

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

UNICAPITAL Invest IV a.s.

za období končící 31. prosince 2022

OBSAH	
PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	8
OSTATNÍ INFORMACE	16
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	19
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	20
1. Informace o společnosti.....	24
2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky.....	25
3. Zásadní účetní postupy používané Společností.....	25
(a) Zápůjčky a úvěry	25
(b) Pohledávky	25
(c) Peněžní prostředky	25
(d) Přepočty cizích měn	25
(e) Najatý majetek	25
(f) Vlastní kapitál	26
(g) Rezervy	26
(h) Dluhopisy.....	26
(i) Závazky	26
(j) Klasifikace závazků.....	26
(k) Účtování výnosů a nákladů	26
(l) Daň z příjmů	26
(m) Použití odhadů	26
(n) Spřízněné strany	27
(o) Následné události.....	27
4. Změna účetních metod a postupů	27
5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba.....	29
6. Obchodní a jiné pohledávky	29
7. Vlastní kapitál	29
8. Vydané dluhopisy	30
9. Splatná a odložená daň.....	32
10. Transakce se spřízněnými osobami	32
11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva	33
12. Souhrnná vykazání typů účetních případů	33
13. Následné události.....	34
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	35

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

Níže uvedená předsedkyně správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. prohlašuje, že podle jejího nejlepšího vědomí podává účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. Výroční finanční zpráva, podle zákona upravujícího účetnictví, obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 6. listopadu 2019. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl).

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

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 2022.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH

Nedošlo k žádným změnám ve statutárních orgánech. 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 2022 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 1 274 tis. Kč.

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

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

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

Skupina UNICAPITAL působí v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Skupina výrazně omezila svoje aktivity v segmentu zdravotnictví. Na počátku druhého čtvrtletí roku 2022 převedla provozování sociálně zdravotnických center, ve kterých byla poskytována péče především osobám s Alzheimerovou chorobou, na třetí stranu. Skupina provozuje pouze jedno takové centrum v České republice a dále jedno na Slovensku. Skupina si ponechala ve vlastnictví budovy, ve kterých byly tyto sociálně zdravotnické služby poskytovány, přičemž tyto pronajímá novému provozovateli sítě alzheimercenter na základě dlouhodobých nájemních smluv. Divestice zmiňovaných center má za následek změnu v rozložení investičního portfolia Skupiny. Segment energetiky zaujímá v portfoliu Skupiny 21,1 %, na segment realit připadá 64,7 %, kdy procentuální navýšení tohoto segmentu je dáno provozováním budov formou nájmu novému provozovateli sítě alzheimercenter, na segment zemědělství připadá 6,3 % a 7,9 % tvoří segment ostatní.

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

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

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na společnost UNICAPITAL

Invest IV a.s. a skupinu UNICAPITAL může být maximálně nepřímo, ovlivněný celkovou ekonomickou situací v České republice a ve světě všeobecně.

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

Segment energetiky

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

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

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

Příjmy a výsledky činností společností segmentu energetiky jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Neočekávané a nepříznivé změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů společností segmentu energetické výroby a distribuce. Vzhledem k uvedenému se skupina intenzivně zabývá novou energetikou – zejména agregací zdrojové základny a alternativním využitím zdrojů pro poskytování služeb výkonové rovnováhy.

Potenciální dopady válečného konfliktu na Ukrajině jsou na společnosti segmentu energetické distribuce eliminovány zejména zaměřením energetické části Skupiny na poskytování služeb výkonové rovnováhy, kombinovanou výrobu elektřiny a tepla. Vlastní obchod s komoditou je pouze doplňkovou službou v portfoliu. V dlouhodobém horizontu by s námi odběratelé elektrické energie, mezi kterými mohou být i ti orientovaní na ruský trh, mohli v důsledku války na Ukrajině, uzavřít kontrakty s nižšími odběry přenesené energie. To se potenciálně může projevit v menším zisku do doby, než se takové společnosti nepřeorientují na jiné trhy.

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

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

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

Segment realit

Skupina podniká v několika částech realitního trhu. Jedná se především o provoz a pronájem administrativních budov a provoz a pronájem nemovitostí typu sociálně-zdravotnického zařízení, v nichž je poskytována sociální i zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami. Skupina směřuje svoje zájmy rovněž do rezidenčního developmentu, přičemž vystavěné byty jsou určeny k prodeji nebo k pronájmu.

Evropská unie (EU) snaží dlouhodobě snižovat emise skleníkových plynů prostřednictvím zpříšňování podmínek pro novou výstavbu. V rámci nich musí všechny stavby splňovat standard budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových plášťů a oken jsou nyní do budov instalována i kvalitní technologická zařízení. Jedná se o rekuperační systémy, systémy solárních panelů a tepelných čerpadel efektivně ovládané řídicími systémy. Legislativa EU se postupně propisuje do národní legislativy členských zemí. Tato opatření budou příznivě ovlivňovat klimatické podmínky, zároveň s sebou ale nesou zvýšené náklady.

Navýšené náklady se promítnou do koncové ceny nemovitostí. Nebudou však nepřiměřeně zatěžovat společnosti segmentu realit. Klienti jsou ochotni zvýšenou cenu nemovitosti uhradit s výhledem budoucích úspor, obzvláště ve světle rostoucích cen energií.

