenční tlak, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 42,5 % investičního portfolia Skupiny.

#### *Pandemie covidu-19*

Pandemie covidu-19 ovlivňuje tento segment jak negativně, tak pozitivně. Druhý rok pandemie se na trhu s nemovitostmi projevila zejména narušením dopravních a logistických řetězců, které způsobilo skokové zdražování stavebních materiálů a prací, tudíž i zvyšování stavebních nákladů. Také docházelo k prodlužování dodacích lhůt, a tím ke zvyšování celkových nákladů na pořízení nemovitostí. Dalším cenovým vlivem jsou postupně narůstající náklady na energie, zejména el. energii a plyn. Na trhu je též nedostatek pracovníků na všech úrovních, což ještě umocnila karanténní opatření v souvislosti s pandemií covidu-19. Tento trend spolu s dlouhodobým, extrémně komplikovaným procesem pracovních povolení v ČR, čemuž samozřejmě ani druhý rok pandemie nikterak neulehčil a spíše přitížil, vede ke skokovým nárůstům prodejních cen nemovitostí, zejména bytů. A to nejen v Praze, ale po celé ČR. V případě, že v budoucnu začne klesat koupěschopnost jednotlivců a jejich schopnost dosáhnout na hypoteční úvěry, Skupina předpokládá, že snižující se poptávku jednotlivců budou nahrazovat investiční skupiny. Ty, díky přetlaku finančních prostředků v segmentu nemovitostí a omezenému množství investičních příležitostí, kupují celé bytové domy a vytvářejí portfolia bytových i nebytových jednotek k pronájmu.

Kvůli pandemii covidu-19 některá odvětví rostla, což může být na trhu s nemovitostmi naopak příležitostí. Lze totiž očekávat poptávku po dodatečných prostorech k nájmu například za účelem pokrytí vyšší potřeby skladovacích prostor, kancelářských prostor a podobně.

#### *Klimatické změny*

Co se klimatu týče, Evropská unie se snaží dlouhodobě snižovat emise skleníkových plynů prostřednictvím zpřísnování podmínek pro novou výstavbu. V rámci nich musejí všechny stavby splňovat standard budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových plášťů a oken jsou nyní do budov instalována i kvalitní technologická zařízení. Jedná se o rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelných čerpadel efektivně ovládané řídicími systémy. Legislativa Evropské unie 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 vývojem pandemie covidu-19 a s klimatickými změnami existují rizika, která mohou v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost společnosti segmentu reality dostát svým závazkům z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Společností a následně schopnost Společnosti splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### Zemědělství

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu věnující se rostlinné výrobě (tj. pěstování plodin a prodej sklizených plodin) i živočišné výrobě (tj. chov především mléčného skotu za účelem produkce mléka a prodej mléka jako komodity). Farma o rozloze cca 3430 hektarů se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje.



Předmětem ekonomické činnosti je prodej pěstovaných plodin a mléka, případně chovaných zvířat. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 9 % investičního portfolia Skupiny.

#### *Pandemie covidu-19*

Pandemie covidu-19 má na segment zemědělství minimální vliv. Odbyt produktů zemědělské farmy ovlivňuje spotřeba potravin a krmiv, která se nesnížila. Nižší spotřebu potravin v restauracích totiž nahradila zvýšená spotřeba domácností. Negativní vliv pandemie je spojený s faktem, že podniky v zemědělství jsou často závislé na svých zaměstnancích. Existuje proto riziko dočasné ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí covid-19, dodržování karanténních opatření, případně péče o děti. To se může negativně projevit na plynulosti provozu zemědělské farmy. V současné době nicméně dochází k uvolňování vládních protiepidemických opatření, proto se riziko častější absence zaměstnanců snižuje.

#### *Klimatické změny*

Segment zemědělství je obecně klimatickými změnami výrazně ovlivněn. Společnosti segmentu zemědělství proto přijaly politiku ve formě monitoringu změn klimatu. Díky monitoringu sledují trendy v této oblasti, které následně vyhodnocují jako příležitosti či případná rizika. Výsledná opatření se pak promítají například do skladby pěstovaných plodin.

Riziko spojené s pandemií covidu-19 je pro sektor zemědělství nízké, na druhou stranu riziko související s klimatickými změnami může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zemědělství dostát svým závazkům z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Společností a následně schopnost Společnosti splnit své dluhy z Dluhopisů.

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s., IČ 086 69 732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále jen „Společnost“) vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2021

Předseda správní rady Společnosti vypracoval podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích 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 1.1.2021 do 31.12.2021 (dále jen „rozhodné období“). Společnost byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu rozhodného období součástí skupiny.

## 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

Společnost: **CREDITAS B.V.**  
Sídlo: Barbara Strozilaan 201, 1083HN Amsterdam, Nizozemské království  
Právní forma: společnost s ručením omezením  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

Společnost: **CREDITAS Holding AG v likvidaci \***  
Sídlo: Curych, Carey AG, Alderstrasse 49, 8008 Curych  
IČ: 115.944.637  
Reg. č. CH-020.3.035.593-9

Zapsaná: v obchodním rejstříku kantonu Curychu

\*/Společnost byla k 31.12.2021 v řízení likvidaci. V průběhu likvidace došlo k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu. Společnost byla vymazána z obchodního rejstříku kantonu Curych dne 6.1.2022.

### Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

Společnost: **Banka CREDITAS a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 634 92 555  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903

Společnost: **CREDITAS s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 241 85 299  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636

Společnost: **CREDITAS fond SICAV, a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 085 33 610  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720

Společnost: **EKORENT, spol. s r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 452 78 288  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 9822  
\*/ Banka CREDITAS nabyla podíl na společnosti v červenci 2021

Společnost: **CREDITAS Real Estate B.V.**  
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480

Společnost: **Creditas Services s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 093 72 881  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 335327

Společnost: **UNICAPITAL N.V.\***  
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království  
Právní forma: akciová společnost  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625  
\*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby:  
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod  
IČ: 078 81 720  
se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 79081

Společnost: **UNICAPITAL Finance a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 056 90 421  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22153

Společnost: **UNICAPITAL Invest I a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 054 77 395  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21927

Společnost: **UNICAPITAL Invest II a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 065 49 608  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22931

Společnost: **UNICAPITAL Invest III a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 076 00 488  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23927

Společnost: **UNICAPITAL Invest IV a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 086 69 732

Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

Společnost: **UNICAPITAL Invest V a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 12 682  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25862

Společnost: **UNICAPITAL Invest VI a.s.\***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 117 86 558  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25862  
\*/nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku de 27.8.2021

Společnost: **UNICAPITAL Invest VII a.s.\***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 140 94 215  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26937  
\*/nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku de 23.12.2021

Společnost: **CREDITAS Fund Holding a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 34 261  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25894

Společnost: **CREDITAS ASSETS SICAV a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 83 261  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25962

Společnost: **CREDITAS LOAN SICAV a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 097 83 334  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25959

Společnost: **Nemovitosti nájemního bydlení a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 84 573  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22213

Společnost: **Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 067 11 464  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23158

Společnost: **Osová PD, s.r.o. \***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 117 24 285  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 353498  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 5.8.2021

