

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

UNICAPITAL Invest VIII a.s.

za období končící 31. prosince 2023

OBSAH	
PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
INFORMACE O SPOLEČNOSTI	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	11
OSTATNÍ INFORMACE	20
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	23
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	25
VÝKAZ FINANČNÍ POZICE K 31. PROSINCI 2023	26
VÝKAZ ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023	26
VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023.....	27
VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2023	27
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	28
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	29
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	32
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	33
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	34
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	34
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	35
8. VLASTNÍ KAPITÁL.....	35
9. VYDANÉ DLUHOPISY	36
10. OSTATNÍ ZÁVAZKY	38
11. ŘÍZENÍ RIZIK.....	38
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	43
13. PROVOZNÍ SEGMENTY.....	45
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	45
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	45
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	47

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

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

V Praze dne 28. března 2024



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

INFORMACE O SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 6. prosince 2022. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má společnost UNICAPITAL N.V. 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 UCINV08 1 8,3/25 ze dne 17. března 2023, Společnost k datu 28. dubna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,3 % p.a. a splatností 28. dubna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 9. června 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 2 8,8/26 ze dne 17. března 2023, Společnost k datu 28. dubna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,8 % p.a. a splatností 28. dubna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 9. června 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 3 7,5/24 ze dne 24. dubna 2023, Společnost k datu 12. května 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,5 % p.a. a splatností 12. května 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 23. června 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 4 8,5/25 ze dne 22. května 2023, Společnost k datu 23. června 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 23. června 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 1. září 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 5 9,0/26 ze dne 22. května 2023, Společnost k datu 23. června 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 23. června 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 1. září 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 6 7,7/24 ze dne 22. května 2023, Společnost k datu 23. června 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 23. června 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 14. července 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 7 7,7/24 ze dne 12. června 2023, Společnost k datu 11. srpna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 11. srpna 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 1. září 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 8 8,5/25 ze dne 12. června 2023, Společnost k datu 11. srpna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 11. srpna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 1. září 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 9 9,0/26 ze dne 12. června 2023, Společnost k datu 11. srpna 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 11. srpna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 1. září 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 10 7,7/24 ze dne 8. srpna 2023, Společnost k datu 6. října 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 6. října 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. října 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 11 8,5/25 ze dne 8. srpna 2023, Společnost k datu 6. října 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 6. října 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. října 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 12 9,0/26 ze dne 8. srpna 2023, Společnost k datu 6. října 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 6. října 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 27. října 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 13 7,7/24 ze dne 16. října 2023, Společnost k datu 24. listopadu 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 24. listopadu 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 8. prosince 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 14 8,5/25 ze dne 16. října 2023, Společnost k datu 24. listopadu 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 24. listopadu 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 8. prosince 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 15 9,0/26 ze dne 16. října 2023, Společnost k datu 24. listopadu 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 24. listopadu 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 8. prosince 2023.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 16 7,7/24 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 29. prosince 2023 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 29. prosince 2024. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 28. prosince 2023.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VIII 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 2023.

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 2023 je předsedou správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2023 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 25 808 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a odložená daňová pohledávka. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané úvěrové ztráty jsou promítnuto v účetní závěrce Společnosti.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 31. prosinci 2023 je 2 773 488 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

Hlavní činnosti Společnosti a Skupiny

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

Skupina UNICAPITAL působí převážně v odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Segment energetiky zaujímá v portfoliu Skupiny 34,0 %, na segment realit připadá 54,1 %, na segment zemědělství připadá 4,5 % a 7,4 % tvoří segment ostatní.

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 má ve svém portfoliu 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 zavádění a plánované regulaci na úrovni EU i národních států, panuje zvýšená nejistota ohledně budoucí organizace tohoto trhu. To může vyústit ve vyšší provozní náklady zmíněných zdrojů. Elektrárna v Prostějově je sice vybavena plynovou turbínou, ovšem není zaměřená na výrobu, ale na poskytování podpůrných služeb. Strukturální změny v energetice spojené například s vyšším zapojením obnovitelných zdrojů povedou k vyšším výkyvům v dodávkách elektrické energie, a tím pádem k vyšší poptávce po podpůrných službách. Z toho důvodu společnost UCED Elektrárna Prostějov úspěšně podala žádost o stavební povolení na rozšíření elektrárny o další turbínu s plánovaným výkonem 50 MW. 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.

V oblasti výroby elektrické energie byl pro rok 2023 stanoven cenový strop pro výkup elektrické energie ze zdrojů, které vyrábějí elektřinu z jiných komodit než z plynu. Tento cenový strop se Společností segmentu energetické výroby netýká, neboť jinou komoditu než plyn k výrobě elektrické energie nepoužívá. Rovněž byla zavedena daň z neočekávaných zisků tzv. Windfall Tax, vycházející z pravidel nastavených Evropskou unií. Nová daň se vztahuje na podniky s významnou činností v odvětvích, ve kterých dochází ke vzniku neočekávaných zisků, tedy mj. na odvětví výroby a obchodu s elektřinou. Tato mimořádná daň se dle interní analýzy společností segmentu energetické výroby a distribuce nedotkne, neboť tyto společnosti, jako holding, nedosahují dvě miliardy čistého obrátu ročně.

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.

Potenciální nepříznivé dopady strukturálních změn jsou eliminovány charakterem hospodářské činnosti Skupiny. Distribuce je nezávislá na zdrojích energie.

Společnosti segmentu energetické výroby by mohly být ovlivněny změnou více. UCED Elektrárna Prostějov je vybavena plynovou turbínou, není ovšem zaměřená na výrobu elektřiny, ale na poskytování služeb výkonové rovnováhy. Jedná se o služby, které nakupuje provozovatel přenosové soustavy společnost ČEPS, a.s. proto, aby zajistil spolehlivý a bezpečný provoz elektrizační soustavy ČR. UCED Elektrárna Prostějov je v tzv. studené záloze připravena na pokyn ČEPS, a.s. zahájit výrobu elektrické

energie v době, kdy je jí v elektrizační soustavě nedostatek. Strukturální změny v energetice spojené například s vyšším zapojení obnovitelných zdrojů povedou k vyšším výkyvům v dodávkách elektrické energie a tím pádem k vyšší poptávce po podpůrných službách.

Společnosti Segmentu energetické výroby, které vlastní kogenerační jednotky, jsou plně vystaveny negativnímu vývoji na trhu s plynem. To je i důvod pro změnu obchodního modelu, kdy tyto společnosti vedle výroby elektrické energie rozšiřují svoje služby o služby výkonové rovnováhy pro přenosovou soustavu.

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 oblastech 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 developmentu, zejména v oblasti rezidenčního bydlení, kdy 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 budou muset stavby postupně splňovat standardy budov s téměř nulovou spotřebou energie. Kromě kvalitního zateplení obvodových plášťů a oken jsou nyní do budov již v současnosti 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 investiční náklady.

Navýšené náklady se promítnou do koncové ceny nemovitostí. Vlastníci nemovitostí jsou ochotni zvýšenou investiční cenu nemovitosti uhradit s výhledem budoucích úspor na provozních nákladech, obzvláště ve světle současných vysokých cen energií.

Dopad vojenského konfliktu na Ukrajině se nadále projevuje zvýšeným kolísáním cen na finančních a komoditních trzích a dalšími důsledky pro ekonomiku, které ovlivňují i realitní trh. Ceny stavebních prací se nicméně v uplynulém roce víceméně stabilizovaly. Developerské společnosti částečně přešli s generálními dodavateli na modely výstavby cost plus fee, či kombinace pevných cen s modely cost plus fee. Vlivem vysokých sazeb hypotečního financování a zpřísnění podmínek pro dlužníky, se zpomalil prodej nových bytů. Při očekávané a finálně uzákoněné změně sazeb DPH u nových bytů z 15% na 12% od 1.1.2024 investoři bez hypotečního financování čekají s nákupy na efektivní snížení cen nemovitostí v roce 2024. Developeři brzdili tudíž zahájení výstavby nových projektů. Započatá stavební výstavba tedy dobíhá, trh stavebních prací se zpomalil a ceny subdodávek se stabilizovaly. Do budoucna se dá očekávat i mírný pokles cen stavebních prací. Zájem o nájemní bydlení byl v uplynulém roce vysoký i vlivem nedostatečné nabídky dokončených nových projektů. Do budoucna se dá nicméně očekávat snížení míry inflace, pokles úrokových sazeb hypotečního financování, tudíž oživení zájmu o koupi nových bytů. Developeři v mezidobí (i s ohledem na účinnost nového stavebního zákona od 1.7.2024) zajišťují potřebná povolení pro nové projekty a připravují započatí jejich výstavby po druhé polovině roku 2024.

