

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2022

UNICAPITAL Invest VII a.s.

za období končící 31. prosince 2022

OBSAH	
PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	9
OSTATNÍ INFORMACE	17
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	19
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	21
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	25
2. ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA PRO VYPRACOVÁNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	25
3. ZÁSADNÍ ÚČETNÍ POSTUPY POUŽÍVANÉ SPOLEČNOSTÍ	25
(A) ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY.....	25
(B) POHLEDÁVKY.....	26
(C) PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	26
(D) PŘEPOČTY CIZÍCH MĚN	26
(E) NAJATÝ MAJETEK.....	26
(F) VLASTNÍ KAPITÁL	26
(G) REZERVY	26
(H) DLUHOPISY.....	26
(I) ZÁVAZKY	27
(J) KLASIFIKACE ZÁVAZKŮ.....	27
(K) ÚČTOVÁNÍ VÝNOSŮ A NÁKLADŮ.....	27
(L) DAŇ Z PŘÍJMŮ	27
(M) POUŽITÍ ODHADŮ	27
(N) SPŘÍZNĚNÉ STRANY	27
(O) NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	28
4. ZMĚNA ÚČETNÍCH METOD A POSTUPŮ	28
5. ZÁPŮJČKY A ÚVĚRY OVLÁDAJÍCÍ OVLÁDANÁ OSOBA.....	29
6. VLASTNÍ KAPITÁL	29
7. VYDANÉ DLUHOPISY.....	29
8. OSTATNÍ ZÁVAZKY	32
9. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	32
10. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	32
11. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	33
12. SOUHRNNÁ VYKÁZÁNÍ TYPŮ ÚČETNÍCH PŘÍPADŮ	33
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	33
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	35

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

Níže uvedená předsedkyně správní rady společnosti UNICAPITAL Invest VII 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 VII a.s. Výroční finanční zpráva, podle zákona upravujícího účetnictví, obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků společnosti UNICAPITAL Invest VII 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 VII a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 23. prosince 2021. 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, dále jen „Skupina“). 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 UCINV07 1 6,1/25 ze dne 25. března 2022, Společnost k datu 25. dubna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,1 % p.a. a splatností 25. dubna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 31. května 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 3 6,5/27 ze dne 25. března 2022, Společnost k datu 25. dubna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 150 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,5 % p.a. a splatností 25. dubna 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 31. května 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 3 6,9/29 ze dne 25. března 2022, Společnost k datu 25. dubna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 150 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,9 % p.a. a splatností 25. dubna 2029. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 31. května 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 4 5,6/23 ze dne 21. dubna 2022, Společnost k datu 3. června 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,6 % p.a. a splatností 3. června 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 2. června 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 5 7,0/25 ze dne 21. dubna 2022, Společnost k datu 3. června 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 3. června 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 22. července 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 6 6,1/23 ze dne 19. května 2022, Společnost k datu 24. června 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,1 % p.a. a splatností 24. června 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 8. července 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 7 6MP 1,5/25 ze dne 3. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě referenční sazby PRIBOR 6M stanovené dva pracovní dny před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšené o marži ve výši 1,5 % p.a., a splatností 15. července 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 8 6MP 2,0/27 ze dne 3. června 2022, Společnost k datu 15. července 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s pohyblivou úrokovou sazbou která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě referenční sazby PRIBOR 6M stanovené dva pracovní dny před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšené o marži ve výši 2,0 % p.a., a splatností 15. července 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 9 6,9/23 ze dne 27. června 2022, Společnost k datu 12. srpna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,9 % p.a. a splatností 12. srpna 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 11. srpna 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 10 7,9/25 ze dne 27. června 2022, Společnost k datu 12. srpna 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,9 % p.a. a splatností 12. srpna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 30. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 11 7,0/23 ze dne 10. srpna 2022, Společnost k datu 16. září 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 16. září 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 30. září 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 12 7,7/24 ze dne 10. srpna 2022, Společnost k datu 16. září 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 16. září 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 18. listopadu 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 13 7,0/23 ze dne 6. září 2022, Společnost k datu 30. září 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 130 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,0 % p.a. a splatností 30. září 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. října 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 14 8,1/24 ze dne 18. října 2022, Společnost k datu 18. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,1 % p.a. a splatností 18. listopadu 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 30. prosince 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 15 8,5/25 ze dne 18. října 2022, Společnost k datu 18. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 18. listopadu 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 30. prosince 2022.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 16 7,5/23 ze dne 22. listopadu 2022, Společnost k datu 11. listopadu 2022 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 11. listopadu 2023. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 16. prosince 2022.