V souvislosti se změnami klimatu přijaly společnosti segmentu realit politiku ve formě monitoringu změn klimatu. Díky němu mohou sledovat trendy ve změnách klimatu a v návaznosti na ně vyhodnotit související příležitosti či případná rizika. Jedním z důsledků tohoto monitoringu je pak také orientace na výstavbu nemovitostí, které splňují všechny požadavky na nynější i v budoucnu očekávané standardy.

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

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se projevil zvýšeným kolísáním cen na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku, které ovlivňují i realitní trh. Developerské společnosti přijaly opatření, která se snaží minimalizovat případné dopady války na Ukrajině zejména v oblasti výstavby projektů, včetně stabilizace smluvních vztahů s generálními dodavateli stavebních prací, a to hlavně v cenové oblasti. Na projektech zahájených již před začátkem invaze mají společnosti s dodavateli nasmlouvané pevné ceny. Případné navýšení je řešeno individuálně a v rozsahu plánovaných rezerv. Pro nově zahajované projekty je obtížné v současné době realizovat dodavatelské smlouvy za pevné ceny společnosti již zároveň uzavřely dodavatelské smlouvy za nových podmínek v takových cenách, které umožňují realizaci projektů s přiměřeným ziskem. Výkyv v oblasti lidských zdrojů ve stavebnictví, způsobený nedostatkem kvalifikovaných pracovníků z Ukrajiny, se po počáteční problémech podařilo dodavatelům v podstatě vyrovnat, i když za cenu přílivu méně kvalifikovaných pracovníků z jiných zemí.

V současné době se zhoršila situace na hypotečním trhu, kdy se zvýšením úrokových sazeb snížila dostupnost hypoték. Společnosti toto považují za přechodný jev u zahajovaných projektů, kdy lhůta pro dokončení dosahuje 24 měsíců a více. Při déle trvající zhoršené dostupnosti hypoték jsou společnosti připraveny reagovat tak, že projekty budou nabízet k nájemnímu bydlení, po kterém v současné době výrazně stoupá poptávka. Aby se společnosti segmentu nemovitostí vyhnuly negativním dopadům na cashflow a výnosy, očekávají, že bude docházet k odkladu zahajování realizace již schválených nových rezidenčních projektů. A to v rozsahu 6-12 měsíců do doby, než dojde k ustálení podmínek v oblasti hypotečních úvěrů a snížení vysoké míry inflace. Právě ta má mimo jiné vliv na výši ceny stavebních prací.

V rámci vojenského konfliktu na Ukrajině si jsou společnosti segmentu realit vědomy zvýšeného rizika v oblasti kybernetické bezpečnosti zejména za strany Ruské federace. Z tohoto důvodu přijaly taková opatření, která zvyšují jejich kybernetickou bezpečnost. Provedly interní audit stávajících bezpečnostních opatření a přijaly z něj vyplývající opatření. Společnosti se také řídí doporučeními Národního úřadu pro kybernetickou a informační bezpečnost (NÚKIB).

Zemědělství

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

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

Válečný konflikt na Ukrajině a s ním související vývoj celkové ekonomické situace se u společností segmentu zemědělství projevil růstem cen vstupů, především nafty, hnojiv a krmiv. V reakci na tento vývoj dochází ke značnému zvýšení prodejních cen produktů rostlinné i živočišné výroby. Celkově mohou tyto faktory vést k nižším ziskům společností segmentu zemědělství.

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a EU. V období 2023-2027 začíná platit nové období Společné zemědělské politiky, které částečně mění podmínky a výši vyplácených dotací. Díky tomu se klade větší důraz na agroenvironmentální politiku a šetrný přístup k životnímu prostředí prostřednictvím tzv. ekoschemat.

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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s., IČ 086 69 732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2022

Předsedkyně správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s., IČ 086 69 732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24867, vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společnostmi a ovládací osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. za období od 1.1.2022 do 31.12.2022 (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest IV a.s. v rámci této skupiny je následovné:

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládací osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládací osobou:

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

Osoby nepřímo ovládané Ovládací osobou:

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

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

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

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

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

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

Max banka a.s.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 148 93 649
*/ akvizice Max banky a.s., dříve Expobank CZ a.s. Bankou CREDITAS a.s. proběhla v září 2022

EAST Portfolio s.r.o.*, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254
*/ společnost má jediného společníka a tím je Max banka a.s.. Nákupem akcií Max banky a.s. přešla do skupiny rovněž společnost EAST Portfolio s.r.o.