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.

Skupina vlastní zemědělskou farmu, jejíž činnost je zaměřena na rostlinnou i živočišnou výrobu. V rostlinné výrobě převažuje pěstování krmivové základny pro dojný skot, a to především kukuřice na siláž a jetelotrávy na senáž a také pšenice. V živočišné výrobě se farma zaměřuje na chov mléčného skotu holštýnského plemene za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity a také na chov telat do půl roku věku. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje a hospodaří na cca 3 400 hektarech půdy. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, případně chovaných zvířat a prodejem mléka, jehož roční produkce činí okolo 10 miliónů litrů mléka za rok.

Skupina dále vlastní společnost, která se zabývá nákupem zemědělské půdy v rámci Moravskoslezského kraje. Tyto nakoupené pozemky dále pronajímá, nebo mohou být předmětem dalšího prodeje do Skupiny případně třetím stranám.

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 a tvorby semen, kdy může docházet k zasychání vrchní části plodiny a tvorby drobnějších semen. Špatné počasí může vést k horší úrodě nebo horší výtěžnosti dané sklizně 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. K největšímu nárůstu cen vstupů došlo v roce 2021-2022 u průmyslových hnojiv, kdy jejich cena stoupla o 200 až 300 %. V reakci na takovýto vývoj došlo ke značnému zvýšení prodejních cen produktů rostlinné i živočišné výroby. V roce 2022 byly nárůsty cen nákladů částečně kompenzovány nárůstem cen prodáváných komodit. Vzhledem k vysokým cenám vstupních surovin a poklesu realizačních cen komodit nelze u společností segmentu zemědělství ve srovnání s rokem 2022 očekávat v dalších letech obdobné výsledky. Pokud by tento trend trval a docházelo by k dalšímu poklesu cen zemědělských produktů při zachování stávajících vyšších cen vstupních komodit, mohly by tyto faktory vést k nižším ziskům.

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a EU. Spektrum národních dotačních programů udržuje kontinuitu s programy realizovanými v předešlých letech. Škála dotačních programů zahrnuje oblast živočišné i rostlinné výroby, programy podporují potravinářskou výrobu, umožňují pořádání vzdělávacích akcí, prezentací výsledků práce. Dotace jsou zaměřeny především na šetrný přístup k životnímu prostředí.

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. Nově bude podporováno precizní zemědělství – moderní způsob produkce potravin, který reaguje na nové požadavky společnosti a technické možnosti digitální doby. Jedná se o ucelený systém agrotechnických opatření zavádějících technický a technologický potenciál do praxe s cílem dosažení ekologicky, energeticky a ekonomicky nejlepších výsledků při zachování kulturní krajiny a dlouhodobé udržitelnosti krajiny.

Ostatní

V omezené míře se Skupina věnuje též investicím do start-upů. V tuto chvíli jsou to především start-upy vytvářející digitální vzdělávací materiály včetně materiálů ve virtuální a rozšířené realitě. Vzhledem k tomu, že start-upy většinou negenerují stabilní příjem je ekonomická činnost představována téměř výhradně spekulací na budoucí růst tržní hodnoty start-upu. Start-upy jsou zastoupeny společností LIFELIQE CZECH s.r.o., která vytváří s použitím nejmodernějších technologií virtuální simulace a zaměřuje se na pracovní trh a rekvalifikace dospělých. Pomocí interaktivního obsahu ve 3D, virtuální a rozšířené realitě mění podobu rekvalifikací. Díky nejmodernějším technologiím se dospělí připravují na ta nejžádanější povolání v oblastech jako jsou věda, technologie, zdravotnictví nebo strojírenství.

Skupina v roce 2022 opustila segment zdravotnictví a v současné době již jen zbytkově provozuje dvě sociálně zdravotnická centra, v nichž poskytuje sociální a zdravotní péči seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.**, IČ 178 06 593, 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 2023

Předsedkyně správní rady společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.**, IČ 178 06 593, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 27791, vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společností a ovládající osobou a mezi společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období tj. za období od **1.1.2023 do 31.12.2023** (dále jen „rozhodné období“). Společnost **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** byla v rozhodném období součástí holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** v rámci této skupiny je následovné:

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 De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371

*/ Společnost **CREDITAS B.V.** podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby **CREDITAS B.V.**, odštěpný závod, IČ: 142 86 921, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

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

CREDITSHARE s.r.o. (dříve **CREDITAS Crowdfunding 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*

*/ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením s **CREDITAS Real Estate a.s.**

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

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

CREDITAS Digital Factory, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 194 46 594

*/ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 15.6.2023

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

CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. (dříve **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

CREDITAS Kontaktní Centrum, s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 29 501 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 15.11.2023 EAST Portfolio s.r.o. v likvidaci *, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254 */ společnost vstoupila 1.11.2023 do likvidace UNICAPITAL N.V.*, sídlo De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625 */Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8 CREDITAS holding SE*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.10.2023 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 UNICAPITAL Finance III s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754 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 UNICAPITAL Invest IX a.s.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 63 980 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 28.11.2022 CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200 LifeLiQe, Inc, sídlo 75 Palm Avenue, 94 118 San Francisco, CA, 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 */ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením se společností LIFELIQE CZECH s.r.o. Corinth Services s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777 */ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením se společností LIFELIQE CZECH s.r.o. 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 Plzeň s.r.o.*, sídlo Nad Křížkem 1102/7, Černice, 326 00 Plzeň, IČ 279 68 821 */ společnost byla předmětem divestice k 24.10.2023 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., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349, F-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397 J-Qrest 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., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651 Fa-Qrest s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931 Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527 O-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,
---	--

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 CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.* (dříve Port Opportunity SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 55 441 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 20.3.2023 pod obchodní firmou Port Opportunity SICAV a.s. Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285 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 PHCZ OPERATIONS s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729 HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664 GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004 GRANDHOTEL PUPP s.r.o., sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758 INU.COM a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550 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 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 UCED Servis 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 Volt s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710	PI-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361 ZI-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891 Z-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357 Ce-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015 L-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571, Pa-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008, Bu-Qrest 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 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 Centrum Slňava s.r.o.*, sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 52 545 164 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem druhého čtvrtletí 2023 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 Litoměřická Property Development s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010 */ obchodní podíl na společnosti byl v druhém pololetí roku 2023 předmětem divestice mimo skupinu Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914
--	--

UCED Distribuce II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714 */ společnost byla předmětem divestice začátkem prvního čtvrtletí 2023 UCED Distribuce IV s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535 */ společnost byla předmětem divestice začátkem prvního čtvrtletí 2023 UCED Agregace 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 UCED Agregace III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969 UCED Agregace IV s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540 UCED Commodities s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273 UCED Solar s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858 UCED Elektrárna Prostějov s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906 VÍTKOVICE ENERGY s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494 KGJ Flexibilita s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 58 904 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17.3.2023 Landreal s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 019 35 135 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 UCED Volt II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 01 112 */společnost zanikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.3.2023 CREDITAS Real Estate a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799 CREDITAS Real Estate Management 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 zanikla fúzí k 31.5.2023 sloučením se společností AMONIL Invest s.r.o. AMONIL Invest s.r.o., sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650	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 */ dceřiná společnost Litoměřická Property Development s.r.o., jejíž podíl byl v druhém pololetí roku 2023 předmětem divestice mimo skupinu Valcha PD 11C s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334 Valcha PD 9 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761 Valcha PD 7 a 8 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970, Valcha PD 10 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893 Valcha PD 11A s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059 Valcha PD 11B s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245 UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vstoupila v říjnu 2023 do likvidace Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945 UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113 BRICK Solid Real s.r.o.*, sídlo Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČ 089 19 615 */společnost byla předmětem akvizice ve čtvrtém čtvrtletí 2023 Stodůlky Property Park s.r.o.*, sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 028 66 510 */ společnost byla předmětem akvizice ve třetím čtvrtletí 2023 Stodůlky Property Park B s.r.o.*, sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 117 24 803 */ společnost byla předmětem akvizice ve třetím čtvrtletí 2023 NYVOYA CORE s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 49 240 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023
---	--