Dne 7. března 2022 byl poskytnut mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. úvěrový rámec ve výši 2 000 000 tis. Kč s pohyblivou úrokovou sazbou. Ke dni 31. prosince 2022 bylo z úvěrového rámce vyčerpáno 1 708 600 tis. Kč, úroková sazba byla ke 31. prosinci 2022 ve výši 8,90 %.

V následujícím období byly emitovány další emise dluhopisů a v návaznosti na ně bylo dále čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti. Podrobnosti o následných emisích dluhopisů a čerpání úvěrového rámce jsou uvedeny v příloze účetní závěrky kapitole 15 Následné události.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VII 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 ORGÁNECH

Struktura vedení Společnosti je monistická. Vedení Společnosti reprezentuje správní rada, která má jednoho člena, který je zároveň předsedou správní rady. K 31. prosinci 2022 je předsedou správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2022 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 22 762 tis. Kč.

Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladni hotovost a odložená daňová pohledávka. 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 společností ve Skupině neposkytuje Společnost UNICAPITAL Invest VII 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 nepocítila krizi spojenou s doznívající pandemií covidu-19.

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

Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. ani ostatní společnosti Skupiny nemají žádné obchodní vazby na Ukrajinu, Ruskou federaci, nebo Běloruskou republiku. Dopad válečného konfliktu na společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. a skupinu UNICAPITAL může být maximálně nepřímý, 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 nabyla elektrárnu v Prostějově (UCED Elektrárna Prostějov, s. r. o.), která disponuje špičkovým zdrojem se spalovací turbínou na zemní plyn o výkonu 58 MW. Primárně se zaměřuje na podpůrné služby pro provozovatele české energetické přenosové soustavy – ČEPS. Projekty využívající energii z obnovitelných zdrojů jsou ve skupině zastoupeny jednou fotovoltaickou elektrárnou na území České republiky. Celkový instalovaný výkon této elektrárny činí 5,79 MW. Skupina dále provozuje 4 kogenerační jednotky o celkovém výkonu 3,25 MW.

Příjmy a výsledky činností 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 nepreorientují na jiné trhy.

Palivem kogeneračních jednotek a elektrárny v Prostějově je zemní plyn. Trh s ním je ovlivněn skutečností, že Rusko je významným dodavatelem této suroviny. Vzhledem k zaváděné a plánované regulaci na úrovni EU i národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu. To může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů. Elektrárna v Prostějově je sice vybavena plynovou turbínou, ovšem není 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 zpřísnování 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 VII a.s., IČ 140 94 215, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2022

Předsedkyně správní rady UNICAPITAL Invest VII a.s., IČ 140 94 215, se sídlem Pobřežní 297/14 Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26937, vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. **za období od 1.1.2022 do 31.12.2022** (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest VII a.s. v rámci této skupiny je následovně:

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou:

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

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

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

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

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

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

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

CREDITAS investiční společnost a.s.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 16.2.2022

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

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

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

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

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

CREDITAS Real Estate B.V., sídlo Barbara Strozzi 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

***/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

UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421

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**

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**

UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395

UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608

UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488

UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732

UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682

UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558

UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215

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**

CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261

CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261

CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334

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**

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**

Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285

UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200

LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, San Francisco, California, 94118, Spojené státy americké, reg. č. 3847104

LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921

Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758

***/ Společník UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyt ve třetím čtvrtletí 2022 další podíl o velikosti 29%, v součtu tak vlastní 62% společnosti**

Corinth Services s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777

UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057

AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121

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**

AC Plzeň s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 279 68 821

AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061

AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363

AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398

AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283

Prch-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Prácheň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,

F-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Filipov z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397

J-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822

Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSČ 277 44, IČ 284 46 003

Pr-Qrest z.ú. (Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651

Fa-Qrest s.r.o. (dříve AC Facility, s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931

Zámecký Hotel Filipov s.r.o.*, sídlo Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06, IČ 280 72 529

***/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku**

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 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 CREDITAS Invest I a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363 GHPCZ INVEST LIMITED*, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425 */ k nabytí podílu do 100% došlo v dubnu 2022 PHCZ OPERATIONS s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 22.7.2022 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 GRAND HOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004 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 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. UNICAPITAL ENERGY s.ro., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468 UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047 UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944 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 LUDS, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133 UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981	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 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 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 Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527 O-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Ostrava z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895, Pl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Plzeň z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361 Zl-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zlín z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891 Z-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357 Ce-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Černošice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015 L-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571, Pa-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum Pardubice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008, Bu-Qrest z.ú. (dříve Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351 AC Admin s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078 Alzheimercentrum Zlosyň a.s.*/**, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 254 75 916 */ Společnost změnila právní formu na společnost s ručením omezeným **/ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku AC Estate Ostrava, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 10 225 */ Společnost zanikla fúzí sloučením s nástupnickou společností AC IMMO s.r.o., kdy byla dne 1.12.2022 vymazána z obchodního rejstříku NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 03 378
---	--