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

CREDITAS Real Estate B.V., sídlo Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480*/
*/Společnost zanikla fúzí sloučením s dceřinou společností Creditas Services s.r.o. a dne 8.11.2022 byla vymazána z nizozemského obchodního rejstříku

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p>*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8</p>	<p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p>
<p>UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421</p>	<p>LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104</p>
<p>UNICAPITAL Finance II s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p>LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p>
<p>UNICAPITAL Finance III s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 12.12.2022</p>	<p>Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758 */ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyl ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti</p>
<p>UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395</p>	<p>Corinth Services s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777</p>
<p>UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608</p>	<p>UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p>
<p>UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488</p>	<p>AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p>
<p>UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732</p>	<p>AC Assets s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 526 */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v červnu 2022</p>
<p>UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682</p>	<p>AC Plzeň s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821</p>
<p>UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558</p>	<p>AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061</p>
<p>UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215</p>	<p>AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363</p>
<p>UNICAPITAL Invest VIII a.s.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 6.12.2022</p>	<p>AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398</p>
<p>CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261</p>	<p>AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283</p>
<p>CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261</p>	<p>Preh-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p>
<p>CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334</p>	<p>F-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397</p>
<p>Nemovitosti nájemního bydlení a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 84 573 */ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p>J-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p>
<p>Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 067 11 464 */ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností GAMA PD s.r.o., IČ 054 78 642 dne 1.8.2022, kdy byla vymazána z obchodního rejstříku</p>	<p>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003</p>
<p>Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285</p>	<p>Pr-Qrest z.ú. (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p>
	<p>Fa-Qrest s.r.o. (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931</p>
	<p>Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529</p>

<p>Osová PD II, s.r.o.*/**, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 277 42 997 */ společnost byla předmětem akvizice v lednu 2022 **/ společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností Osová PD s.r.o. a dne 1.6.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Pobřežní PD, s.r.o. *, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 803 */ společnost byla předmětem divestice mimo skupinu, která proběhla začátkem třetího čtvrtletí 2022</p> <p>CREDITAS Invest I a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363</p> <p>GHPCZ INVEST LIMITED*, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425 */ k nabytí podílu do 100% došlo v dubnu 2022</p> <p>PHCZ OPERATIONS s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p> <p>HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022</p> <p>GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004</p> <p>GRAND HOTEL PUPP s.r.o.*, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.6.2022</p> <p>INU.COM a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.2.2022, v průběhu své existence změnila obchodní firmu dříve INU.APP a.s. a také AHAMO a.s.</p> <p>UNICAPITAL ENERGY s.ro., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468</p> <p>UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047</p> <p>UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944</p> <p>UCED Energy III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>LUDS, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133</p> <p>UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981</p> <p>UCED Servis s.r.o. (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552</p>	<p>*/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Supervisor I s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 256 */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v březnu 2022</p> <p>AC Supervisor II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 032 99 244 */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v dubnu 2022</p> <p>AC Supervisor III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 12 461 */ Společnost byla předmětem divestice, která proběhla v květnu 2022</p> <p>Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527</p> <p>O-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,</p> <p>PI-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361</p> <p>ZI-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891</p> <p>Z-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357</p> <p>Ce-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015</p> <p>L-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,</p> <p>Pa-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,</p> <p>Bu-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351</p> <p>AC Admin s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078</p> <p>Alzheimercentrum Zlosyň a.s.*/**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916 */ Společnost změnila právní formu na společnost s ručením omezeným **/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Estate Ostrava, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p>
--	---

<p>UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312</p> <p>UCED Distribuce II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714</p> <p>UCED Hranice s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535</p> <p>UCED Agregace s.r.o. (dříve UCED Energy III s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274</p> <p>UCED Agregace II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>UCED Agregace III s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>UCED Agregace IV s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>UCED Volt s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 19.9.2022</p> <p>UCED Commodities s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 26.8.2022</p> <p>UCED Solar s.r.o. *, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 30.6.2022</p> <p>UCED Elektrárna Prostějov s.r.o.*, Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla na konci druhého čtvrtletí 2022</p> <p>VÍTKOVICE ENERGY s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 14.12.2022</p> <p>LEDRICA TRADING a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799</p> <p>V Invest Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,</p> <p>PARDITI House s.r.o. *, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 081 51 652 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve čtvrtém čtvrtletí roku 2022</p> <p>AMONIL Invest s.r.o.*, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650</p>	<p>NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378</p> <p>AC Estate Vodňany, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 982 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Estate Písek, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 07 966 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>AC Estate Pardubice s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 096 30 023 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Centrum bydlení pro seniory Pardubice, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 063 03 391 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Alzheimercentrum Slovakia a.s., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406</p> <p>Alzheimercentrum Piešťany n.o., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945</p> <p>DIFESA a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882</p> <p>Valcha Property Development a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931</p> <p>Blue Future Second s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262</p> <p>Blue Future Third s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548</p> <p>Blue Future Fourth s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011</p> <p>NIFOR s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 077 21 102 */ společnost zanikla fúzí sloučením se společností Ořechovka Property Development s.r.o. (Kobylisy PD s.r.o.) a dne 30.11.2022 byla vymazána z obchodního rejstříku</p> <p>Litoměřická Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010</p> <p>Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914</p> <p>Kačerov Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819</p> <p>Prosluněná Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355</p>
--	---

<p>*/ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p> <p>GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642</p> <p>DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971</p> <p>Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172</p> <p>V Invest CZ a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655</p> <p>DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308</p> <p>BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377</p> <p>EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275</p> <p>Kobyličky PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469</p> <p>Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p> <p>UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p> <p>UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vznikla ve třetím čtvrtletí roku 2022</p>	<p>Prague Outdoor Parking s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839</p> <p>Valcha PD 9 s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 7 a 8 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970, */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 10 s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11A s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11B s.r.o. *, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p> <p>Valcha PD 11C s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.11.2022</p>
--	---