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 */společnost zanikla fúzí sloučením se společností CREDITAS Real Estate a.s. k 1.12.2023 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 Kobylišy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469 Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945	SKATLOP a.s.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 096 90 611 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 WAMPAW s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 268 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 APULEA s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 217 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 ELYNOIA s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 87 199 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 KOGNIAN a.s.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 107 86 678 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023 GALAP ESTATE s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 590 */ společnost byla předmětem akvizice v prosinci 2023 MELSTAR LTD, sídlo Pindou 4, Engomi, 2409, Nikósie, Kypr, reg. číslo HE 401987
---	--

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 2022

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 přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva – finance	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL a.s.	Smlouva o podnájmu motorového vozidla	Přijaté/věcné	1	Ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci Emisí dluhopisů	Přijaté/věcné	9	Ano

Ostatní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS holding SE	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	Přijaté/peněžitě	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál	Přijaté/peněžitě	5	Ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

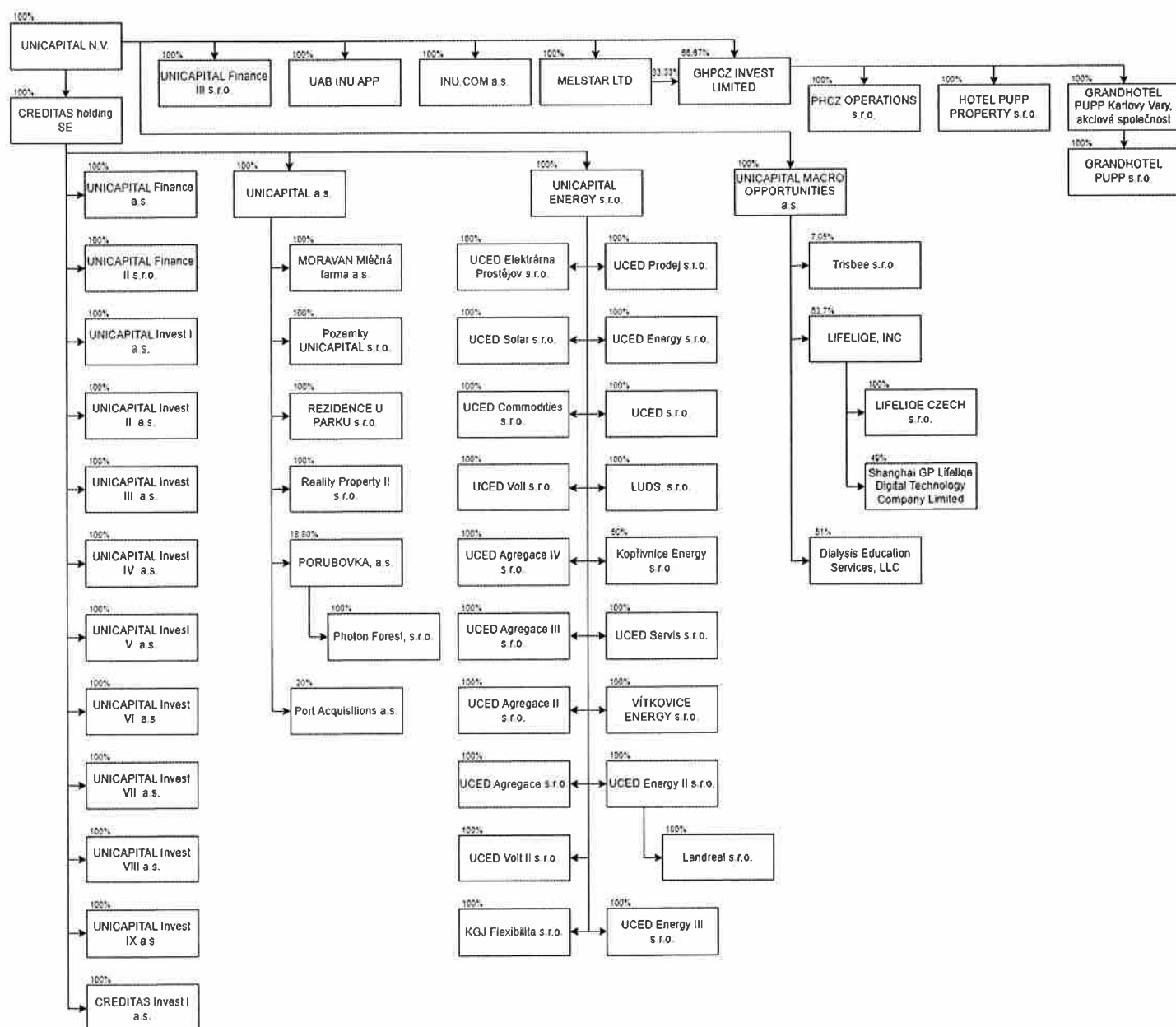
Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijaté/poskytnuté	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování controllingových služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o spolupráci	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Smlouva o poskytování sídla	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva marketing	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Smlouva o spolupráci	Přijaté/věcné	1	Ano
CREDITAS B.V.	Rámcová smlouva o poskytování právních služeb	Přijaté/věcné	1	Ano

V Olomouci dne 16.2.2024



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2023



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 výkazu
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program, s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
IR_{L_i}	Úroková sazba skupiny poskytnutých úvěrů, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Společností emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Vydané dluhopisy
IR_{B_i}	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy
NL	Nominální hodnota všech Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
NB	Nominální hodnota všech Společností emitovaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy

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 výkazu
N_{L_i}	Nominální hodnota skupiny Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program, s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Společností emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Vydané dluhopisy
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti skupiny Společností emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy
NL	Nominální hodnota všech Společností poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
NB	Nominální hodnota všech Společností emitovaných dluhopisů.	Vydané dluhopisy
n	Počet skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček, jejichž zdrojem je dluhopisový program	Poskytnuté zápůjčky a úvěry
m	Počet skupin emitovaných dluhopisů	Vydané dluhopisy

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.	2 691 000 000,00	28.02.2025	9,77 %	9,77 %	425
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	2 691 000 000,00				

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023 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
UCINV08 1 8,3/25	116 400 000,00	28.04.2025	8,30 %	9,23 %	484
UCINV08 2 8,8/26	129 400 000,00	28.04.2026	8,80 %	9,72 %	849
UCINV08 3 7,5/24	118 300 000,00	12.05.2024	7,50 %	8,44 %	133
UCINV08 4 8,5/25	77 300 000,00	23.06.2025	8,50 %	9,43 %	540
UCINV08 5 9,0/26	153 500 000,00	23.06.2026	9,00 %	9,93 %	905
UCINV08 6 7,7/24	49 000 000,00	23.06.2024	7,70 %	8,64 %	175
UCINV08 7 7,7/24	137 200 000,00	11.08.2024	7,70 %	8,64 %	224
UCINV08 8 8,5/25	107 100 000,00	11.08.2025	8,80 %	9,74 %	589
UCINV08 9 9,0/26	211 900 000,00	11.08.2026	9,00 %	9,93 %	954
UCINV08 10 7,7/24	50 000 000,00	06.10.2024	7,70 %	8,64 %	280
UCINV08 11 8,5/25	151 000 000,00	06.10.2025	8,50 %	9,43 %	645
UCINV08 12 9,0/26	206 900 000,00	06.10.2026	9,00 %	9,93 %	1 010
UCINV08 13 7,7/24	49 800 000,00	24.11.2024	7,70 %	8,64 %	329
UCINV08 14 8,5/25	111 700 000,00	24.11.2025	8,50 %	9,43 %	694
UCINV08 15 9,0/26	179 100 000,00	24.11.2026	9,00 %	9,93 %	1 059
UCINV08 16 7,7/24	68 600 000,00	29.12.2024	7,70 %	8,64 %	364
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	1 917 200 000,00				

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2023 na řádku „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2023 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,33 % a ukazatel NWM ve výši -251,01.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 17 8,5/26 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 5. ledna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 18 9,0/27 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 5. ledna 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 19 7,7/25 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 19. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 19. ledna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 18. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 20 7,7/25 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 23. února 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 21 8,5/26 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 23. února 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 22 9,0/27 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 23. února 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého společností UNICAPITAL N.V. celkem 1 288 872 tis. Kč.