Společnost: **Osová PD II, s.r.o. \***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 277 42 997  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 364349  
\*/ Osová PD, s.r.o. nabyla podíl na společnosti Osová PD II, s.r.o. (dříve ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO s.r.o.) dne 27.12.2021

Společnost: **Pobřežní PD, s.r.o. \***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 117 24 803  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 353497  
\*/nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 5.8.2021

Společnost: **CREDITAS Invest I a.s. \***  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 140 94 363  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26938  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 23.12.2021

Společnost: **UNICAPITAL a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 00 817  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19190

Společnost: **LEMANT Finance s.r.o.**  
Sídlo: Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 055 58 310  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 265830

Společnost: **GALAP INVESTMENT s.r.o.**  
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 77 557  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277546

Společnost: **Financial Consortium s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 040 23 242  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 36741

Společnost: **MORAVAN Mléčná farma a.s.**  
Sídlo: Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 476 72 439  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

Společnost: **Pozemky UNICAPITAL s.r.o.**  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 050 69 688  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66135

Společnost: **REZIDENCE U PARKU s.r.o.**  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 64 542  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 56999

Společnost: **BONUM Reality, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 014 94 732  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 207571

Společnost: **Pereta Estates s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 17 446  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233127

Společnost: **Reality Property II s.r.o.**  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 093 25 581  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 82747

Společnost: **UNICAPITAL ENERGY a.s.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 81 469  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19242

\*/ Společnost zanikla rozštěpením sloučením s nástupnickými společnostmi UNICAPITAL a.s. a Reality Property I s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **Českomoravská energetika s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 31 384  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233130

\*/ Společnost zanikla rozštěpením sloučením s nástupnickými společnostmi UNICAPITAL a.s. a Reality Property I s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **UCED Kopřivnice s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 706  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320499  
\*/ podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021

Společnost: **UCED Distribuce s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 07 786  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279932  
\*/ podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021

Společnost: **UCED Přerov s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 086 70 714  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950  
\*/ podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021

Společnost: **UCED Chomutov s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 46 711  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 254170  
\*/ podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021

Společnost: **UCED Vítkovice s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 47 491  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 24832  
\*/ podíl na společnosti byl převeden společnosti CREDITAS ASSETS SICAV a.s. v únoru 2021

Společnost: **UNICAPITAL AGRO a.s.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 92 908  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 19243  
\*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 256 21 483  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534  
\*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 041 85 811  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20747  
\*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **UNICAPITAL Operation s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 55 197  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277147  
\*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **NECTENT, a.s.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 061 24 946  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22827  
\*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UNICAPITAL a.s. dle projektu přeměny ze dne 15.10.2021 s právními účinky ke dni 1.11.2021

Společnost: **UNICAPITAL ENERGY s.ro. (dříve Reality Property I s.r.o.)\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 093 25 468  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 351866  
\*/ ke změně obchodní firmy došlo v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021

Společnost: **UCED Energy s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 082 10 047  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 314833  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **UCED Energy II s.r.o.\*\*/\*\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 099 05 944  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 344425  
\*/ Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 26.2.2021

\*\*/ převod podílu společnosti do vlastnictví UNICAPITAL ENERGY s.r.o. proběhl v listopadu 2021

Společnost: **LUDS, s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 284 58 133  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142979  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **UCED s.r.o. \***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 064 03 981  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 281563  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 069 34 552  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 291604  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **UCED Prodej s.r.o. \***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 97 312  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 236508  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **UCED Distribuce II s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8



Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 714  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320500  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **UCED Hranice s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 087 83 535  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211  
\*/ Společnost v důsledku projektu přeměny ze dne 15.10.2021 přešla s právními účinky ke dni 1.11.2021 pod UNICAPITAL Energy s.r.o.

Společnost: **ENERGIE Lutín s.r.o.\*/\*\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 268 48 392  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 351868  
\*/ podíl a společnosti ENERGIE Lutín s.r.o. nabyta společnot UCED Hranice s.r.o. v dubnu 2021  
\*\*/Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Hranice s.r.o. dle projektu přeměny ze dne 31.8.2021 s právními účinky ke dne 1.9.2021

Společnost: **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 029 53 200  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

Společnost: **LIFELIQE, Inc**  
Sídlo: 850 New Burton Road Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké  
Právní forma: společnost úředně zapsaná podle amerického práva  
Reg. č. 5870921

Společnost: **LIFELIQE CZECH s.r.o.**  
Sídlo: Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 052 89 921  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261296

Společnost: **UNICAPITAL Healthcare a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 85 057  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22214

Společnost: **Alzheimercentrum pp s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 272 44 121  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 107186

Společnost: **AC Assets s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 097 12 526  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 340950

Společnost: **AC Plzeň s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 279 68 821  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 284691

Společnost: **AC Správní I s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 140 88 061  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 360380  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021

Společnost: **AC Správní II s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 140 88 363  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 360381  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021

Společnost: **AC Správní III s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 140 88 398  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 360383  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021

Společnost: **AC IMMO s.r.o.\***  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 140 91 283  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 360453  
\*/ nově založená společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 22.12.2021

Společnost: **Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 251 56 349  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 700

Společnost: **Alzheimercentrum Filipov, z.ú.**  
Sídlo: Čáslav – Filipov, Zámecká 1/25, 286 01  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 41 397  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 699

Společnost: **Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9,Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 023 76 822  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 417

Společnost: **Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.**  
Sídlo: Zlosyň 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 46 003  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 701

Společnost: **Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 290 29 651  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 166

Společnost: **AC Facility, s.r.o.**  
Sídlo: Husova tř. 1651/125b, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 242 40 931  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl C, vložka 30100

Společnost: **Zámecký Hotel Filipov s.r.o.**  
Sídlo: Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 280 72 529  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 135362

Společnost: **AC Supervisor I s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 256  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22996

Společnost: **AC Supervisor II s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 032 99 244  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22995

Společnost: **AC Supervisor III s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 12 461  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22997

Společnost: **Průhonice Services, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 271 35 527  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 98936

Společnost: **Alzheimercentrum Ostrava z.ú.**  
Sídlo: Syllabova 3029/38, Vítkovice, 703 00 Ostrava  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 87 895  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Ostravě oddíl U, vložka 320

Společnost: **Alzheimercentrum Plzeň z.ú.**  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 00 361  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 82

Společnost: **Alzheimercentrum Zlín z.ú.**  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav

IČ: 034 61 891  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 159

Společnost: **Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.**  
Sídlo: Smetanova 196/52, 781 01 Zábřeh  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 060 34 357  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Ostravě oddíl U, vložka 278

Společnost: **Alzheimercentrum Černošice z.ú.**  
Sídlo: Ostružinová 728, 252 28 Černošice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 015  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 707

Společnost: **Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.**  
Sídlo: U nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 571  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 193

Společnost: **Alzheimercentrum Pardubice z.ú.**  
Sídlo: Bělehradská 591, Polabiny, 530 09 Pardubice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 086 20 008  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Hradci Králové oddíl U, vložka 212

Společnost: **Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.**  
Sídlo: Husova tř. 1651/125a, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 087 44 351  
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Českých Budějovicích oddíl U, vložka 148

Společnost: **Alzheimercentrum Admin s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 078  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 229998