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je účelově založenou společností k emitování korporátních dluhopisů v rámci dluhopisového programu a následně k půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině, a to v souladu se Základním prospektem dluhopisového programu a konečnými emisními podmínkami. Ovládaná osoba, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládnutí

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnutí ovládané osoby docházelo v rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2021

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijaté/poskytnuté 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
UCED Distribuce II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano

UCED Energy s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
LEDERICA TRADING a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
MORAVAN Mléčná farma a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
INU.APP a.s.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
GAMA PD s.r.o.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	přijaté/věcné	7	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o spolupráci	přijaté/věcné	1	ano
Pereta Estates s.r.o.	Smlouva o poskytnutí sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	přijaté/věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

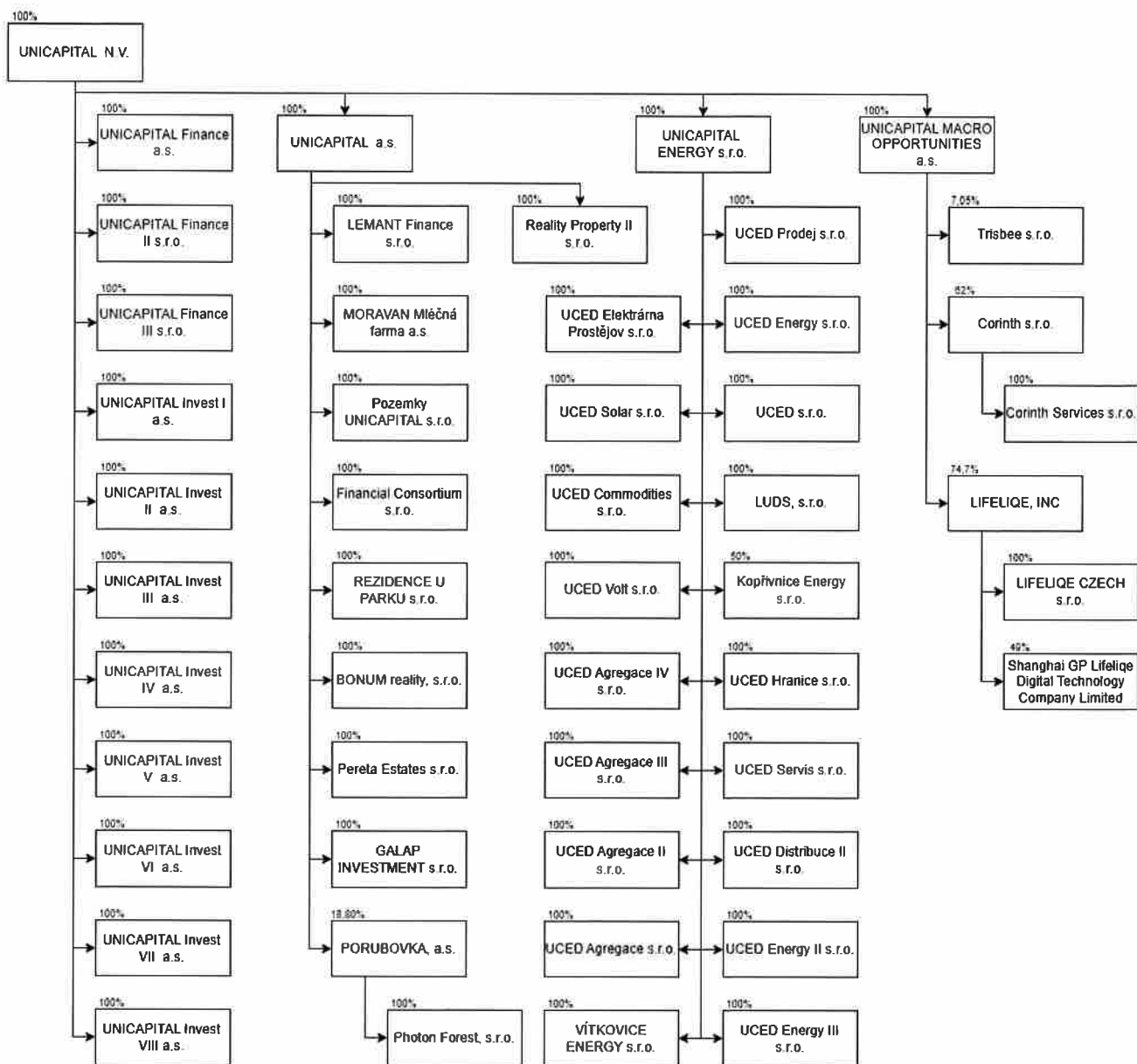
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 31. března 2023