Dne 8. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč.

Dne 25. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 23. února 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 85 000 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 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 2023 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 2023 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 2023 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

UNICAPITAL Invest VIII a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

31. prosince 2023

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2023

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2023	31.12.2022
AKTIVA			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 2 687 471	0
	Odložená daňová pohledávka	5 741	0
Dlouhodobá aktiva celkem		2 688 212	0
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 86 017	0
	Splatná daňová pohledávka	5 0	0
	Ostatní krátkodobá aktiva	153	0
	Peníze a peněžní ekvivalenty	8 69 032	1 966
Krátkodobá aktiva celkem		155 202	1 966
Aktiva celkem		2 843 414	1 966
PASIVA			
	Základní kapitál	9 2 000	2 000
	Nerozdělené zisky/Neuhrazené ztráty	9 25 688	-120
	Ostatní kapitálové fondy	9 880 000	0
Vlastní kapitál celkem		907 688	1 880
	Vydané dluhopisy	10 1 428 758	0
Dlouhodobé závazky celkem		1 428 758	0
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	3 238	86
	Vydané dluhopisy	10 497 051	0
	Splatný daňový závazek	5 6 679	0
Krátkodobé závazky celkem		506 968	86
Závazky celkem		1 935 726	86
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 843 414	1 966

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Poznámka	2023	2022
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	100 017	0
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	10	-61 895	0
Ostatní výnosy		153	0
Administrativní náklady	4	-3 000	-119
Ostatní finanční náklady		0	-1
Očekávané úvěrové ztráty	6	-3 529	0
Zisk před zdaněním		31 746	-120
Daň z příjmů	5	-5 938	0
Zisk po zdanění za období		25 808	-120
Úplný výsledek hospodaření za období		25 808	-120

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Základní kapitál	Ostatní kapitálové fondy	Nerozdělený zisk/Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 6. prosinci 2022	2 000	0	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	-120	-120
Stav k 31. prosinci 2022	2 000	0	-120	1 880
Úplný výsledek hospodaření za období	0	0	25 808	25 808
Ostatní kapitálové fondy	0	880 000	0	880 000
Stav k 31. prosinci 2023	2 000	880 000	25 688	907 688

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Poznámka	2023	2022
Peněžní toky z provozní činnosti			
Ztráta před zdaněním		31 746	-120
Úpravy o nepeněžní operace:			
Očekávané úvěrové ztráty	6	3 529	0
Čisté úrokové výnosy	6,10	-38 122	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-2 847	0
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv	7	-153	0
Změna stavu krátkodobých závazků		3 151	86
Úroky vyplacené	10	-20 717	0
Úroky přijaté	6	14 000	0
Zaplacená daň z příjmů	5	0	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-6 566	-34
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-2 691 500	0
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	500	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-2 691 000	0
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	10	1 884 632	0
Změna stavu ostatních kapitálových fondů		880 000	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		2 764 632	0
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		67 066	-34
Stav peněžních prostředků na počátku období	8	1 966	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	8	69 032	1 966

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest VIII a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 6. prosince 2022. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

Jediným, a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost CREDITAS Investments SE se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648.

Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HJ Amsterdam, De Boelelaan 30, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625.

Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou 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, realit a zemědělství.

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

Současná ekonomická situace je poznamenána především důsledky války na Ukrajině, včetně souvisejících sankcí vůči Rusku, narušenými dodavatelskými řetězci, energetickou krizí, nejistotou na komoditních a finančních trzích a v neposlední řadě negativním trendem klíčových makroekonomických ukazatelů s dopadem na podnikání, jako jsou míra inflace, růst úrokových sazeb, volatilita měnových kurzů a další.

Vedení Společnosti zhodnotilo vliv současné ekonomické situace na její podnikání s následujícím závěrem: současná situace nemá výrazný dopad na hospodaření Společnosti. Společnost je účelově založenou obchodní firmou a její hospodaření tak podléhá vlivu hospodaření celé Skupiny. Skupina působí především v konzervativních odvětvích energetiky, realitního trhu a zemědělství. Díky rozložení podnikání Skupiny do různých odvětví je Skupina schopna eliminovat dopad případných vlivů současné ekonomické situace na jednotlivé subjekty Skupiny. Skupina jako celek tak není současnou ekonomickou situací výrazně ovlivněna.

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 2023:

Jméno a příjmení

JUDr. Alena Sikorová

Datum vzniku funkce

6. prosince 2022

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

Tato účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“).

Způsob oceňování

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydala finanční nástroje, které by bylo třeba vykazovat v reálné hodnotě. Více informací o způsobu ocenění je uvedeno v poznámce Finanční nástroje.

Měna vykazování a funkční měna

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

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023. Srovnatelné údaje obsahují data za účetní období od 6. prosince 2022 do 31. prosince 2022. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

Zásadní účetní postupy

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

Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná a odložená daň se vykazuje jako náklad nebo výnos a zahrnuje se do zisku nebo ztráty, kromě případů, kdy souvisí s položkami, které se vykazují mimo zisk nebo ztrátu (buď v ostatním úplném výsledku, nebo přímo ve vlastním kapitálu). V tom případě se i daň vykazuje mimo zisk nebo ztrátu, konzistentně se související položkou.

Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

Finanční nástroje

Finanční nástroje zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, poskytnuté úvěry a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky. Společnost nevyužívá derivátové nástroje.

Společnost provádí prvotní zaúčtování úvěrů, půjček a pohledávek ke dni jejich vzniku v reálné hodnotě. Společnost finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Společnost má všechna finanční aktiva klasifikována a oceněna v naběhlé hodnotě.

Společnost oceňuje finanční aktivum v naběhlé hodnotě, pokud jsou splněné obě tyto podmínky:

- Finanční aktivum je držené v rámci obchodního modelu, jehož záměrem je držet finanční aktiva s cílem inkasovat smluvní peněžní toky, a
- Smluvní podmínky finančního aktiva vedou ve stanovených datech k peněžním tokům, které představují výhradně platby jistiny a úroků z nesplacené sumy jistiny.

Ke stanovení reálné hodnoty finančních nástrojů, pro které nejsou k dispozici informace o cenách externího trhu, se používají techniky ocenění, kterými jsou modely diskontovaných peněžních toků.

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje.

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

Společnost řadí finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady.

Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou poskytnuté úvěry oceněny v naběhlé hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou vykazovány naběhlou hodnotou. Naběhlá hodnota se vzhledem k jejich krátkodobým splatnostem zpravidla rovná nominální hodnotě.

Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál.

Znehodnocení

Snížení hodnot finančních aktiv

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL). Modelování ECL je založeno na klasifikaci finančních aktiv a v prostředí Společnosti, s ohledem na její činnost, se týká pouze finančních aktiv v naběhlé hodnotě zastoupených poskytnutými úvěry a zápůjčkami.

Pro finanční aktiva, u kterých nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních ECL.