UCED Servis s.r.o. (dříve ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552

UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312

UCED Distribuce II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714

UCED Hranice s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEDERICA TRADING a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799

V Invest Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,

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

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

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

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

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

Alzheimercentrum Slovakia a.s., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406

Alzheimercentrum Piešťany n.o., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945

DIFESA a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882

Valcha Property Development a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931

Blue Future Second s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262

Blue Future Third s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548

Blue Future Fourth s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011

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

Litoměřická Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010

Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914

Kačerov Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819

Prosluněná Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355

Prague Outdoor Parking s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839

AMONIL Invest s.r.o.*, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650 */ společnost byla předmětem akvizice, která proběhla ve třetím čtvrtletí roku 2022 GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642 DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971 Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172 V Invest CZ a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655 DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308 BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377 EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275 Kobylisy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469 Mlýnářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945 UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113 UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vznikla ve třetím čtvrtletí roku 2022	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 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 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 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 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 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
---	--

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 ovládní

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

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

Úvěrové smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění Přijaté/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	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	Přijaté/peněžité	2	Ano
UNICAPITAL N.V.	Dohoda o započtení	Přijaté/peněžité	1	Ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o zpracování osobních údajů	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o spolupráci	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení mzdové agendy	Přijaté/věcné	1	Ano
Galap Investment s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	Přijaté/věcné	1	Ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

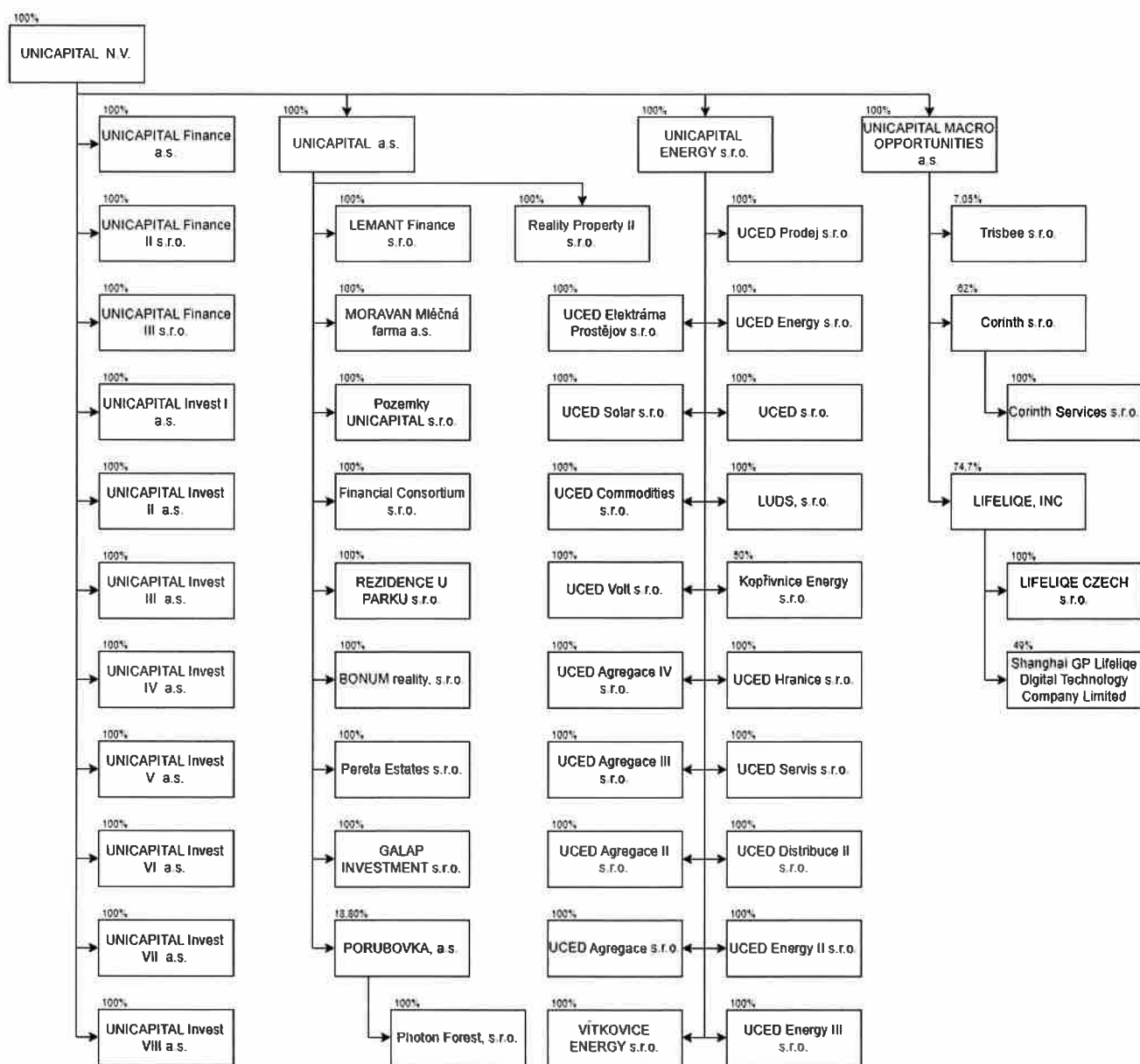
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou 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 popsané 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 2. března 2023