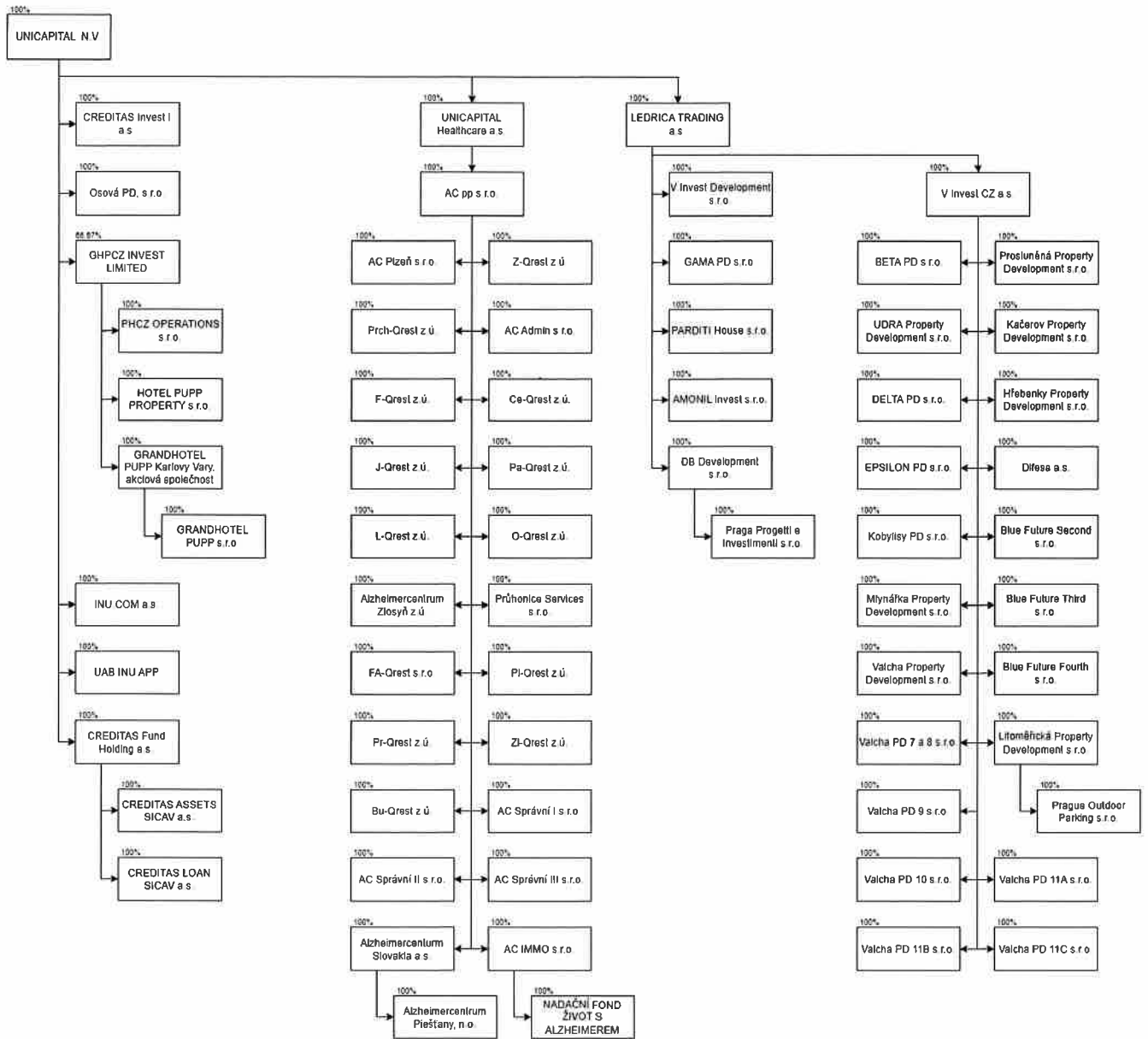
JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

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



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně

Pokračování organizační struktury z předcházející strany



OSTATNÍ INFORMACE

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

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

Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
IR_{L_i}	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
IR_{B_i}	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
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	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 pochybností se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

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

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

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

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

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
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	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.	1 177 100 000,00	14.05.2023	5,40 %	5,40 %	134
UNICAPITAL Finance a.s.	6 000 000,00	14.05.2023	5,40 %	5,40 %	134
UCED Distribuce II s.r.o.	12 539 895,89	08.06.2024	6,00 %	5,56 %	525
UCED Energy s.r.o.	18 611 298,63	03.07.2024	6,00 %	5,54 %	550
LEDRICA TRADING a.s.	29 000 000,00	19.08.2023	5,40 %	5,40 %	231
GAMA PD s.r.o.	24 129 479,46	17.12.2025	6,00 %	5,39 %	1 082
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	1 267 380 673,98				

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

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	15.05.2023	4,20 %	4,74 %	135
UCINV04 2 5,1/25	67 900 000	15.05.2025	5,10 %	5,44 %	866
UCINV04 3 6,0/27	59 900 000	15.05.2027	6,00 %	6,27 %	1 596
UCINV04 4 4,0/23	240 100 000	25.09.2023	4,00 %	4,54 %	268
UCINV04 5 5,3/25	66 400 000	25.09.2025	5,30 %	5,64 %	999
UCINV04 6 6,5/27	73 200 000	25.09.2027	6,50 %	6,77 %	1 729
UCINV04 9 4,0/24	101 200 000	22.01.2024	4,00 %	4,54 %	387
UCINV04 10 5,1/26	37 000 000	22.01.2026	5,10 %	5,56 %	1 118
UCINV04 11 6,2/28	47 100 000	22.01.2028	6,20 %	6,65 %	1 848
UCINV04 13 3,3/23	142 500 000	26.02.2023	3,30 %	4,19 %	57
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	1 257 400 000,00				

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

Ke dni 31. prosince 2022 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,41 % (k 31. prosinci 2021 byl ukazatel NWIR 0,31 %) a ukazatel NWM ve výši -348,18 (k 31. prosinci 2021 byl ukazatel NWM -289,05).