Pro finanční aktiva, u kterých k významnému zvýšení úvěrového rizika či přímo úvěrovému znehodnocení (selhání) došlo, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši celoživotních ECL.

Dvanáctiměsíční ECL jsou částí očekávaných úvěrových ztrát, které vznikají v důsledku selhání finančního aktiva, jež může nastat během 12 měsíců od konce účetního období.

V souladu se standardem IFRS 9, Společnost využívá tři stupně (tzv. „Stages“) snížení hodnoty aktiv.

Všechna finanční aktiva jsou při prvotním zaúčtování, pokud již nejsou znehodnocena, klasifikována ve Stage 1 a nesou opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních očekávaných úvěrových ztrát. Úrokové výnosy z daného finančního aktiva jsou vykazovány na základě efektivní úrokové míry, kde základem je hrubá účetní hodnota finančního instrumentu. Jakmile dojde k významnému zvýšení úvěrového rizika od počátečního zaúčtování, aktivum přechází do Stage 2 a opravná položka je ve výši celoživotních očekávaných úvěrových ztrát. Úrokové výnosy se počítají stejnou metodou jako u aktiv zařazených do Stage 1. Pokud aktivum splní definici defaultu (selhání), přejde do Stage 3. Zde se výnosové úroky počítají z čisté účetní hodnoty.

Finanční aktiva, která jsou oceněna naběhlou hodnotou, jsou vykazována ve výkazu o finanční situaci v účetní hodnotě odpovídající hrubé účetní hodnotě ponížené o opravnou položku.

Významné zvýšení úrokového rizika

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) je klíčovým faktorem pro zařazení finančního aktiva do jednoho ze tří stupňů („Stages“) určujících výši ECL.

Při posuzování Společnost zohledňuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace, včetně informací od externí ratingové agentury Standard & Poor's (S&P) (absence interních ratingových procesů z důvodů nepřiměřených nákladů a úsilí).

Klíčové ukazatele SICR zahrnují významné zhoršení externího ratingu, nepříznivou změnu v roční pravděpodobnosti selhání, dny po splatnosti, informace o částkách po splatnosti, informaci o restrukturalizaci, insolvenční, úlevě, podvodném jednání nebo informaci o významném zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů dlužníka. Při posuzování SICR se berou v potaz vnější tržní ukazatele úvěrového rizika i regulatorní a ekonomické prostředí. Bez ohledu na výsledek uvedeného posouzení Společnost předpokládá, že úvěrové riziko související s finančním aktivem významně vzrostlo od data prvotního vykazání v případě, kdy jsou smluvní platby více než 30 dní po splatnosti (pokud Společnost nemá přiměřené a doložitelné informace, které by dokládaly opak).

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) a kategorizace finančních aktiv do jednotlivých Stages dle IFRS 9 je vykonáváno na měsíční bázi.

Použití odhadů a úsudků

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

Odhady a příslušné předpoklady se pravidelně prověřují. Opravy účetních odhadů se vykazují v období, ve kterém byl daný odhad opraven (pokud má oprava vliv pouze na příslušné období), nebo v období vytvoření opravy a v budoucích obdobích (pokud má oprava vliv na běžné i budoucí období).

Při uplatňování účetních postupů Společnosti přijalo vedení následující rozhodnutí, odhady a předpoklady s nejvýznamnějším dopadem na hodnoty vykazované v účetní závěrce:

Očekávané úvěrové ztráty jsou zveřejněno v poznámce 6 Poskytnuté úvěry.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Pro období od 1. ledna 2023 jsou nově účinné níže uvedené standardy IFRS, úpravy a interpretace, které jsou relevantní pro Společnost. Nové úpravy neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

- Úpravy IAS 1 Zveřejňování účetních pravidel
- Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů
- Úpravy IAS 12 Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Úpravy IAS 1 Zveřejňování účetních pravidel

Úpravy standardu IAS 1 byly vydány v únoru 2021. Úpravy pozměňují požadavky standardu IAS 1 na zveřejňování účetních politik. Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto podstatných účetních pravidel.

Další úpravy IAS 1 vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) informace o účetních pravidlech. Byly doplněny příklady ilustrující, kdy jsou informace o účetních pravidlech významné (materiální).

Na podporu těchto úprav vypracovala Rada IASB také pokyny a příklady, které vysvětlují a ukazují použití „čtyřstupňového procesu stanovení významnosti (materiality)“ popsaného ve Stanovisku k aplikaci IFRS č. 2.

Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů

Úpravy standardu IAS 8 byly vydány v únoru 2021. Součástí úprav je nahrazení definice změny účetních odhadů definicí účetních odhadů. Podle nové definice jsou účetní odhady „peněžní částky v účetní závěrce, které jsou předmětem nejistoty při oceňování“.

Rada IASB upřesňuje, že změna v účetním odhadu, která vyplývá z nových informací či nového vývoje, není opravou chyby. Dopady změny vstupních údajů či oceňovací metody použité při tvorbě účetního odhadu jsou změnami v účetních odhadech, pokud se nejedná o opravy chyb za předchozí období.

Změny IAS 12 Daně z příjmů – Odložená daň vztahující se k aktivům a závazkům z jedné transakce

Úpravy zavádějí další výjimku z výjimky z prvotního zaúčtování. Podle novely účetní jednotka neuplatňuje výjimku z prvotního zaúčtování u transakcí, které vedou ke vzniku stejných zdanitelných a odčitatelných přechodných rozdílů. V závislosti na platných daňových zákonech mohou vzniknout stejné zdanitelné a odčitatelné přechodné rozdíly při prvotním zaúčtování aktiva a závazku v transakci, která není podnikovou kombinací a neovlivňuje ani účetní, ani zdanitelný zisk. Po novelizaci IAS 12 je účetní jednotka povinna vykázat související odloženou daňovou pohledávku a závazek, přičemž vykázání odložené daňové pohledávky podléhá kritériím vymahatelnosti podle IAS 12

Úpravy IAS 12 Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

Úpravy standardu IAS 12 byly vydány v květnu 2023. IASB mění rozsah působnosti IAS 12 tak, aby bylo jasné, že se standard vztahuje na daně z příjmů vyplývající z daňových zákonů přijatých nebo v podstatě zavedených za účelem implementace modelových pravidel druhého pilíře zveřejněných OECD, včetně daňových zákonů, které zavádějí kvalifikované minimální domácí doplňkové daně popsané v těchto pravidlech. Úpravy zavádějí dočasnou výjimku z účetních požadavků na odložené daně v IAS 12, takže účetní jednotka nebude vykazovat ani zveřejňovat informace o odložených daňových pohledávkách a závazcích týkajících se daní z příjmů podle druhého pilíře.

Do data účetní závěrky byly vydány níže uvedené úpravy standardů IFRS, které čekají na schválení EU a jejich použití není povinné pro účetní období končící 31. prosince 2023. Společnost neočekává, že by uvedené úpravy standardů měly po jejich schválení v EU a nabytí účinnosti měly na Společnost významný dopad.

- IAS 1 Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé
- IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2023	2022
Audit a poradenské služby	30	0
Účetní služby	277	0
Právní služby	189	100
Osobní náklady	1 204	0
Ostatní náklady	1 208	11
Daně a poplatky	92	9
Celkem	3 000	120

Předseda správní rady není z titulu své funkce odměňován.

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2023	2022
Splatná daň (19 %)	6 679	0
Odložená daň (21 %)	-741	0
Celkem	5 938	0

(tis. Kč)	2023	2022
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	31 746	-120
Očekávané úvěrové ztráty	3 529	0
Použití daňových ztrát minulých let	-120	0
Základ daně	35 155	-120
Splatná daň (19 %)	6 679	0

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 21 % (daňová sazba pro roky 2024 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Očekávané úvěrové ztráty	741	0
Odložená daňová pohledávka celkem	741	0

Společnost provádí úsudky a odhady ohledně odložené daňové pohledávky na základě zkušeností z minulých období a jiných faktorů, které se v daném případě považují za relevantní. Toto posouzení je založeno na očekávaných předpokladech a v budoucnu se může měnit podle vývoje aktuální situace.