Společnost: **Alzheimercentrum Zlosyň a.s.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 254 75 916  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 10844

Společnost: **AC Estate Ostrava, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 290 10 225  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 159687

Společnost: **NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: nadace  
IČ: 242 03 378  
Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl N, vložka 873

Společnost: **AC Estate Vodňany, s.r.o.**

Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 982  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276262

Společnost: **AC Estate Písek, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 966  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276260

Společnost: **AC Estate Pardubice s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 096 30 023  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 339310

Společnost: **Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.**  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 063 03 391  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 279832

Společnost: **Alzheimercentrum Slovakia a.s.**  
Sídlo: Nitrianska 1837/5, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 36 800 406  
Zapsaná: v obchodním rejstříku okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, vložka 10459

Společnost: **Alzheimercentrum Piešťany n.o.**  
Sídlo: Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: nezisková organizace  
IČ: 37 986 945  
Zapsaná: v registru neziskových organizací vedeném Ministerstvem vnitra Slovenské republiky

Společnost: **LEDRICA TRADING a.s.**  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 060 11 799  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925

Společnost: **V Invest Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 065 93 739  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 285073

Společnost: **GAMA PD s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 78 642  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264232

Společnost: **DB Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 275 88 971  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 117322

Společnost: **Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 251 26 172  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 51893

Společnost: **V Invest CZ a.s.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 257 94 655  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 6096

Společnost: **ALFA Property Development s.r.o.\***  
Sídlo: Lannova 2061/8, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 74 272  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264230  
\*/ podíl na společnosti byl prodán v červnu roku 2021 třetí straně

Společnost: **DELTA PD s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 78 308  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264231

Společnost: **BETA PD s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 89 377  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264236

Společnost: **EPSILON PD s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 82 275  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264235

Společnost: **Ořechovka Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 043 05 469  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 245426

Společnost: **Mlynářka Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 076 80 945  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 305274

Společnost: **UDRA Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 65 113  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247 958

Společnost: **Prosluněná Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 048 14 355  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 253863

Společnost: **Kačerov Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 16 819  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234032

Společnost: **Hřebenky Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 047 51 914  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 252882

Společnost: **Valcha Property Development a.s.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 279 26 931  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12125

Společnost: **Difesa a.s.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 241 51 882  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 17458

Společnost: **Blue Future s.r.o.\***  
Sídlo: Lannova 2061/8, Nové Město, 110 00 Praha 1  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 14 522  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234031  
\*/ podíl na společnosti byl prodán v červnu 2021 třetí straně

Společnost: **Blue Future Second s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 52 262  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235744

Společnost: **Blue Future Third s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 69 548  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235746

Společnost: **Blue Future Fourth s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 59 011  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235745

Společnost: **NIFOR s.r.o.\***  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 077 21 102  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 306292

\*/Investice do podílu ve společnosti NIFOR s.r.o. proběhla v dubnu 2021

**Společnost: Litoměřická Property Development s.r.o.**  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jínonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 70 010  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247956

**Společnost: Prague Outdoor Parking s.r.o.\***  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jínonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 091 70 839  
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 332036

\*/Investice do obchodního podílu ve společnosti Prague Outdoor Parking s.r.o. proběhla v květnu 2021

## 2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je účelově založenou společností k emitování 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, jež tvoří doplněk dluhopisového programu. Ovládaná osoba, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

## 3. Způsob a prostředky ovládnání

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnání 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 2020

Úvěrové smlouvy

Protistrana úvěrové 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
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Distribuce II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Vítkovice a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Energy s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
LEDERICA TRADING a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Hranice s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UCED Hranice s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
MORAVAN Mléčná farma a.s.	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
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	přijaté/věcné	7	ano

## Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o postoupení pohledávek	Poskytnuté/peněžité	1	ano

## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

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

## 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

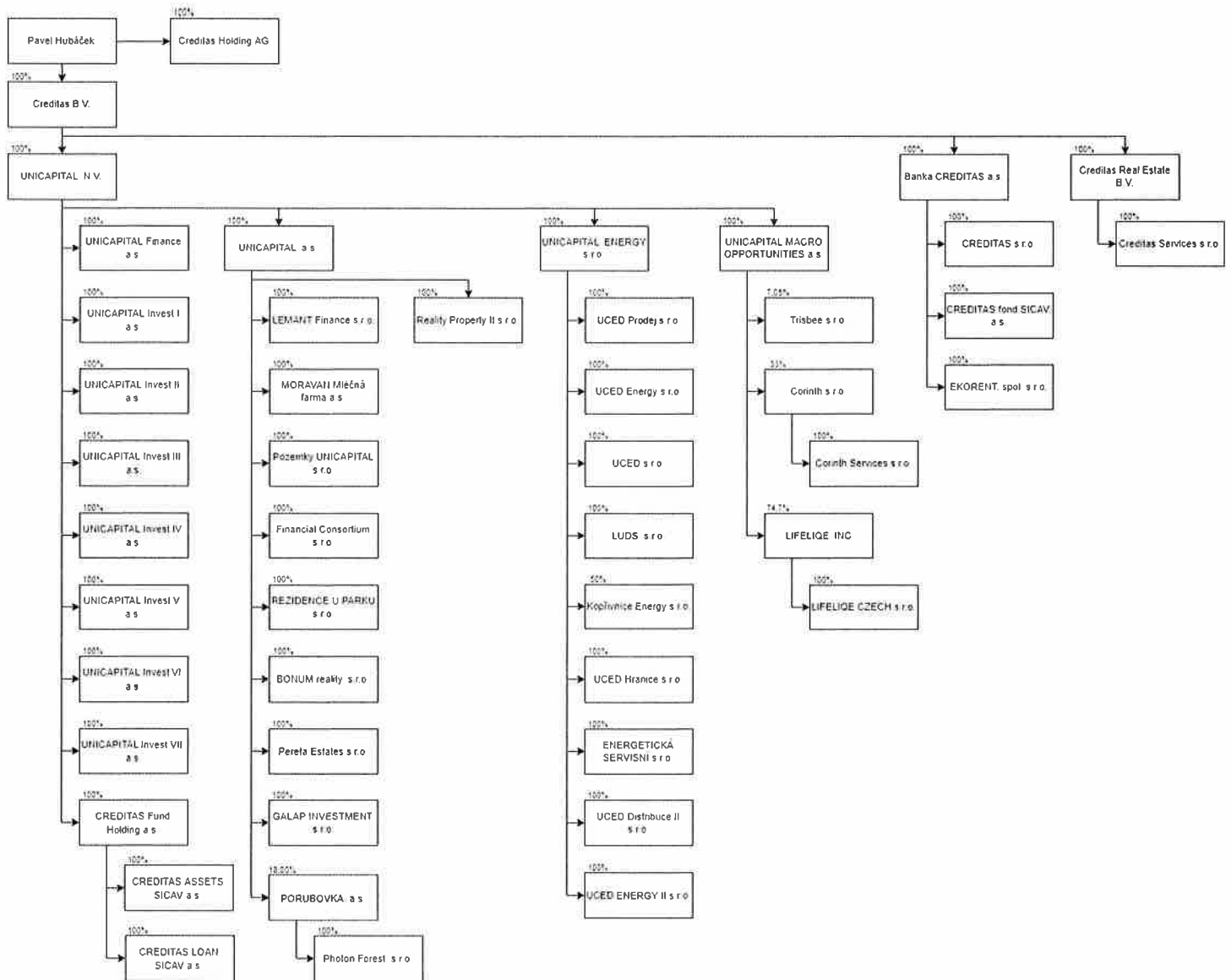
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 31.3.2022