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Ke dni splatnosti 26.2.2023 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 13 3,3/23 v celkové nominální hodnotě 108 300 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo splaceno celkem 166 829 tis. Kč z jistin poskytnutých úvěrů nebo úvěrových rámců. Zároveň bylo načerpáno 24 000 tis. Kč z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti. Úvěr poskytnutý společnosti Nemovitosti nájemního bydlení II a.s., který dle Projektu o fúzi sloučením ze dne 9.6.2022 přešel na společnost GAMA PD s.r.o. byl plně splacen. Nebyl poskytnut žádný nový úvěr.

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

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

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

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

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

KONTAKTNÍ ÚDAJE

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

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

Zpracováno v souladu s vyhláškou

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

v plném rozsahu

ke dni 31.12.2022

(v celých tisících Kč)

Obchodní název společnosti:	UNICAPITAL Invest IV a.s.
Sídlo:	Sokolovská 675/9 186 00 Praha 8 – Karlín
Právní forma:	akciová společnost
Účetní období:	1.1.2022 – 31.12.2022
IČO:	086 69 732
Předmět podnikání:	Finanční činnost
Statutární orgán:	JUDr. ALENA SIKOROVÁ (předseda správní rady)

Den sestavení účetní závěrky: 24. května 2023

Podpis statutárního orgánu:



		31.12.2022		31.12.2021	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
ROZVAHA v plném rozsahu		UNICAPITAL Invest IV a.s. IČ: 086 69 732			
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00			
	AKTIVA CELKEM	1 281 443	941	1 280 502	1 396 205
B.	Stálá aktiva	55 281	941	54 340	1 348 653
III.	Dlouhodobý finanční majetek	55 281	941	54 340	1 348 653
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	55 281	941	54 340	1 348 653
C.	Oběžná aktiva	1 219 735		1 219 735	34 855
II.	Pohledávky	1 217 542		1 217 542	32 781
1.	Dlouhodobé pohledávky	179		179	190
1.4.	Odložená daňová pohledávka	179		179	190
2.	Krátkodobé pohledávky	1 217 363		1 217 363	32 591
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	1 217 363		1 217 363	14 449
2.4.	Pohledávky - ostatní				18 142
2.4.1.	Pohledávky za společníky				18 142
IV.	Peněžní prostředky	2 193		2 193	2 074
1.	Peněžní prostředky v pokladně	13		13	13
2.	Peněžní prostředky na účtech	2 180		2 180	2 061
D.	Časové rozlišení	6 427		6 427	12 697
1.	Náklady příštích období	6 427		6 427	12 697

		31.12.2022	31.12.2021
	PASIVA CELKEM	1 280 502	1 396 205
A.	Vlastní kapitál	9 342	8 067
I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
II.	Ážio a kapitálové fondy	5 000	5 000
2.	Kapitálové fondy	5 000	5 000
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	5 000	5 000
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	1 068	-994
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let	1 068	-994
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	1 274	2 061
B.+C.	Cizí zdroje	1 271 160	1 388 138
B.	Rezervy	68	440
2.	Rezerva na daň z příjmů	68	440
C.	Závazky	1 271 092	1 387 698
I.	Dlouhodobé závazky	452 700	1 271 400
1.	Vydané dluhopisy	452 700	1 271 400
1.2.	Ostatní dluhopisy	452 700	1 271 400
II.	Krátkodobé závazky	818 392	116 298
1.	Vydané dluhopisy	818 180	116 298
1.2.	Ostatní dluhopisy	818 180	116 298
4.	Závazky z obchodních vztahů	212	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění		UNICAPITAL Invest IV a.s. IČ: 086 69 732	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
A.	Výkonová spotřeba	1 266	1 022
3.	Služby	1 266	1 022
F.	Ostatní provozní náklady	1	
3.	Daně a poplatky	1	
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-1 267	-1 022
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	67 344	76 622
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	67 344	76 622
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	-59	-62
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	57 028	64 585
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	57 028	64 585
VII.	Ostatní finanční výnosy		18 112
K.	Ostatní finanční náklady	7 535	26 645
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	2 840	3 566
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	1 573	2 544
L.	Daň z příjmů	299	483
1.	Daň z příjmů splatná	288	440
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	11	43
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	1 274	2 061
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	1 274	2 061
*	Čistý obrat za účetní období	67 344	94 734

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU				UNICAPITAL Invest IV a.s. IČ: 086 69 732	
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)				Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Počáteční stav k 1.1.2021	2 000	5 000		-994	6 006
Kapitálové transakce s vlastníky					
Ostatní transakce					
VH za rok 2021				2 061	2 061
Konečný stav k 31.12.2021	2 000	5 000		1 067	8 067
Kapitálové transakce s vlastníky					
Ostatní transakce					
VH za rok 2022				1 274	1 274
Konečný stav k 31.12.2022	2 000	5 000		2 341	9 341