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2023	2022
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	31 746	-120
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	6 032	0
Vliv použití daňových ztrát minulých let	-23	0
Vliv očekávaných úvěrových ztrát	-71	0
Skutečná daň z příjmů	5 938	0

6. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2023 společností ze skupiny.

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Dlouhodobá aktiva	2 687 471	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	2 691 000	0
Očekávané úvěrové ztráty	-3 529	0
Krátkodobá aktiva	86 017	0
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	86 017	0
Poskytnuté úvěry celkem	2 773 488	0

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3.

7. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Pokladní hotovost	0	0
Peníze na běžných bankovních účtech	69 032	1 996
Peněžní prostředky celkem	69 032	1 966

Společnost k 31. prosinci 2023 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 69 032 tis. Kč (2022: 1 966 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

8. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností CREDITAS Investments SE se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648.

Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., sídlící rovněž v Nizozemském království. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá CREDITAS B.V., je pan Pavel Hubáček.

Povaha kontroly jediného akcionáře je pouze vlastnická. Mezi akcionářem jako ovládající osobou a Společností nebyla uzavřena žádná ovládací ani jiná obdobná smlouva. Obchodní vedení Společnosti a kontrola je na úrovni Společnosti prováděna správní radou. Členové volených orgánů jsou nezávislí na osobě jediného akcionáře. Žádná opatření, která mají zajistit, aby nebylo zneužito kontroly ze strany jediného akcionáře, proto nebyla přijata.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností CREDITAS Investments SE. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. Za sledované období od 1. ledna 2023 do 31. prosince 2023 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu ani odkupu vlastních akcií. 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 16. března 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 170 000 tis. Kč.

Dne 19. května 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 13. července 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 15. srpna 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 4. října 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 200 000 tis. Kč.

Dne 14. prosince 2023 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 60 000 tis. Kč.

28. června 2023 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2022 a ztrátu ve výši 120 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2023 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 750 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2023 upsány, byly splaceny, nebo rozhodnutím správní rady zanikly dluhopisy v hodnotě 832 800 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 činí 1 917 200 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 750 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-832 800	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	1 917 200	0
Naběhlé příslušenství	37 068	0
Alikvotní úrokový výnos	1 140	0
Emisní náklady	-29 599	0
Vydané dluhopisy celkem	1 925 809	0

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 444 300	0
Emisní náklady	-15 542	0
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	1 428 758	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti <1 rok	472 900	0
Úroky splatné do 1 roku	38 207	0
Emisní náklady	-14 056	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	497 051	0
Vydané dluhopisy celkem	1 925 809	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2023 činí 1 826 149 tis. Kč (k 31. prosinci 2022: 0 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 2023:

ISIN	Úroková sazba*	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003549545	8,30 %	28.04.2025	116 400
CZ0003549586	8,80 %	28.04.2026	129 400
CZ0003550410	7,50 %	12.05.2024	118 300
CZ0003551160	8,50 %	23.06.2025	77 300
CZ0003551152	9,00 %	23.06.2026	153 500
CZ0003551764	7,70 %	23.03.2024	49 000
CZ0003551939	7,70 %	11.08.2024	137 200
CZ0003551905	8,50 %	11.08.2025	107 100
CZ0003551921	9,00 %	11.08.2026	211 900
CZ0003553299	7,70 %	06.10.2024	50 000
CZ0003553414	8,50 %	06.10.2025	151 000
CZ0003553398	9,00 %	06.10.2026	206 900
CZ0003555195	7,70 %	24.11.2024	49 800
CZ0003555203	8,50 %	24.11.2025	111 700
CZ0003555211	9,00 %	24.11.2026	179 100
CZ0003556599	7,70 %	29.12.2024	68 600
Celkem upsané dluhopisy			1 917 200

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

(tis. Kč)	Vydané dluhopisy – dlouhodobé	Vydané dluhopisy – krátkodobé	Vydané dluhopisy celkem
31.12.2022	0	0	0
Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	1 444 300	472 900	1 917 200
Dluhopisy < 1 rok	0	0	0
Naběhlé náklady emise	-15 542	-19 433	-34 975
Nakoupený úrok	0	2 406	2 406
Naběhlý úrok	0	56 519	56 519
Výplata úroku	0	-20 717	-20 717
Náklady emise < 1 rok	0	0	0
Rozpuštěné náklady emise	0	5 376	5 376
31.12.2023	1 428 758	497 051	1 925 809

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (např. kovenantů)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení Společnosti likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč

- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 31. prosinci 2023 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.

10. Ostatní závazky

(tis. Kč)	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z obchodního styku	15	0
Závazky k podnikům ve skupině	1 707	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	1 516	0
Dohadné účty pasivní	0	86
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 238	86

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.

11. Řízení rizik

Riziko je přirozenou součástí aktivit Společnosti a jeho řízení společně s řízením kapitálu je zásadní pro finanční výsledky Společnosti. Proces řízení rizik v Společnosti má za cíl dosáhnout optimální úrovně rizika za předpokladu dodržení daných požadavků (zejména s ohledem na požadovaný výnos) a omezení vyplývajících zejména ze smluvní dokumentace, právních předpisů či požadavku regulátorů.

Odpovědnost za nastavení rámce řízení rizik a dohled nad jeho uplatňováním má Správní rada Společnosti, která je podporována Výborem pro audit, který hodnotí účinnost systému řízení rizik.

Společnost je s ohledem na činnost, kterou vykonává, vystavena zejména riziku úvěrovému, riziku likvidity a tržnímu riziku. S ohledem na činnost Společnosti, která je omezená pouze na realizaci dluhopisového programu a následného financování dceřiných společností Skupiny formou úvěrů či zápůjček, je Společnost vystavena těmto rizikům pouze v omezené míře.

S ohledem na skutečnost, že činnost Společnosti je zaměřena na financování potřeb Skupiny a je jako účelově založená společnost závislá na potřebách ostatních subjektů v rámci Skupiny, nemá Společnost stanovenou vlastní politiku zodpovědného přístupu v environmentální a sociální oblasti a oblasti správy a řízení společnosti (tj. ESG). Společnost nicméně bere v potaz rozšiřující se integraci ESG témat do regulace ať už v oblasti vlastního podnikání, tak v rámci jednotlivých oblastí podnikání Skupiny. Společnost rovněž vnímá, že oblasti podnikání Skupiny patří mezi oblasti se značnou expozicí vůči klimatickým rizikům a zohledňuje je v rámci vlastního řízení rizik.

11.1. Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko je rizikem ztráty ze selhání protistrany (dlužníka) tím, že nedostojí svým závazkům podle podmínek smlouvy na základě, které se Společnost stala věřitelem smluvní strany.

Úvěrové riziko je, z důvodu potenciálního dopadu do kapitálu a na zisk Společnosti, považováno za materiální a je Společností pečlivě monitorováno a řízeno s využitím informací od externí ratingové agentury Standard & Poor's (S&P). Úvěrové riziko je v prostředí Společnosti měřeno zejména prostřednictvím vyhodnocování kvality úvěrového portfolia a ověřování dostatečné tvorby opravných položek.

Úvěrová kvalita jednotlivých druhů aktiv

Skladba aktiv Společnosti odpovídá faktu, že Společnost prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost a provozuje pouze financování Skupiny.

Hlavním aktivem společnosti jsou úvěry poskytnuté společností ve Skupině.

Dalšími finančními aktivy jsou zůstatky na bankovních účtech a pokladní hotovost, kde je úvěrové riziko výrazně omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou banky s vysokou úvěrovou bonitou.

Přehled finančních aktiv:

(tis. Kč)	31.12.2023	31.12.2022
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	2 777 017	0
Ostatní aktiva	153	0
Peněžní ekvivalenty	69 032	1 966
Celkem	2 846 202	1 966

Očekávané úvěrové ztráty

Pro účely znehodnocení finančních aktiv a tvorbu opravných položek Společnost aplikuje, v souladu s účetním standardem IFRS 9, model očekávaných úvěrových ztrát (ECL).