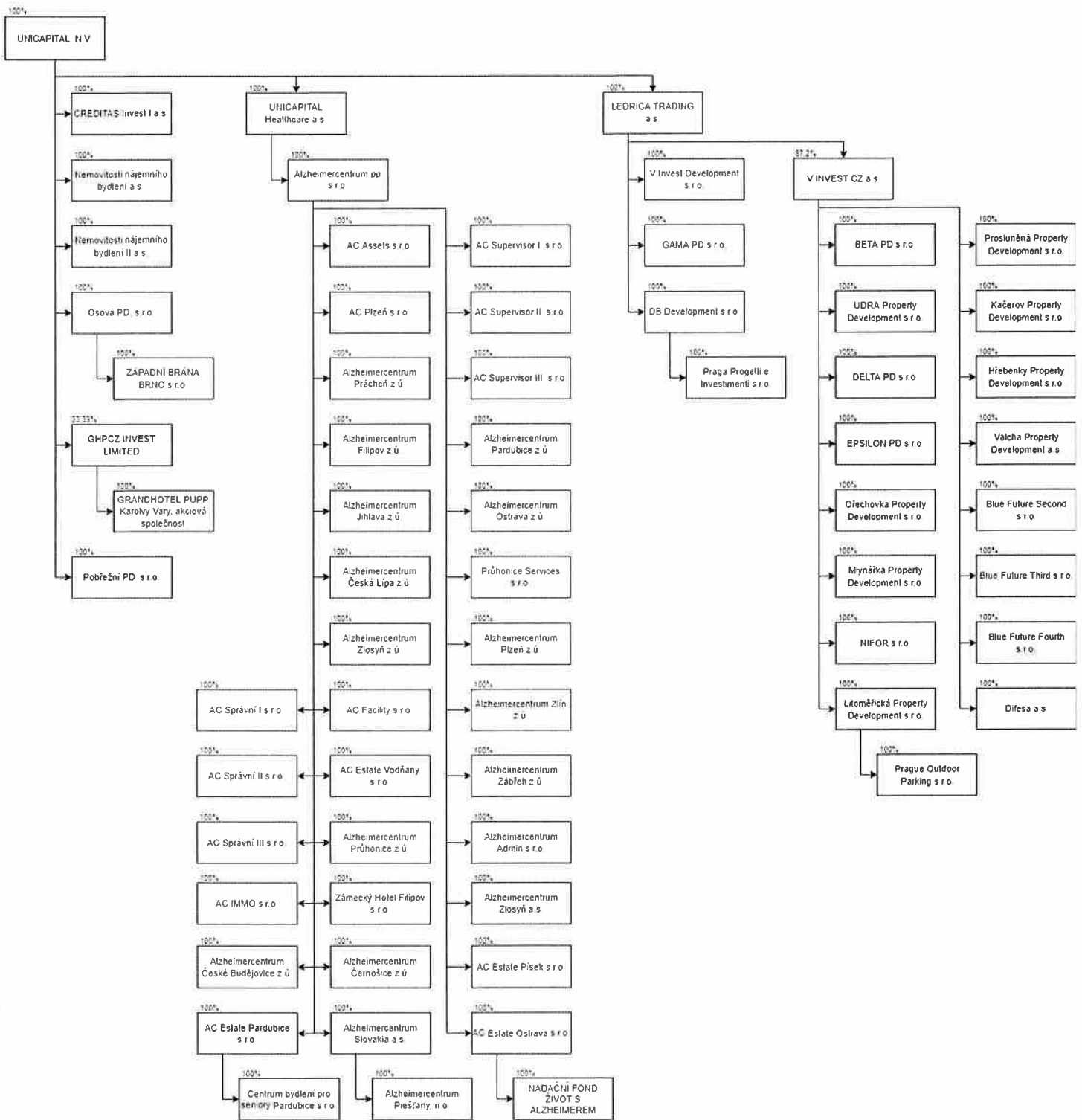
JUDr. Alena Sikorová  
předseda správní rady

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2021



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně

# Pokračování organizační struktury z předcházející strany



# OSTATNÍ INFORMACE

## ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

- (a) Čistá Vážená Sazba (dále jen "**NWIR**") představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované Emitentem a průměrnou úrokovou sazbou, kterou Emitent úročí vydávané dluhopisy  
Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
$N_{L_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů  a zápůjček s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$IR_{L_i}$	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$IR_{B_i}$	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
NL	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů  a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
NB	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
n	Počet Skupin poskytnutých úvěrů  a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

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

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

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

- (b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**") představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Emitentem a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů  
Ukazatel NWM se vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů  a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$DTM_{L_i}$	Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů  s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$DTM_{B_i}$	Počet dnů do splatnosti Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$N_L$	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
$N_B$	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
$n$	Počet Skupin poskytnutých úvěrů  a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou dobou do splatnosti ve dnech, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou dobou do splatnosti ve dnech.

Pozn. 2: V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu dlužníka, bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považována konečná doba splatnosti. V případě, kdy poskytnutý úvěr či zápůjčka obsahuje možnost prodloužení doby splatnosti z podnětu věřitele (tj. Emitenta), bude za dobu splatnosti tohoto úvěru či zápůjčky považován datum první možné splatnosti. V případě, kdy emitovaný dluhopis umožňuje dle příslušného Emisního dodatku předčasné splacení z podnětu Emitenta, bude za dobu splatnosti tohoto dluhopisu považováno datum konečné splatnosti dluhopisu.

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba nominální	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 265 200 000,00	14.05.2023	5,19 %	5,19 %	499
UNICAPITAL Finance a.s.	100 000,00	14.05.2023	5,19 %	5,19 %	499
UCED Distribuce II s.r.o.	11 000 000,00	08.06.2024	6,00 %	5,87 %	890
UCED Energy s.r.o.	16 300 000,00	03.07.2024	6,00 %	5,87 %	915
LEDRICA TRADING a.s.	32 000 000,00	19.08.2023	5,19 %	5,19 %	596
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	21 500 000,00	17.12.2025	6,00 %	5,86 %	1 447
MORAVAN Mléčná farma a.s.	6 000 000,00	29.04.2022	6,50 %	6,50 %	119
<b>Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem</b>	<b>1 352 100 000,00</b>				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021 na řádce „Poskytnuté zápůjčky a úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za více než 1 rok, a v sekci Krátkodobá aktiva.