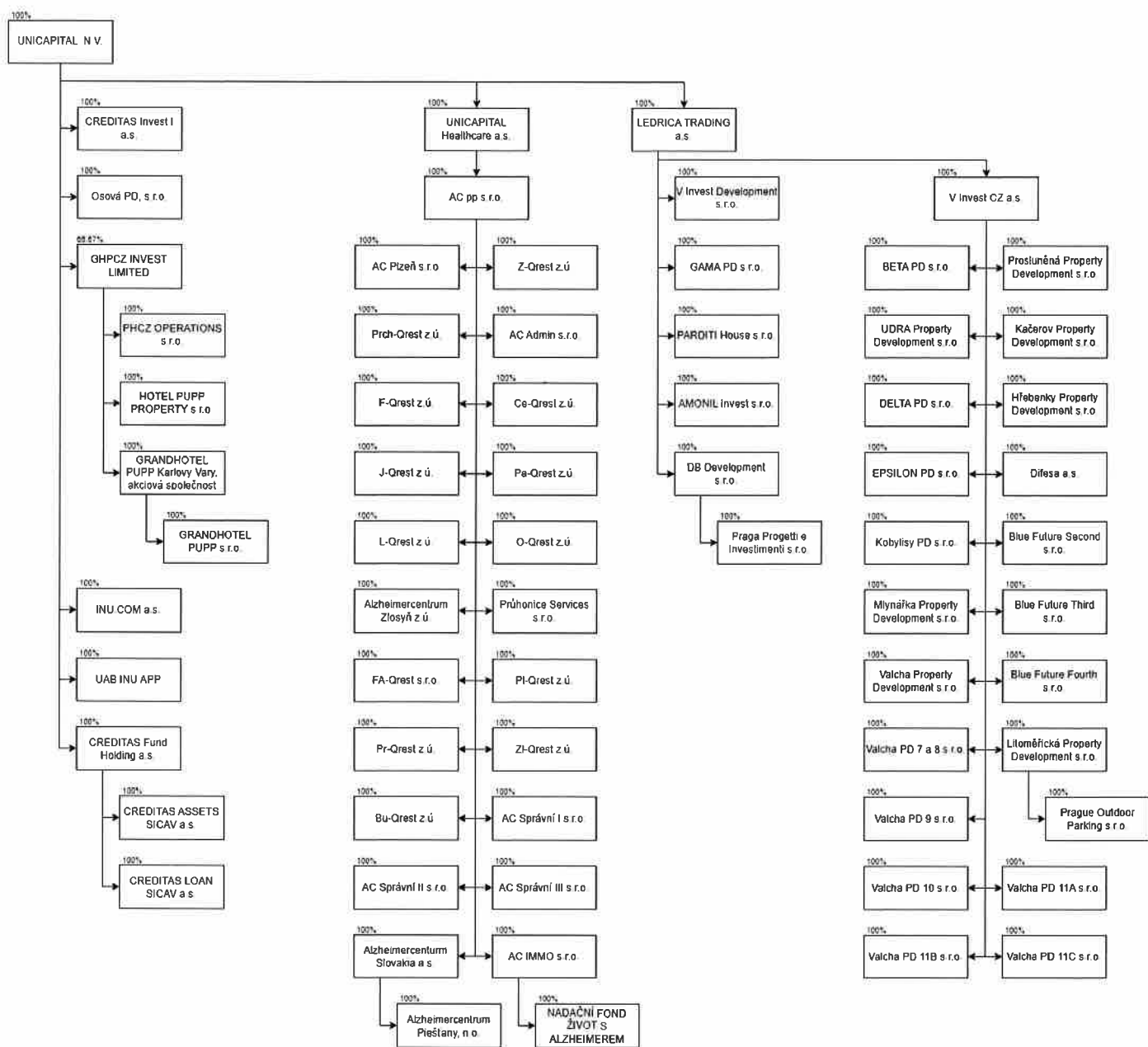
JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, 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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	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:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je Dluhopisový program, 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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	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, jejichž zdrojem je Dluhopisový program	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.	1 708 600 000,00	25.08.2024	8,90 %	8,90 %	603
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	1 708 600 000,00				