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		UNICAPITAL Invest IV a.s. IČ: 086 69 732	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Sokolovská 675/9 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
P.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	2 074	558
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	1 573	2 545
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-4 104	-4 447
A.1.1.	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	-59	-62
A.1.3.	Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (-/+)		
A.1.4.	Výnosy z podílů na zisku (-)		
A.1.5.	Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku a vyúčtované výnosové úroky (-)	-4 045	-4 385
A.1.6.	Případné opravy a ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-2 531	-1 902
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	18 355	-18 269
A.2.1.	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	18 142	-18 142
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	213	-127
A.2.3.	Změna stavu zásob (+/-)		
A.2.4.	Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		
A.**	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	15 824	-20 171
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-59 686	-58 661
A.4.	Přijaté úroky (+)	74 074	86 895
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-660	
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	29 552	8 063
	Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1.	Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv (-)		
B.2.	Příjmy z prodeje stálých aktiv (+)		
B.3.	Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám poskytnuté (-/+)	-49 781	-974 800
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-49 781	-974 800
	Peněžní toky z finančních činností		
C.1.	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	134 500	832 220
C.2.2.	Vydané dluhopisy odkup	-114 152	136 033
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	20 348	968 253
F.	Čisté zvýšení, nebo snížení peněžních prostředků	119	1 516
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	2 193	2 074

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.

Vedení Společnosti

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

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

Správní rada

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

Předseda správní rady k 31. prosinci 2022:

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

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

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

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

Společnost je klasifikována jako malá účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

3. Zásadní účetní postupy používané Společností

(a) Zápůjčky a úvěry

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

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

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

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

(b) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

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

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

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

(c) Peněžní prostředky

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

(d) Přepočty cizích měn

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

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

(e) Najatý majetek

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

(f) Vlastní kapitál

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

(g) Rezervy

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

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

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

(h) Dluhopisy

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

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

(i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

(j) Klasifikace závazků

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

(k) Účtování výnosů a nákladů

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

(l) Daň z příjmů

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

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

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

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

(m) Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení Společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za

sledované období. Vedení Společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

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

(o) Následné události

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

4. Změna účetních metod a postupů

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

Rozvaha					
IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulé období 2022 CAS	tis. Kč		Převod
AKTIVA					
Dlouhodobá aktiva		Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	1 348 653	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	B.III.2.	1 348 653	
Odložená daňová pohledávka	190	Odložená daňová pohledávka	C.II.1.4.	190	
Dlouhodobá aktiva celkem	1 348 843			1 348 843	
Krátkodobá aktiva					
Obchodní a jiné pohledávky	18 142	Pohledávky za společníky	C.II.2.4.1.	18 142	
Poskytnuté úvěry	14 449	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	C.II.2.2.	14 449	
Peníze a peněžní ekvivalenty	2 074	Peněžní prostředky v pokladně	C.IV.1.	13	2 061
		Peněžní prostředky na účtech	C.IV.2.	2 061	-2 061
Krátkodobá aktiva celkem	34 665			34 665	
		Náklady příštích období		12 697	-12 697
Aktiva celkem	1 383 508			1 396 205	-12 697

PASIVA

IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulého období 2022 CAS tis. Kč		Převod
Vlastní kapitál				
Základní kapitál	2 000	Základní kapitál	A.I.1.	2 000
Nerozdělené zisky	1 067	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	A.IV.1	-994 2 061
Ostatní kapitálové fondy	5 000	Ostatní kapitálové fondy	A.II.2.1.	5 000
		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	A.V.	2 061 -2 061
Vlastní kapitál celkem	8 067			8 067
Dlouhodobé závazky				
Vydané dluhopisy	1 264 973	Ostatní dluhopisy	C.I.1.2.	1 271 400 -6 427
Dlouhodobé závazky celkem	1 264 973			1 271 400 -6 427
Krátkodobé závazky				
Vydané dluhopisy	110 028	Ostatní dluhopisy	C.II.1.2.	116 298 -6 270
Splatné daňové závazky	440	Rezerva na daň z příjmů	B.2.	440
Krátkodobé závazky celkem	110 468			116 298 -5 830
Závazky celkem	1 375 441			1 387 698 -12 257
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 383 508			1 396 205 -12 697

Výkaz zisků a ztrát

IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulého období 2022 CAS tis. Kč	ř.	Převod
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	76 622	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	VI.1.	76 622
Úrokové náklady	-72 237	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	J.2.	64 585 -7 652
Hrubá úroková marže	4 385	<i>Kontrolní součet</i>		12 037 -7 652
Ostatní výnosy	0			
Administrativní náklady	-1 902	Služby	A.3.	1 022 -880
		Ostatní finanční náklady	K.	26 645 -26 645
Znehodnocení finančních aktiv	62	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	I.	-62
Ztráta z provozní činnosti	-1 840	<i>Kontrolní součet</i>		27 605 25 765
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období	2 545	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	**	2 544
Daň z příjmů	-484	Daň z příjmů splatná	L.1.	440 -44
		Daň z příjmů odložená (+/-)	L.2.	44 -44
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	2 061		**	2 061

5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba

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

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobá aktiva	54 340	1 348 653
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	55 281	1 349 653
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 941	- 1 000
Krátkodobá aktiva	1 217 363	14 449
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	1 217 363	14 449
Poskytnuté úvěry celkem	1 271 703	1 363 102

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.