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Efektivní úroková sazba	Počet dnů
UCINV04 1 4,2/23	422 100 000,00	15.05.2023	4,20 %	4,74 %	500
UCINV04 2 5,1/25	67 900 000,00	15.05.2025	5,10 %	5,44 %	1 231
UCINV04 3 6,0/27	59 900 000,00	15.05.2027	6,00 %	6,27 %	1 961
UCINV04 4 4,0/23	240 100 000,00	25.09.2023	4,00 %	4,54 %	633
UCINV04 5 5,3/25	66 400 000,00	25.09.2025	5,30 %	5,64 %	1 364
UCINV04 6 6,5/27	73 200 000,00	25.09.2027	6,50 %	6,77 %	2 094
UCINV04 9 4,0/24	101 200 000,00	22.01.2024	4,00 %	4,54 %	752
UCINV04 10 5,1/26	37 000 000,00	22.01.2026	5,10 %	5,56 %	1 483
UCINV04 11 6,2/28	47 100 000,00	22.01.2028	6,20 %	6,65 %	2 213
UCINV04 12 3,0/22	100 000 000,00	12.02.2022	3,00 %	3,92 %	43
UCINV04 13 3,3/23	156 500 000,00	26.02.2023	3,30 %	4,19 %	422
<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem</b>	<b>1 371 400 000,00</b>				

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021 na řádce „Vydání dluhopisů“ v rámci dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2021 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,31 % (k 31. prosinci 2020 byl ukazatel NWIR 2,75 %) a ukazatel NWM ve výši -289,05 (k 31. prosinci 2020 byl ukazatel NWM -106,65).

# DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

## UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni splatnosti 12.2.2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 12 3,0/22 v celkové nominální hodnotě 100 000 tis. Kč.

V prvním čtvrtletí 2022 bylo splaceno na úvěrech celkem 104 300 tis. Nebyl poskytnut žádný nový úvěr, žádný úvěr nebyl ani zcela splacen.

Situace spojená s pandemií covidu-19 se v roce 2022 začala postupně stabilizovat. Společnost a ostatní společnosti Skupiny nicméně i nadále monitorují situaci ohledně této pandemie.

V dubnu 2022 vstoupila v platnost smlouva na základě níž dojde k postupnému prodeji významné části (potenciálně až 90 %) provozu Alzheimercenter. V případě plné realizace transakce dojde k převedení zaměstnanců a klientů Alzheimercenter, k postoupení nájemních smluv k nemovitému majetku a k prodeji movitého majetku na nového provozovatele, kterým bude třetí strana mimo Skupinu. Po realizaci této transakce zůstane ve Skupině provoz jednoho Alzheimercentra v České republice. Skupina si dále ponechá ve vlastnictví nemovitosti, ve kterých byla Alzheimercentra provozována. Tyto nemovitosti budou za stejným účelem úplatně pronajímány novému provozovateli. Provoz Alzheimercentra na území Slovenské republiky zůstává plánovanou transakcí nedotčen.

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

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

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2021 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 2021 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 2021 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 2021 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

## **UNICAPITAL Invest IV a.s.**

Účetní závěrka

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

31. prosince 2021



## Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2021

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2021	31.12.2020
<b>AKTIVA</b>			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 1 348 653	1 209 408
	Odložená daňová pohledávka	5 190	233
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 348 843</b>	<b>1 209 641</b>
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 14 449	21 325
	Obchodní a jiné pohledávky	7 18 142	0
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 2 074	558
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>34 665</b>	<b>21 883</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 383 508</b>	<b>1 231 524</b>
<b>PASIVA</b>			
	Základní kapitál	9 2 000	2 000
	Neuhrazené ztráty	9 1 067	- 994
	Ostatní kapitálové fondy	5 000	5 000
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>8 067</b>	<b>6 006</b>
	Vydané dluhopisy	10 1 264 973	921 301
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 264 973</b>	<b>921 301</b>
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	0	125
	Vydané dluhopisy	10 110 028	304 092
	Splatný daňový závazek	5 440	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>110 468</b>	<b>304 217</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 375 441</b>	<b>1 225 518</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 383 508</b>	<b>1 231 524</b>

## Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	76 622	22 370
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10	-72 237	- 20 920
Administrativní náklady	4	-1 902	- 1 428
Znehodnocení finančních aktiv	6	62	- 1 062
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>2 545</b>	<b>-1 040</b>
Daň z příjmů	5	-484	223
<b>Ztráta po zdanění za období</b>		<b>2 061</b>	<b>- 806</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>2 061</b>	<b>- 806</b>

## Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>- 187</b>	<b>1 813</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-806	- 806
Ostatní kapitálové fondy	0	0	5 000
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>- 994</b>	<b>6 006</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	2 061	2 061
<b>Stav k 31. prosinci 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>1 067</b>	<b>8 067</b>

## Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Poznámka	2021	2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
Ztráta před zdaněním		2 545	-1 040
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Znehodnocení finančních aktiv	6	-62	1 062
Čisté úrokové výnosy	6,9	-4 385	-1 450
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>-1 902</b>	<b>-1 428</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv	7	-18 142	0
Změna stavu krátkodobých závazků		-127	2
Úroky vyplacené	10	-58 661	-12 393
Úroky přijaté	6	86 895	94
Zaplacená daň z příjmů	5	0	0
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>8 063</b>	<b>-13 723</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-974 800	- 1 956 120
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	832 220	746 600
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-142 580</b>	<b>1 209 520</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	10	136 033	1 216 866
Změna stavu ostatních kapitálových fondů		0	5 000
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>136 033</b>	<b>1 221 866</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků</b>		<b>1 516</b>	<b>- 1 378</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	8	<b>558</b>	<b>1 936</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	8	<b>2 074</b>	<b>558</b>

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

## 1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 6. listopadu 2019. 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 Strozziilaan 201, Nizozemské království, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček.

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině.

### 1.1 Vedení Společnosti

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

S účinností od 21.4.2021 se změnila struktura vedení Společnosti z dualistické na monistickou. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady.

#### Správní rada

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

Předseda správní rady k 31. prosinci 2021:

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

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

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

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

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

#### **2.1.1 Způsob oceňování**

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

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

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

#### **2.1.3 Účetní období**

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 31. prosince 2021. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

## **2.2 Zásadní účetní postupy**

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

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

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

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

#### **2.2.2 Leasing z pohledu pronajímatele**

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

#### **2.2.3 Leasing z pohledu nájemce**

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

#### **2.2.4 Transakce v cizích měnách**

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

### 2.2.5 Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty. Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky. Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

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

### 2.2.6 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

### 2.2.7 Použití odhadů a úsudků

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

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

### 2.2.8 Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, poskytnuté úvěry a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost nevyužívá derivátové nástroje. Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, půjček a pohledávek ke dni jejich vzniku v reálné hodnotě poskytnutého protiplnění. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 Společnost posoudila, zda se peněžní toky finančních aktiv skládají výhradně ze splátek jistiny a úroků (SPPI) a zda jsou drženy výhradně za účelem inkasa těchto peněžních toků. Vzhledem ke kladnému závěru těchto posouzení jsou veškerá finanční aktiva mimo kapitálových nástrojů v roce 2021 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

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

Ke stanovení reálné hodnoty některých finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, jako jsou modely diskontovaných peněžních toků nebo modely založené na nedávných tržních transakcích nebo posouzení finančních údajů investic. Ocenění reálnou hodnotou je analyzováno na základě hierarchie reálných hodnot takto: (i) první úroveň je ocenění na základě kótovaných cen (neupravené) z aktivních trhů pro totožná aktiva nebo závazky, (ii) ocenění druhé úrovně jsou oceňovací techniky se všemi významnými pozorovatelnými vstupy pro aktivum nebo závazek, a to buď přímo (tj. z ceny), nebo nepřímo (tj. odvozené z cen), a (iii) ocenění třetí úrovně jsou ocenění, která nejsou založena pouze na pozorovatelných tržních údajích (to znamená, že ocenění vyžaduje významné nepozorovatelné vstupy). Pro převody mezi jednotlivými úrovněmi reálných hodnot se předpokládá, že nastaly na konci vykazovaného období.