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
UCINV07 1 6,1/25	45 800 000,00	25.04.2025	6,10 %	6,99 %	846
UCINV07 2 6,5/27	4 500 000,00	25.04.2027	6,50 %	7,34 %	1 576
UCINV07 3 6,9/29	10 000 000,00	25.04.2029	6,90 %	7,68 %	2 307
UCINV07 4 5,6/23	40 000 000,00	03.06.2023	5,60 %	6,53 %	154
UCINV07 5 7,0/25	210 400 000,00	03.06.2025	7,00 %	7,90 %	885
UCINV07 6 6,1/23	49 900 000,00	24.06.2023	6,10 %	7,09 %	175
UCINV07 7 6MP 1,5/25	20 900 000,00	15.07.2025	8,90 %	9,83 %	927
UCINV07 8 6MP 2,0/27	6 200 000,00	15.07.2027	9,40 %	10,30 %	1 657
UCINV07 9 6,9/23	49 500 000,00	12.08.2023	6,90 %	7,84 %	224
UCINV07 10 7,9/25	103 500 000,00	12.08.2025	7,90 %	8,81 %	955
UCINV07 11 7,0/23	50 000 000,00	16.09.2023	7,00 %	7,94 %	259
UCINV07 12 7,7/24	108 500 000,00	16.09.2024	7,70 %	9,48 %	625
UCINV07 13 7,0/23	195 000 000,00	30.09.2023	7,00 %	7,94 %	273
UCINV07 14 8,1/24	69 800 000,00	18.11.2024	8,10 %	9,89 %	688
UCINV07 15 8,5/25	89 200 000,00	18.11.2025	8,50 %	9,42 %	1 053
UCINV07 16 7,5/23	123 400 000,00	11.11.2023	7,50 %	8,60 %	315
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	1 176 000 000,00				

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

Ke dni 31. prosince 2022 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,54 % a ukazatel NWM ve výši -12,67.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 17 8,1/25 ze dne 6. prosince 2022, Společnost k datu 20. ledna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,1 % p.a. a splatností 20. ledna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 18 8,5/26 ze dne 6. prosince 2022, Společnost k datu 20. ledna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 20. ledna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 19 8,3/25 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,3 % p.a. a splatností 24. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. března 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 20 8,8/26 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,8 % p.a. a splatností 24. března 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. března 2023.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti celkem 376 500 tis. Kč.

Dne 31. ledna 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 70 000 tis. Kč.

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:

Pobřežní 297/14, 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 VII a.s.
Sídlo:	Sokolovská 675/9 186 00 Praha 8 – Karlín
Právní forma:	akciová společnost
Účetní období:	1.1.2022 – 31.12.2022
IČO:	140 94 215
Předmět podnikání:	Finanční činnost
Statutární orgán:	JUDr. ALENA SIKOROVÁ (předseda správní rady)

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

Podpis statutárního orgánu:



ROZVAHA v plném rozsahu		UNICAPITAL Invest VII a.s. IČ: 140 94 215			
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)		Pobřežní 297/14 Praha 8 - Karlín 186 00			
		31.12.2022			31.12.2021
		Brutto	Korekce	Netto	Netto
	AKTIVA CELKEM	1 831 727	880	1 830 847	1 990
B.	Stálá aktiva	1 708 600	880	1 707 720	
III.	Dlouhodobý finanční majetek	1 708 600	880	1 707 720	
2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	1 708 600	880	1 707 720	
C.	Oběžná aktiva	106 026		106 026	1 990
II.	Pohledávky	59 447		59 447	
1.	Dlouhodobé pohledávky	167		167	
1.4.	Odložená daňová pohledávka	167		167	
2.	Krátkodobé pohledávky	59 280		59 280	
2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	59 280		59 280	
IV.	Peněžní prostředky	46 579		46 579	1 990
1.	Peněžní prostředky v pokladně	10		10	10
2.	Peněžní prostředky na účtech	46 569		46 569	1 980
D.	Časové rozlišení	17 101		17 101	
1.	Náklady příštích období	17 101		17 101	