6. Obchodní a jiné pohledávky

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Pohledávky z titulu úplaty za postoupení pohledávky	0	18 112
Pohledávky z obchodního styku	0	30
Obchodní a jiné pohledávky celkem	0	18 142

Obchodní pohledávky po splatnosti činily k 31. prosinci 2022 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2021: 0 Kč).

Všechny obchodní a jiné pohledávky byly k 31. prosinci 2022 a 31. prosinci 2021 denominované v českých korunách.

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.

7. 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 2022 do 31. prosince 2022 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a 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.

30. června 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a schválil rozdělení zisku ve výši 2 061 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

8. 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 2022 upsány, byly splaceny ke dni splatnosti, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 2 142 600 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 1 257 400 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 400 000	3 400 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-2 142 600	-2 028 600
Upsaná část emitovaných dluhopisů	1 257 400	1 371 400
Naběhlé příslušenství	13 631	16 234
Alikvotní úrokový výnos	- 152	64
Emisní náklady	- 6 426	-12 697
Vydané dluhopisy celkem	1 264 453	1 375 001

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	47 100	180 200
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	405 600	1 091 200
Emisní náklady*	- 2 929	-6 427
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	449 771	1 264 973
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	804 700	100 000
Úroky splatné do 1 roku	13 479	16 298
Emisní náklady*	- 3 497	-6 270
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	814 682	110 028
Vydané dluhopisy celkem	1 264 453	1 375 001

*v rámci závěrky vykázáno na řádku D.1. Náklady příštích období

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

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
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
CZ0003529968	3,30 %	26.02.2023	142 500
Celkem upsané dluhopisy			1 257 400

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2021	1 264 973	110 028	1 375 001
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	0	-114 000	- 114 000
Dluhopisy < 1 rok	- 818 700	818 700	0
Náklady emise < 1 rok	3 498	- 3 498	0
Nakoupený úrok	0	- 152	- 152
Naběhlý úrok	0	57 019	57 019
Výplata úroku	0	- 59 686	- 59 686
Rozpuštěné náklady emise	0	6 270	6 270
31.12.2022	449 771	814 682	1 264 453

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2022 ani 2021 nenastaly.

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

9. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	288	440
Odložená daň (19 %)	11	43
Celkem	299	484

(tis. Kč)	2022	2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	1 573	2 544
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 59	- 62
Použití daňových ztrát minulých let	0	- 166
Základ daně	1 514	2 317
Splatná daň (19%)	288	440

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2022 a následující). Zaučtovaná rezerva na daň z příjmu byla kompenzovaná se zaplacenou zálohou v hodnotě 220 tis. Kč. Vykázána rezerva v hodnotě po započtení 68 tis. Kč.

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	179	190
Odložená daňová pohledávka celkem	179	190

10. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 22. září 2022 byl poskytnut termínovaný úvěr s úrokovou sazbou 7,5 % společnosti INU.COM a.s. ve výši 1 mil. Kč. K 31. prosinci 2022 byl tento úvěr zcela splacen.
- Dne 30. prosince 2022 byl plně splacen termínovaný úvěr s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti MORAVAN Mléčná farma a.s. ve výši 6 mil. Kč.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 5,19-7,50 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2022	2021
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	62 399	60 027
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	220	5 087
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	968
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	660	660
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	0	125
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	978	978
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	1 575	1 589
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	749	1 290
UCED Hranice s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	5 635
MORAVAN Mléčná farma s.r.o.	Ostatní ve skupině	206	263
GAMA PD s.r.o.	Ostatní ve skupině	540	0
INU.COM a.s.	Sesterská společnost	7	0
Úrokové výnosy celkem		67 334	76 622

Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	979	732
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	1 262	7 870
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
Administrativní náklady celkem		2 256	8 617

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2022	31.12.2021
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 178 391	1 270 792
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	6 220	518
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	12 540	11 880
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	18 611	17 633
LEDERICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	32 753	34 177
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	0	22 839
GAMA PD s.r.o.	Ostatní ve skupině	24 129	0
MORAVAN Mléčná farma s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	6 263
Poskytnuté úvěry celkem		1 272 644	1 364 102
Obchodní pohledávky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	0	30
Obchodní pohledávky celkem		0	30
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	2 180	2 061
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		2 180	2 061
Aktiva celkem		1 274 854	1 366 193
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	213	0
Ostatní závazky celkem		213	0
Pasiva celkem		213	0

11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

12. Souhrnná vykazání typů účetních případů

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

13. Následné události

Ke dni splatnosti 26.2.2023 byly splaceny dluhopisy emise UCINV04 13 3,3/23 v celkové nominální hodnotě 108 300 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo splaceno celkem 166 829 tis. Kč z jistin poskytnutých úvěrů nebo úvěrových rámců. Zároveň bylo načerpáno 24 000 tis. Kč z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti. Úvěr poskytnutý společnosti Nemovitosti nájemního bydlení II a.s., který dle Projektů o fúzi sloučením ze dne 9.6.2022 přešel na společnost GAMA PD s.r.o. byl plně splacen. Nebyl poskytnut žádný nový úvěr.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

24. května 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI
UNICAPITAL Invest 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 českých účetních předpisů která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2022, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2022 do 31.12.2022, výkazu změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2022 a výkazu peněžních toků k 31. prosinci 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

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

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito 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 skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.

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

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

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

V Praze dne 24.5.2023

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



Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509