Transakční náklady jsou přírůstkové náklady, které přímo souvisejí s nabytím, vydáním nebo pozbytím finančního aktiva nebo závazku. Přírůstkový náklad je takový náklad, který by nevznikl, pokud by účetní jednotka nenabyla či nepozbyla finančního nástroje nebo by jej nevydala. Transakční náklady zahrnují poplatky a provize obchodním zástupcům (včetně zaměstnanců, kteří působí jako obchodní zástupci), poradcům, makléřům a prodejčům, dále odvody regulačním orgánům a burzám a převodové daně a jiné poplatky. Transakční náklady naopak nezahrnují prémie nebo diskonty, náklady na financování, interní správní náklady nebo náklady na držbu.

Zůstatková hodnota ("AC" – amortized cost) je částka, kterou byl finanční nástroj oceněn při prvotním zaúčtování po odečtení všech splátek jistiny, navýšený o naběhlý úrok a pro finanční aktiva snížený o případné opravné položky na očekávané úvěrové ztráty ("ECL" – expected credit loss). Naběhlé úroky zahrnují amortizaci transakčních nákladů odložených při prvotním zaúčtování a amortizovanou prémii nebo diskont, tj. rozdíl mezi počáteční hodnotou a hodnotou při splatnosti, pomocí metody efektivní úrokové míry. Naběhlé úrokové výnosy a naběhlé úrokové náklady, včetně časově rozlišeného kuponu a amortizované diskontní sazby nebo prémie (včetně případných odložených poplatků při vzniku), nejsou vykazovány samostatně a jsou zahrnuty do účetní hodnoty souvisejících položek v účetní závěrce.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda alokace úrokových výnosů nebo úrokových nákladů za příslušné období tak, aby byla dosažena konstantní periodická úroková míra (efektivní úroková míra) z účetní hodnoty. Efektivní úroková míra je míra, kterou se přesně diskontují odhadované budoucí peněžní platby nebo příjmy po očekávanou dobu trvání finančního nástroje (případně za kratší období) na hrubou účetní hodnotu finančního aktiva nebo na zůstatkovou hodnotu finančního závazku.

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštím datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbou specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením ("POCI" – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

## Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

## Vydané dluhopisy

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

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

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

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

## Poskytnuté úvěry

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

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

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

## Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

### **2.2.9 Základní kapitál**

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

### **2.2.10 Znehodnocení**

#### **Finanční aktiva**

V souvislosti se standardem IFRS 9 účinným od 1. 1. 2018 Společnost aplikovala nový model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty (ECL) podle "třístupňového" přístupu založeném na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování ke každému rozvahovému dni. Při prvotním uznání finančních aktiv, která nejsou úvěrově znehodnocena již při pořízení, Společnost zaúčtuje okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se znehodnocení měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty.

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

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

#### *Významné zvýšení úrokového rizika*

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

#### *Úvěrově znehodnocená finanční aktiva*

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

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

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

Od účetního období začínajícího dne 1. ledna 2021 jsou účinné níže uvedené nové standardy IFRS, úpravy a interpretace. Tyto úpravy neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

- Úpravy IFRS 4 Pojistné smlouvy;
- Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Reforma referenčních úrokových sazeb (fáze 2);
- Úpravy IFRS 16 Leasingy – Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19 po 30. červnu 2021



### Úpravy IFRS 4 Pojistné smlouvy

Úpravy IFRS 4 byly vydány společně s úpravami IFRS 17 v červnu 2020. Úpravy IFRS 4 mění pevně stanovené datum vypršení dočasné výjimky z aplikace standardu IFRS 9 Finanční nástroje, která je uvedena ve standardu IFRS 4 Pojistné smlouvy, tak, aby účetní jednotky aplikovaly IFRS 9 na roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu (místo 1. ledna 2021).

### Úpravy IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16

Úpravy byly vydány radou IASB v srpnu 2020 a umožňují účetním jednotkám reflektovat účinky přechodu z referenčních úrokových sazeb, jako jsou úrokové sazby na mezibankovním trhu (IBOR), na alternativní referenční úrokové sazby bez takových dopadů na účetnictví, které by uživatelům účetních závěrek neposkytly užitečné informace. Změny uvedené v dokumentu Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 se vztahují k modifikaci finančních aktiv, finančních závazků a závazků z leasingu, specifickým požadavkům na zveřejnění podle IFRS 7 a doprovázejí úpravy týkající se modifikací a zajišťovacího účetnictví.

### Úpravy IFRS 16 Leasingy

V březnu 2021 vydala Rada IASB Úpravy IFRS 16 Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19 po 30. červnu 2021, která prodlužuje platnost praktického zjednodušení pro snížení leasingových plateb původně splatných do 30. června 2022 včetně.

Zjednodušení nájemci umožňuje rozhodnout se, že nebude posuzovat, zda úlevy od nájemného v souvislosti s pandemií covidu-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce, který se pro tuto variantu rozhodne, zaúčtuje jakoukoli změnu leasingových plateb, která vyplývá z úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií covidu-19, v souladu s postupy IFRS 16 pro změny, které nepředstavují modifikaci leasingu.

Praktické zjednodušení se vztahuje pouze na úlevy na nájemném, k nimž došlo v přímém důsledku pandemie covidu-19, a to pouze při splnění všech podmínek.

### Nové a novelizované standardy IFRS přijaté Evropskou unií, které byly vydány, avšak dosud nejsou účinné

- IFRS 17 (včetně úprav IFRS 17 z června 2020) – pojistné smlouvy (účinné od 1.1.2023)
- Úpravy IFRS 3 Podnikové kombinace – odkaz na koncepční rámec (účinné od 1.1.2022)
- Úprava IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – výnosy před zamýšleným použitím (účinné od 1.1.2022)
- Úpravy IAS 37 Rezervy, podmíněná aktiva a podmíněné závazky – náklady na splnění smlouvy (účinné od 1.1.2022)
- Roční zdokonalení IFRS Cyklus 2018–2021 – Úpravy IFRS 1 První přijetí Mezinárodních standardů účetního výkaznictví, IFRS 9 Finanční nástroje, IFRS 16 Leasingy a IAS 41 Zemědělství (účinné od 1.1.2022)

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

## 4 Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2021	2020
Audit a poradenské služby	236	7
Účetní služby	693	841
Právní služby	18	307
Ostatní náklady	76	242
Daně a poplatky	879	31
<b>Celkem</b>	<b>1 902</b>	<b>1 428</b>

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

## 5 Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2021	2020
Splatná daň (19 %)	440	0
Odložená daň (19 %)	43	233
<b>Celkem</b>	<b>484</b>	<b>233</b>