		31.12.2022	31.12.2021
	PASIVA CELKEM	1 830 847	1 990
A.	Vlastní kapitál	624 710	1 948
I.	Základní kapitál	2 000	2 000
1.	Základní kapitál	2 000	2 000
II.	Ážio a kapitálové fondy	600 000	
2.	Kapitálové fondy	600 000	
2.1.	Ostatní kapitálové fondy	600 000	
IV.	Výsledek hospodaření minulých let (+/-)	-52	
1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazena ztrata minulých let	-52	
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	22 762	-52
B.+C.	Cizí zdroje	1 206 137	42
B.	Rezervy	5 494	
2.	Rezerva na daň z příjmů	5 494	
C.	Závazky	1 200 643	42
I.	Dlouhodobé závazky	668 800	
1.	Vydané dluhopisy	668 800	
1.2.	Ostatní dluhopisy	668 800	
II.	Krátkodobé závazky	531 843	42
1.	Vydané dluhopisy	527 889	
1.2.	Ostatní dluhopisy	527 889	
4.	Závazky z obchodních vztahů	2 639	22
8.	Závazky - ostatní	1 315	20
8.3.	Závazky k zaměstnancům	122	
8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	67	
8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	1 126	
8.6.	Dohadné účty pasivní		20

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY v druhovém členění		UNICAPITAL Invest VII a.s. IČ: 140 94 215	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Pobřežní 297/14 Praha 8 - Karlín 186 00	
		období do 31.12.2022	období do 31.12.2021
A.	Výkonová spotřeba	1 755	42
3.	Služby	1 755	42
D.	Osobní náklady	421	
1.	Mzdové náklady	320	
2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	101	
2.1	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	101	
F.	Ostatní provozní náklady		9
3.	Daně a poplatky		9
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-)	-2 176	-51
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy	61 522	
1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	61 522	
I.	Úpravy hodnot a rezervy ve finanční oblasti	880	
J.	Nákladové úroky a podobné náklady	27 072	
2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	27 072	
K.	Ostatní finanční náklady	3 305	1
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-)	30 265	-1
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	28 089	-52
L.	Daň z příjmů	5 327	
1.	Daň z příjmů splatná	5 494	
2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	-167	
**	Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)	22 762	-52
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-)	22 762	-52
*	Čistý obrát za účetní období	61 522	

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU			UNICAPITAL Invest VII a.s. IČ: 140 94 215		
k datu 31.12.2022 (v tisících Kč)			Pobřežní 297/14 Praha 8 - Karlín 186 00		
	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Statutární fondy	Kumulovaný výsledek hospodaření	VLASTNÍ KAPITÁL CELKEM
Počáteční stav	2 000				2 000
Kapitálové transakce s vlastníky					
Ostatní transakce					
VH za rok 2021				-52	-52
Konečný stav k 31.12.2021	2 000			-52	1 948
Kapitálové transakce s vlastníky		600 000			600 000
Ostatní transakce					
VH za rok 2022				22 762	22 762
Konečný stav k 31.12.2022	2 000	600 000		22 710	624 710

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (CASH FLOW)		UNICAPITAL Invest VII a.s. IČ: 140 94 215	
období končící k 31.12.2022 (v tisících Kč)		Pobřežní 297/14 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	1 990	2 000
	Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z.	Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	28 089	-52
A.1.	Úpravy o nepeněžní operace	-29 063	
	Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování opravné položky k nabytému majetku a goodwillu (+/-)		
A.1.1.			
A.1.2.	Změna stavu opravných položek a rezerv	880	
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 (-)	-29 943	
A.1.6.	Případné opravy a ostatní nepeněžní operace		
A.*	Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	-974	-52
A.2.	Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	3 910	42
	Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních		
A.2.1.			
A.2.2.	Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	3 910	42
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	2 936	-10
A.3.	Vyplacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-9 252	
A.4.	Přijaté úroky (+)	1 000	
A.5.	Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)		
A.7.	Přijaté podíly na zisku (+)		
A.***	Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-5 316	-10
	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 (-/+)	-1 708 600	
B.***	Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-1 708 600	
	Peněžní toky z finančních činností		
	Dopady změn dlouhodobých závazků, popř. takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (např. některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	1 158 505	
C.1.			
C.2.3.	Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	600 000	
C.***	Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	1 758 505	
F.	Čisté zvýšení, nebo snížení peněžních prostředků	44 589	-10
R.	Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	46 579	1 990

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. prosince 2021. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozzi 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	23. prosince 2021

2. Základní východiska pro vypracování účetní závěrky

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

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

Společnost je klasifikována jako malá účetní jednotka.