V souladu se standardem IFRS 9, Společnost využívá tři stupně (tzv. „Stages“) snížení hodnoty aktiv, do kterých zařazuje finanční aktiva:

- neselhaná finanční aktiva bez významného zvýšení úvěrového rizika (tzv. Stage 1)
- neselhaná finanční aktiva s významným zhoršením úvěrového rizika (tzv. Stage 2)
- selhaná finanční aktiva (Stage 3)

Posouzení významného zvýšení úvěrového rizika (SICR) je klíčovým faktorem pro zařazení finančního aktiva do jednoho ze tří stupňů určujících výši ECL a v prostředí Společnosti je vykonáváno na měsíční bázi. Při posuzování Společnost zohledňuje jak kvantitativní, tak kvalitativní informace. Klíčové ukazatele SICR zahrnují významné zhoršení externího ratingu, nepříznivou změnu v roční pravděpodobnosti selhání, dny po splatnosti, informace o částkách po splatnosti, informaci o restrukturalizaci, insolvenční, úlevě, podvodném jednání nebo informaci o významném zvýšení úvěrového rizika u ostatních finančních nástrojů dlužníka. Při posuzování SICR se berou v potaz vnější tržní ukazatele úvěrového rizika, regulatorní a ekonomické prostředí.

V souladu se standardem IFRS 9, společnost vyčísľuje ECL pomocí následujícího vzorce: pravděpodobnost selhání (PD – Probability of default) x ztrátovost v selhání (LGD – Loss given default) x expozice v okamžiku selhání (EAD – Exposure at default). Z důvodu absence lokálního ratingového systému, jsou jako vstup pro PD využívány ratingové stupně, vytvářené externí mezinárodní ratingovou agenturou Standard & Poor's odpovídající odvětvím ve kterých dlužníci působí. Parametr LGD je aproximován regulatorně stanovenou hodnotou pro neretailové nezajištěné expozice (podle F-IRB). EAD vychází z aktuální expozice vůči dané protistraně.

Pro finanční aktiva, u kterých nedošlo od prvotního zaúčtování k významnému zvýšení úvěrového rizika, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši dvanáctiměsíčních ECL. Pro finanční aktiva, u kterých k

významnému zvýšení úvěrového rizika či přímo úvěrovému znehodnocení (selhání) došlo, stanovuje Společnost opravnou položku ve výši celoživotních ECL.

K 31.12.2023 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrového rizika, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti. V souladu s interní metodikou výpočtu ECL byl úvěrům poskytnutým společností ve Skupině přiřazen rating B, kterému odpovídalo PD ve výši 0,31 %. Parametr LGD byl pro účely výpočtu opravných položek dle IFRS 9 aproximován regulatorně stanovenou hodnotou 45 %.

31. prosince 2023 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	2 777 017	-3 529	2 773 488
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	2 777 017	-3 529	2 773 488

31. prosince 2022 (tis. Kč)	Zůstatková hodnota úvěru (gross)	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru (netto)
Stage 1	0	0	0
Stage 2	0	0	0
Stage 3	0	0	0
Celkem	0	0	0

Meziroční změny ve výši očekávaných úvěrových ztrát:

(tis. Kč)	
Znehodnocení k 31. prosinci 2022	0
Snížení/zvýšení expozice	3 529
Znehodnocení k 31. prosinci 2023	3 529

Analýza citlivosti

Citlivostní analýza – různé pravděpodobnosti selhání (PD) za předpokladu LGD ve výši 45%

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami PD. Při zvýšení hodnoty PD na dvojnásobnou hodnotu 0,62 % by minimální očekávaná úvěrová ztráta činila 7 058 tis. Kč.

Citlivostní analýza – pro různé hodnoty LGD za předpokladu PD ve výši 0,31%

Analýza citlivosti bere v úvahu změny způsobené různými hodnotami LGD. Při snížení LGD na hodnotu 35 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 2 745 tis. Kč. Při zvýšení LGD na hodnotu 75 % by očekávaná úvěrová ztráta činila 5 882 tis. Kč.

11.2. Řízení tržního rizika

Tržní riziko je riziko ztráty Společnosti vyplývající ze změn cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. Jedná se o souhrnný pojem pro úrokové, měnové, akciové riziko a jiná rizika spojená s pohybem tržních cen.

Úrokové riziko

Úrokové riziko je riziko možné ztráty plynoucí z otevřených úrokových pozic, kdy nepříznivé změny tržních úrokových sazeb mohou vést k snížení čistého úrokového příjmu nebo ke snížení tržní hodnoty aktiv a pasiv.

Vzhledem ke struktuře úročených aktiv a pasiv mající různá data přecenění nebo splatnosti, je Společnost vystavena úrokovému riziku. S ohledem na smluvní podmínky a dodržování plnění

stanovených alternativních výkonnostních ukazatelů (NWIR – čistá vážená sazba a NWM – čistá vážená splatnost), je vystavení Společnosti vůči úrokovému riziku výrazným způsobem omezeno. Podrobnosti k výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů NWIR a NWM a jejich aktuální hodnoty k rozvahovému dni jsou uvedeny ve výroční finanční zprávě, v části Alternativní výkonnostní ukazatele.

Dluhopisy emitované Společností jsou úročeny pevnou úrokovou sazbou.

Sazba úvěrů poskytnutých společností ve Skupině je stanovena tak, aby hodnota alternativního výkonnostního ukazatele NWIR – Čistá vážená sazba byla minimálně na úrovni 0,30 %. Splatnost úvěrů je odvozena od plnění alternativního výkonnostního ukazatele NWM.

Následující tabulka shrnuje expozici Společnosti vůči úrokovému riziku. Tabulka obsahuje úročená aktiva (úvěry poskytnuté společností ve Skupině) a pasiva (emitované cenné papíry) Společnosti v zůstatkových hodnotách, uspořádané podle bližšího z termínů vypořádání, ocenění nebo splatnosti.

31. prosince 2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-6 měsíců	Nad 6 měsíců
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení	2 777 017	0	0
Peněžní prostředky	69 032	0	0
Aktiva celkem	2 846 049	0	0
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	0	-118 091
UCINV08 2 8,8/26	0	0	-131 393
UCINV08 3 7,5/24	0	-123 944	0
UCINV08 4 8,5/25	0	0	-77 446
UCINV08 5 9,0/26	0	0	-153 807
UCINV08 6 7,7/24	0	-50 970	
UCINV08 7 7,7/24	0	0	-141 308
UCINV08 8 8,5/25	0	0	-110 640
UCINV08 9 9,0/26	0	0	-219 317
UCINV08 10 7,7/24	0	0	-50 909
UCINV08 11 8,5/25	0	0	-154 030
UCINV08 12 9,0/26	0	0	-211 297
UCINV08 13 7,7/24	0	0	-50 194
UCINV08 14 8,5/25	0	0	-112 676
UCINV08 15 9,0/26	0	0	-180 757
UCINV08 16 7,7/24	0	0	-68 629
Pasiva celkem	0	-174 914	-1 780 494
Netto pozice za období	2 846 049	-174 914	-1 780 494
Netto kumulativní pozice	2 846 049	2 671 135	890 641

Měnové riziko

Měnové riziko vyplývá z pohybu měnových kurzů a existence otevřených měnových pozic.

Vzhledem k faktu, že všechny transakce a zůstatky Společnosti jsou denominovány v české měně, Společnost nemá otevřenou pozici v cizích měnách, a tudíž není vystavena měnovému riziku.

11.3. Řízení rizika likvidity

Riziko likvidity je riziko ztráty schopnosti dostát svým finančním závazkům v době, kdy se stanou splatnými nebo riziko ztráty schopnosti financovat svá aktiva. Jinými slovy, jde o riziko, že Společnost nebude schopna dostát svým současným i budoucím očekávaným i neočekávaným tokům.