(tis. Kč)	2021	2020
<b>Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:</b>	<b>2 545</b>	<b>- 1 040</b>
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-62	1 062
Použití daňových ztrát minulých let	-166	- 21
<b>Základ daně</b>	<b>2 317</b>	<b>0</b>
Splatná daň (19%)	440	0

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2021 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Odložená daňová pohledávka z titulu:</b>		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	190	202
Neuplatněná daňová ztráta minulých let	0	32
<b>Odložená daňová pohledávka celkem</b>	<b>190</b>	<b>233</b>

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2021	2020
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>2 545</b>	<b>- 1 040</b>
Sazba daně z příjmů	19 %	19 %
<b>Očekávaná daň z příjmů</b>	<b>484</b>	<b>233</b>
<b>Skutečná daň z příjmů</b>	<b>484</b>	<b>233</b>

## 6 Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2021 společně se skupinou.

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 348 653</b>	<b>1 209 408</b>
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 349 653	1 210 470
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-1 000	- 1 062
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>14 449</b>	<b>21 325</b>
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	14 449	21 325
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 363 102</b>	<b>1 230 733</b>

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3. Úvěr Pozemky UNICAPITAL s.r.o. byl zařazen do stádia 2 v důsledku změny interní metodiky, ostatní úvěry zůstali po celou dobu ve stádiu 1.

## 7 Obchodní a jiné pohledávky

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
Pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávky	18 112	0
Pohledávky z obchodního styku	30	0
<b>Obchodní a jiné pohledávky celkem</b>	<b>18 142</b>	<b>0</b>

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2021 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2020: 0 Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2021 a 31. prosinci 2020 denominované v českých korunách.

## 8 Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost	13	14
Peníze na běžných bankovních účtech	2 061	543
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>2 074</b>	<b>558</b>

Společnost k 31. prosinci 2021 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 2 061 tis. Kč (2020: 543 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

## 9 Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá UNICAPITAL N.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 6. listopadu 2019, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinavrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

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

Dne 16.12.2020 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 5 000 tis. Kč.

25. června 2021 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2020 a schválil ztrátu ve výši 806 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

## 10 Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2020 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 400 000 tis. Kč. V roce 2021 nabízela Společnost nové emise dluhopisů v celkovém objemu 1 000 000 tis. Kč. Celkový objem nabízených dluhopisů během let 2020 a 2021 tak činí 3 400 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2021 upsány, byly splaceny ke dni splatnosti, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 2 028 600 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2021 činí 1 371 400 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	3 400 000	2 400 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-2 028 600	-1 170 900
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>1 371 400</b>	<b>1 229 100</b>
Naběhlé příslušenství	16 234	8 422
Alikvotní úrokový výnos	64	1 225
Emisní náklady	-12 697	-13 353
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 375 001</b>	<b>1 225 393</b>

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	180 200	133 100
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 091 200	796 500

Emisní náklady	-6 427	-8 299
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>	<b>1 264 973</b>	<b>921 301</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	100 000	299 500
Úroky splatné do 1 roku	16 298	9 646
Emisní náklady	-6 270	- 5 054
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>110 028</b>	<b>304 092</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 375 001</b>	<b>1 225 393</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2021 činí 1 353 762 tis. Kč. (k 31. prosinci: 1 225 435 tis. Kč) Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2021:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003525297	4,20 %	15.05.2023	422 100
CZ0003525305	5,10 %	15.05.2025	67 900
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526865	4,00 %	25.09.2023	240 100
CZ0003526873	5,30 %	25.09.2025	66 400
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003529067	4,00 %	22.01.2024	101 200
CZ0003529075	5,10 %	22.01.2026	37 000
CZ0003529083	6,20 %	22.01.2028	47 100
CZ0003529950	3,00 %	12.02.2022	100 000
CZ0003529968	3,30 %	26.02.2023	156 500
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>1 371 400</b>

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

(tis. Kč)	1.1. 2021	Prodej dluhopisů	Naběhlé náklady emise	Nakoupený AÚV	Naběhlý úrok	Výplata úroku a AÚV	Nákl. emise < 1 rok	Rozpuštěné nákl. emise	31.12. 2021
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	921 301	341 800	-4 291	0	0	0	6 163	0	<b>1 264 973</b>
Vydané dluhopisy – krátkodobé	304 092	-199 500	-2 705	729	64 584	-58 661	-6 163	7 652	<b>110 028</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 225 393</b>	<b>142 300</b>	<b>-6 996</b>	<b>729</b>	<b>64 584</b>	<b>-58 661</b>	<b>0</b>	<b>7 652</b>	<b>1 375 001</b>

Transakce vyplývající z prodeje dluhopisů, splacení naběhlých nákladů emise a nakoupeného AÚV jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2021 ani 2020 nenastaly.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

## 11 Řízení rizik

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

### 11.1 Řízení tržních rizik

#### 11.1.1 Úrokové riziko

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

Dopad změn tržních úrokových sazeb na hospodářský výsledek Společnosti za rok 2021 je nulový.

#### 11.1.2 Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2021 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2021 tedy není žádný.

### 11.2 Řízení úvěrového rizika

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

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

Úvěrové riziko představuje jedno z největších rizik pro podnikání Společnosti; vedení proto pečlivě řídí své vystavení úvěrovému riziku. Odhad úvěrového rizika pro účely řízení rizik je složitý a zahrnuje použití modelů, jelikož riziko se liší v závislosti na tržních podmínkách, očekávaných peněžních tocích a čase. Posouzení úvěrového rizika u portfolia aktiv vyžaduje další odhady pravděpodobnosti výskytu úpadku, souvisejících ztrátových poměrů a korelací úpadku mezi protistranami. Hodnocení úvěrového rizika: K

měření úvěrového rizika a třídění finančních nástrojů podle výše úvěrového rizika používá ratingové stupně vytvářené externími mezinárodními ratingovými agenturami (Standard & Poor's - "S & P").

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

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

#### Finanční aktiva

(tis. Kč)	31.12.2021	31.12.2020
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) <b>bez zohlednění znehodnocení</b>	1 364 102	1 231 795
Obchodní a jiné pohledávky	18 142	0
Peněžní ekvivalenty	2 074	558
<b>Celkem</b>	<b>1 384 318</b>	<b>1 232 353</b>

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru (gross) 31.12.2021	Znehodnocení 31.12.2021	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 31.12.2021	Zůstatková hodnota úvěru (netto) 31.12.2020
<b>Stádium 1</b>							
Výtečný	1	AAA to BB+	0 % - 0,32 %	1 289 452	-668	1 288 784	1 169 366
Dobrý	2	BB to B+	0,53 % - 2,1 %	57 017	-304	56 713	52 845
Dostačující	3	B, B-	3,41 % - 6,75 %	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,89 %	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100 %	0	0	0	0
<b>Celkem Stádium 1</b>				<b>1 346 469</b>	<b>-972</b>	<b>1 345 497</b>	<b>1 222 211</b>
<b>Stádium 2</b>							
Výtečný	1	AAA to BB+	0,51 % - 5,38 %	17 633	-28	17 605	0
Dobrý	2	BB to B+	8,4 % - 17 %	0	0	0	8 522
Dostačující	3	B, B-	19,4 % - 26,7 %	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,89 % - 52,8 %	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100 %	0	0	0	0
<b>Celkem Stádium 2</b>				<b>17 633</b>	<b>-28</b>	<b>17 605</b>	<b>8 522</b>

<b>Celkem</b>						
Výtečný	1	AAA to BB+	1 307 085	-696	1 306 389	1 169 366
Dobrý	2	BB to B+	57 017	-304	56 713	61 367
Dostačující	3	B, B-	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	0	0	0	0
<b>Celkem</b>			<b>1 364 102</b>	<b>-1 000</b>	<b>1 363 102</b>	<b>1 230 733</b>

Každá stupnice úvěrového rizika má určitý stupeň bonity:

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

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

K 31. prosinci 2021 Společnost nevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti, nepatrná část úvěrů byla přesunuta do stádia 2 z důvodů změny interní metodiky určování stádia.