Informace uvedené v běžném a minulém období jsou srovnatelné.

3. Zásadní účetní postupy používané Společností

(a) Zápůjčky a úvěry

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

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

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

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

(b) Pohledávky

Pohledávky se oceňují při svém vzniku jmenovitou hodnotou.

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

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

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

(c) Peněžní prostředky

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

(d) Přepočty cizích měn

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

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

(e) Najatý majetek

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

(f) Vlastní kapitál

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

(g) Rezervy

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

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

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

(h) Dluhopisy

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

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

(i) Závazky

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

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

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

(j) Klasifikace závazků

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

(k) Účtování výnosů a nákladů

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

(l) Daň z příjmů

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

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

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

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

(m) Použití odhadů

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

(n) Spřízněné strany

Spřízněné strany zahrnují:

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

(o) Následné události

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

4. Změna účetních metod a postupů

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

Rozvaha					
IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulého období 2022 CAS tis. Kč		Převod	
AKTIVA					
Krátkodobá aktiva					
Peníze a peněžní ekvivalenty	1 990	Peněžní prostředky v pokladně	C.IV.1.	10	1 980
		Peněžní prostředky na účtech	C.IV.2.	1 980	-1 980
Krátkodobá aktiva celkem	1 990			1 990	
Aktiva celkem	1 990			1 990	
PASIVA					
Vlastní kapitál					
Základní kapitál	2 000	Základní kapitál	A.I.1.	2 000	
Neuhrazené ztráty	-52	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	A.IV.1	0	-52
		Výsledek hospodaření běžného účetního období (+/-)	A.V.	-52	52
Vlastní kapitál celkem	1 948			1 948	
Krátkodobé závazky					
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	42	Závazky z obchodních vztahů	C.II.4.	22	20
		Dohadné účty pasivní	C.II.8.6.	20	-20
Krátkodobé závazky celkem	42			42	
Závazky celkem	42			42	
Vlastní kapitál a závazky celkem	1 990			1 990	
Výkaz zisků a ztrát					
IFRS 2021	tis. Kč	Vykázáno v řádku minulého období 2022 CAS tis. Kč	ř.	Převod	
Administrativní náklady	-51	Služby	A.3.	42	-9
Ostatní finanční náklady	-1	Ostatní finanční náklady	K.	0	-1
		Daně a poplatky	F.3.	9	
Zisk / ztráta z provozní činnosti	-52	Kontrolní součet		51	-1
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období	-52	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-)	**	-52	
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění	-52		**	-52	

5. Zápůjčky a úvěry ovládající ovládaná osoba

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

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Dlouhodobá aktiva	1 707 720	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 708 600	0
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 880	0
Krátkodobá aktiva	59 280	0
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	59 280	0
Poskytnuté úvěry celkem	1 767 000	0

6. 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 23. prosinci 2021, 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 protinávrhy 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 externí předpisy stanovené požadavky na kapitál, včetně požadavků na solventnost či kapitálovou přiměřenost.

Dne 1. března 2022 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 400 000 tis. Kč.

Dne 14. října 2022 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 200 000 tis. Kč.

30. června 2022 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2021 a ztrátu ve výši 52 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

7. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2022 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 745 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2022 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 1 568 400 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 1 176 600 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 745 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 1 568 400	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	1 176 600	0
Naběhlé příslušenství	18 112	0
Alikvotní úrokový výnos	1 978	0
Emisní náklady	- 17 100	0
Vydané dluhopisy celkem	1 179 590	0

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	10 000	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	658 800	0
Emisní náklady	- 8 340	0
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	660 460	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti <1 rok	507 800	0
Úroky splatné do 1 roku	20 089	0
Emisní náklady	- 8 760	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	519 129	0
Vydané dluhopisy celkem	1 179 589	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2022 činí 1 203 530 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 2022:

ISIN	Úroková sazba*	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003539397	6,10 %	25.04.2025	45 800
CZ0003539405	6,50 %	25.04.2027	4 500
CZ0003539413	6,90 %	25.04.2029	10 000
CZ0003540262	5,60 %	03.06.2023	40 000
CZ0003540254	7,00 %	03.06.2025	210 400
CZ0003540940	6,10 %	24.06.2023	49 900
CZ0003541443	8,90 %*	15.07.2025	20 900
CZ0003541450	9,40 %*	15.07.2027	6 200
CZ0003542334	6,90 %	12.08.2023	49 500
CZ0003542342	7,90 %	12.08.2025	103 500
CZ0003543464	7,00 %	16.09.2023	50 000
CZ0003543472	7,70 %	16.09.2024	108 500
CZ0003544116	7,00 %	30.09.2023	195 000
CZ0003545261	6,10 %	18.11.2024	69 800
CZ0003545279	6,50 %	18.11.2025	89 200
CZ0003545584	6,90 %	11.11.2023	123 400
Celkem upsané dluhopisy			1 176 600

*Dluhopisy jsou úročeny fixní úrokovou sazbou s výjimkou emisí ISIN CZ0003541443 a ISIN CZ0003541450, které jsou úročeny pohyblivou úrokovou sazbou, která je matematicky zaokrouhlena na dvě desetinná místa a která bude pro každé výnosové období určena ve výši odpovídající hodnotě referenční sazby PRIBOR 6M stanovené dva pracovní dny před počátkem příslušného výnosového období, ke kterému se vztahuje, zvýšené o marži ve výši

1,5 % p.a. v případě emise ISIN CZ0003541443 a zvýšené o marži ve výši 2,0 % p.a. v případě emise ISIN CZ0003541450.

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	0	0	0
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	668 800	507 800	1 176 600
Naběhlé náklady emise	- 8 340	- 12 025	- 20 365
Nakoupený úrok	0	2 270	2 270
Naběhlý úrok	0	27 071	27 071
Výplata úroku	0	- 9 252	- 9 252
Rozpuštěné náklady emise	0	3 265	3 265
31.12.2022	660 460	519 129	1 179 589

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 vymození 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 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.

8. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2022	31. prosince 2021
Závazky z obchodního styku	3	22
Závazky k podnikům ve skupině	2 635	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	1 105	0
Závazky k zaměstnancům	122	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	67	0
Ostatní závazky vůči státu	21	0
Dohadné účty pasivní	0	20
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 953	42

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

Závazky byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od případného ocenění reálnou hodnotou.

9. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2022	2021
Splatná daň (19 %)	5 494	0
Odložená daň (19 %)	- 167	0
Celkem	5 327	0

(tis. Kč)	2022	2021
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	28 089	- 52
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	880	0
Použití daňových ztrát minulých let	- 52	0
Základ daně	28 917	- 52
Splatná daň (19 %)	5 494	0

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

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2022	31.12.2021
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	167	0
Odložená daňová pohledávka celkem	167	0

10. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 7. března 2022 byl poskytnut mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. úvěrový rámec ve výši 2 000 000 tis. Kč s pohyblivou úrokovou sazbou. Ke dni 31. prosince 2022 bylo z úvěrového rámce vyčerpáno 1 708 600 tis. Kč, úroková sazba byla ke 31. prosinci 2022 ve výši 8,90 %.

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 6,50-8,90 % p.a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2022	2021
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	60 280	0
Úrokové výnosy celkem		60 280	0
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 464	20
UNICAPITAL a.s.	Ostatní ve skupině	128	0
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	0
Administrativní náklady celkem		1 607	20

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	1 767 880	0
Poskytnuté úvěry celkem		1 767 880	0
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	46 569	1 980
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		46 569	1 980
Aktiva celkem		1 814 449	1 980
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	938	20
UNICAPITAL a.s.	Ostatní ve skupině	128	0
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 569	0
Ostatní závazky celkem		2 635	20
Pasiva celkem		2 635	20

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

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 17 8,1/25 ze dne 6. prosince 2022, Společnost k datu 20. ledna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,1 % p.a. a splatností 20. ledna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 18 8,5/26 ze dne 6. prosince 2022, Společnost k datu 20. ledna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 20. ledna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 17. února 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 19 8,3/25 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,3 % p.a. a splatností 24. března 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. března 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV07 20 8,8/26 ze dne 31. ledna 2023, Společnost k datu 24. března 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,8 % p.a. a splatností 24. března 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. března 2023.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2022 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého mateřské společnosti celkem 376 500 tis. Kč.

Dne 31. ledna 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 70 000 tis. Kč.

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).

24.května 2023



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

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

Sídlo auditované společnosti:

Pobřežní 297/14
186 00 Praha 8
IČ: 140 94 215

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest VII a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, 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 VII a.s.** k 31. prosinci 2022 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2022 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 VII 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 obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti **UNICAPITAL Invest VII 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