Riziko likvidity je přirozenou součástí aktivit Společnosti, která byla založena za účelem realizace dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině. Zdroje financování Společnosti sestávají z vydaných cenných papírů Společnosti a z vlastního kapitálu Společnosti.

Krátkodobé, střednědobé a dlouhodobé riziko likvidity je v Společnosti s ohledem na absenci jiných měn monitorováno a řízeno pouze v měně CZK.

Řízení rizika likvidity je založeno na projekci peněžních toků s cílem zajištění dostatku finančních zdrojů Společnosti s využitím zavedených alternativních výkonnostních ukazatelů.

Následující tabulka člení aktiva a závazky Společnosti podle příslušných pásem splatnosti na základě zbytkové doby splatnosti k datu účetní závěrky.

31.12.2023 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	86 017	0	2 691 000
Peněžní prostředky	69 032	0	0
Ostatní aktiva	153	0	0
Aktiva celkem	155 202	0	2 691 000
Pasiva			
UCINV08 1 8,3/25	0	-9 661	-121 231
UCINV08 2 8,8/26	0	-3 850	-135 175
UCINV08 3 7,5/24	0	-127 173	0
UCINV08 4 8,5/25	0	-6 571	-80 585
UCINV08 5 9,0/26	0	-13 815	-174 223
UCINV08 6 7,7/24	0	-52 773	0
UCINV08 7 7,7/24	0	-147 764	0
UCINV08 8 8,5/25	-4 552	-4 552	-116 204
UCINV08 9 9,0/26	-9 536	-9 536	-250 042
UCINV08 10 7,7/24	0	-53 850	0
UCINV08 11 8,5/25	0	-12 835	-163 835
UCINV08 12 9,0/26	0	-18 621	-244 142
UCINV08 13 7,7/24	0	-53 635	0
UCINV08 14 8,5/25	0	-9 495	-121 195
UCINV08 15 9,0/26	0	-16 119	-211 338
UCINV08 16 7,7/24	0	-73 882	0
Závazky z obchodního styku	-15		
Závazky k podnikům ve skupině	-1 707	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	-1 516	0	0
Pasiva celkem	-17 325	-614 130	-1 617 968
Netto pozice za období	137 876	-614 130	1 073 032
Netto kumulativní pozice	137 876	-476 254	596 778

11.4. Řízení kapitálu

Společnost řídí svůj kapitál tak, aby zabezpečila, že bude schopna pokračovat ve své činnosti jako zdravě fungující podnik. Na Společnost se nevztahují žádné kapitálové požadavky stanovené externími subjekty.

Struktura kapitálu Společnosti:

	31. prosince 2023	31. prosince 2022
Závazky z emitovaných dluhopisů	1 925 809	0
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	-69 032	-1 966
Čistý dluh celkem	1 856 777	-1 966
Základní kapitál	2 000	2 000
Kapitálové fondy	880 000	0
Nerozdělený zisk	25 688	-120
Vlastní kapitál celkem	907 688	1 880
Řízený kapitál celkem	2 764 465	-86

Společnost je účelově založenou společností k realizaci dluhopisového programu Skupiny a půjčování prostředků získaných z prodeje dluhopisů formou zápůjček a úvěrů ostatním společnostem Skupiny. Z toho důvodu tvoří většinu kapitálu Společnosti cizí zdroje – závazky z emitovaných dluhopisů. Prostředky získané z prodeje těchto dluhopisů byly poskytnuty jako úvěr společnosti a tvoří tak aktiva Společnosti. Společnost se zavázala poskytovat úvěry za takových podmínek, které zajišťují, že zapůjčené prostředky budou splaceny před datem splatnosti dluhopisů a úrokový výnos bude pokrývat provozní a úrokové náklady Společnosti.

Správní rada Společnosti je pravidelně informována o vývoji zadlužení. Jakékoli dodatečné zadlužení podléhá jejímu souhlasu.

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL N.V. (úvěrovaný) ze dne 17.3.2023 s maximálním nekomitovaným úvěrovým rámcem 3 000 000 tis. Kč (k 31.12.2023 vyčerpáno 2 691 000 tis. Kč), pohyblivou úrokovou sazbou (k 31.12.2023 úroková sazba 9,77 %) a datem splatnosti 28.2.2025.

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 8,00-9,80 % p.a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2023	2022
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	100 017	0
Úrokové výnosy celkem		100 017	0
Ostatní výnosy			
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	121	0
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest II a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest III a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest IV a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest V a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest VI a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Invest VII a.s.	Sesterská společnost	2	0
CREDITAS Fund Holding a.s.	Sesterská společnost	2	0
CREDITAS Real Estate a.s.	Sesterská společnost	2	0
CREDITAS Invest I a.s.	Sesterská společnost	2	0
NYVOYA CORE s.r.o.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL ENERGY s.r.o.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Finance II s.r.o.	Sesterská společnost	2	0
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	2	0
Ostatní výnosy celkem		153	0
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	520	85
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	536	0
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	1
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	583	0
Administrativní náklady celkem		1 654	86

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2023	31.12.2022
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	2 777 017	0
Poskytnuté úvěry celkem		2 777 017	0
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	69 032	1 966
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		69 032	1 966
Aktiva celkem		2 846 049	1 966
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Ostatní ve skupině	0	85
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	1
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	537	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	618	0
CREDITAS B.V., odštěpný závod	Ostatní ve skupině	552	0
Ostatní závazky celkem		1 707	86
Pasiva celkem		1 707	86

13. Provozní segmenty

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

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

Výnosy Společnosti jsou úrokovými výnosy z úvěru poskytnutého společností UNICAPITAL N.V. se sídlem v Nizozemsku.

14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15. Následné události

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 17 8,5/26 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 5. ledna 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 18 9,0/27 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 5. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 5. ledna 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 19. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 19 7,7/25 ze dne 27. listopadu 2023, Společnost k datu 19. ledna 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 19. ledna 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 18. ledna 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 20 7,7/25 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 50 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 7,7 % p.a. a splatností 23. února 2025. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 21 8,5/26 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 8,5 % p.a. a splatností 23. února 2026. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Na základě konečných podmínek emise UCINV08 22 9,0/27 ze dne 10. ledna 2024, Společnost k datu 23. února 2024 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 9,0 % p.a. a splatností 23. února 2027. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 15. března 2024.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 bylo čerpáno z úvěrového rámce poskytnutého společnosti UNICAPITAL N.V. celkem 1 288 872 tis. Kč.

Dne 8. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 100 000 tis. Kč.

Dne 25. ledna 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 150 000 tis. Kč.

Dne 23. února 2024 rozhodl jediný akcionář Společnosti o poskytnutí dobrovolného příplatku mimo základní kapitál ve výši 85 000 tis. Kč.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

28. března 2024



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady



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

Sídlo auditované společnosti:

Pobřežní 297/14
186 00, Praha 8 - Karlín
IČ: 178 06 593

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31.12.2023, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2023 do 31.12.2023, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za období od 1.1.2023 do 31.12.2023 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** jsou uvedeny v příloze této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti **UNICAPITAL Invest VIII a.s.** k 31.12.2023 a její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31.12.2023 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.

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

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ: 24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.



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 způsobitelné 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 obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

Správní rada Společnosti 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 Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 28.3.2024

Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.
Evidenční č. 533

Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509



Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o.,

Politických vězňů 1272/21, 110 00 Praha 1, IČ: 24260673, DIČ CZ24260673, zapsaná Městským soudem v Praze, vložka C198405

Clarkson Hyde Global offices: Australia | Bangladesh | Belgium | Cyprus | Czech Rep. | Denmark | France | Germany | Indonesia | Ireland | Israel | Italy | Kazakhstan | Lithuania | Luxembourg | Malaysia | Malta | Norway | Pakistan | Portugal | Slovenia | Spain | Sweden | Switzerland | Turkey | U.A.E. | U.K. | U.S.A.