### 11.3 Řízení likvidního rizika

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

<b>31.12.2021 (tis. Kč)</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>
<b>Aktiva</b>				
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	0	73 721	1 391 983	0
Peněžní prostředky	2 074	0	0	0
Obchodní a jiné pohledávky	18 142	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>20 216</b>	<b>73 721</b>	<b>1 391 983</b>	<b>0</b>
<b>Pasiva</b>				
UCINV04 1 4,2/23	0	-17 728	-430 964	0
UCINV04 2 5,1/25	0	-3 463	-76 557	0
UCINV04 3 6,0/27	0	-3 594	-14 376	-61 697
UCINV04 4 4,0/23	-4 802	-4 802	-249 704	0
UCINV04 5 5,3/25	-1 760	-1 760	-76 958	0



UCINV04 6 6,5/27	-2 379	-2 379	-19 032	-77 958
UCINV04 9 4,0/24	-2 024	-2 024	-107 272	0
UCINV04 10 5,1/26	-944	-944	-43 605	0
UCINV04 11 6,2/28	-1 460	-1 460	-11 681	-51 480
UCINV04 12 3,0/22	-101 500	0	0	0
UCINV04 13 3,3/23	-2 582	-2 582	-159 082	0
Závazky z obchodního styku	0	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	30	0	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	0	0	0	0
Ostatní závazky	0	-440	0	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>-117 451</b>	<b>-41 176</b>	<b>-1 189 231</b>	<b>-191 135</b>
<b>Netto pozice za období</b>	<b>-97 235</b>	<b>32 545</b>	<b>202 752</b>	<b>-191 135</b>
<b>Netto kumulativní pozice</b>	<b>-97 235</b>	<b>-64 690</b>	<b>138 062</b>	<b>-53 073</b>

Nesoulad v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv v období do 3 měsíců po konci účetního období byl vykryt příjmy ze splátek úvěrů a bude tak vykryt i nesoulad v období 3–12 měsíců.

Za účelem vyrovnání nesouladu v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv plánuje Společnost prodloužit splatnost jistin vybraných poskytnutých úvěrů do roku 2026, čímž získá potřebnou likviditu plynoucí z úrokových příjmů na pokrytí závazků vyplývajících ze splatnosti dluhopisů.

## 12 Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 9. března 2021 byl poskytnut úvěrový rámec s pevnou úrokovou sazbou 6,5 % UCED Hranice s.r.o. ve výši 55 mil. Kč. K 31. prosinci 2021 byl tento rámec plně splacen.
- Dne 12. dubna 2021 byl poskytnut termínovaný úvěr s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti UCED Hranice s.r.o. ve výši 130 mil. Kč. K 31. prosinci 2021 byl tento úvěr zcela splacen.
- Dne 29. dubna 2021 byl poskytnut termínovaný úvěr s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. ve výši 6 mil. Kč. K 31. prosinci 2021 byla splatnost úvěru 29. dubna 2022. Dodatkem ze dne 29.3.2022 byla splatnost prodloužena do 30.9.2022.

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 4,0-7,0 % p. a.

### Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2021	2020
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	60 027	11 565
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	5 087	9 031
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	968	141
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	660	220
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	0	94
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	125	325
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	978	355
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	1 589	588
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	1 290	49

UCED Hranice s.r.o.	Ostatní ve skupině	5 635	0
MORAVAN Mléčná farma s.r.o.	Ostatní ve skupině	263	0
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>76 622</b>	<b>22 370</b>
<b>Administrativní náklady</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	732	886
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	7 870	15 744
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
<b>Administrativní náklady celkem</b>		<b>8 617</b>	<b>16 644</b>

#### Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Správná strana	31.12.2021	31.12.2020
<b>Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 270 792	931 765
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	518	200 031
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	8 661
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	11 880	11 220
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	0	0
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	0	10 325
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	17 633	16 655
LED RICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	34 177	31 588
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	22 839	21 549
MORAVAN Mléčná farma s.r.o.	Ostatní ve skupině	6 263	0
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>		<b>1 364 102</b>	<b>1 231 795</b>
<b>Obchodní pohledávky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	30	0
<b>Obchodní pohledávky celkem</b>		<b>30</b>	<b>0</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	2 061	543
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>2 061</b>	<b>543</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 366 193</b>	<b>1 232 339</b>
<b>Ostatní závazky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	0	121
<b>Ostatní závazky celkem</b>		<b>0</b>	<b>121</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>0</b>	<b>121</b>

## 13 Provozní segmenty

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

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

## 14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

## 15 Následné události

Ke dni splatnosti 12.2.2022 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 12 3,0/22 v celkové nominální hodnotě 100 000 tis. Kč.

V prvním čtvrtletí 2022 bylo splaceno na úvěrech celkem 104 300 tis. Nebyl poskytnut žádný nový úvěr, žádný úvěr nebyl ani zcela splacen.

Situace spojená s pandemií covidu-19 se v roce 2022 začala postupně stabilizovat. Společnost a ostatní společnosti Skupiny nicméně i nadále monitorují situaci ohledně této pandemie.

V dubnu 2022 vstoupila v platnost smlouva na základě níž dojde k postupnému prodeji významné části (potenciálně až 90 %) provozu Alzheimercenter. V případě plné realizace transakce dojde k převedení zaměstnanců a klientů Alzheimercenter, k postoupení nájemních smluv k nemovitému majetku a k prodeji movitého majetku na nového provozovatele, kterým bude třetí strana mimo Skupinu. Po realizaci této transakce zůstane ve Skupině provoz jednoho Alzheimercentra v České republice. Skupina si dále ponechává ve vlastnictví nemovitosti, ve kterých byla Alzheimercentra provozována. Tyto nemovitosti budou za stejným účelem úplatně pronajímány novému provozovateli. Provoz Alzheimercentra na území Slovenské republiky zůstává plánovanou transakcí nedotčen.

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

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

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2021 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

9. srpna 2022



JUDr. Alena Sikorová  
předseda správní rady

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

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9  
186 00 Praha 8  
IČ: 086 69 732

***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest IV a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2021 do 31.12.2021, výkazu změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2021 a výkazu peněžních toků k 31. prosinci 2021 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 IV a.s.** k 31. prosinci 2021 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

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

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest IV 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 nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v 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 obdržovaných ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku***

Správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest IV 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 skepticizmus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti správní rada Společnosti uvedla v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky správní radou a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

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

V Praze dne 9.8.2022

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



Ing. Uljana Bazjuková  
Statutární auditor, evidenční č. 2509