

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2020

UNICAPITAL Invest IV a.s.

za období končící 31. prosince 2020

Obsah

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH.....	8
OSTATNÍ INFORMACE	25
INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI	27
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	28
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	30
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	32
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	34
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ.....	39
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	40
5. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ.....	40
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	41
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	41
8. VLASTNÍ KAPITÁL	41
9. VYDANÉ DLUHOPISY	42
10. OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY	44
11. ŘÍZENÍ RIZIK.....	44
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	48
13. PROVOZNÍ SEGMENTY.....	49
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	49
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	50
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA.....	52

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

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

V Praze dne 27. května 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY

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

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

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 9 4,0/24 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 4,0 % p.a. a splatností 22. ledna 2024. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 10 5,1/26 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,1 % p.a. a splatností 22. ledna 2026. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 11 6,2/28 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,2 % p.a. a splatností 22. ledna 2028. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 12 3,0/22 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 12. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,0 % p.a. a splatností 12. února 2022. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 13 3,3/23 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 26. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,3 % p.a. a splatností 26. února 2023. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2020.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNECH

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

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2020 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření ztráty za účetní období ve výši 806 tis. Kč.

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

Hlavní činnosti skupiny a vliv pandemie COVID-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, kontinuálně v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadech v jejich činnosti. Následující odstavce se věnují jednotlivým primárním sektorům skupiny, v nichž dlužníci Společnosti operují. Níže popsané segmenty tvoří k datu vyhotovení výroční zprávy cca 97,7 % investičního portfolia skupiny. Ostatní aktivity skupiny (2,3 %) tvoří například investice do start-upů a provozování fotovoltaické elektrárny.

Distribuce energie

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především tzv. Lokálním Distribučním Soustavám (LDS), a to především distribučním soustavám elektrické energie. Distribuční soustava elektrické energie je hierarchicky rozdělena na 3 hlavní úrovně. V rámci tzv. přenosové soustavy (přenos energie na nejvyšší napěťové hladině) dochází k přenosu elektrické energie z jednotlivých výrobních zdrojů (elektráren) a napojení samotné distribuční soustavy elektrické energie na sousední státy. Přenosová soustava tvoří de facto páteř distribuce elektrické energie v České republice. V územích ohraničených vedením přenosové soustavy vzniká poté tzv. regionální distribuční soustava, v rámci které je přenášena elektrická energie na vysoké napěťové hladině. Na většině míst pak regionální distribuční soustava je napojena rovnou na samotná odběrná místa, tj. připojení elektrické energie v domech, komerčních objektech atp. LDS je poté menší vymezené území (obvykle desítky m² a jednotky ha) v rámci které se zavázal služby distribuce elektrické energie poskytovat tzv. lokální distributor. Tento lokální distributor je pak přímo napojen na nadřazeného regionálního distributora a v rámci vymezeného území poskytuje veškeré služby distributora.

Ekonomická činnost je představována službou distribuce elektrické energie, za kterou koncoví odběratelé energie platí (tj. je součástí standardní fakturace za elektrickou energii). Velkou výhodou ekonomického modelu je fakt, že distributor není závislý na ceně komodity (tj. elektrické energie), ale pouze na objemu energie přenesené v rámci jeho distribučního území. Zejména z tohoto důvodu vznikají LDS především v územích, kde je velká a stabilní spotřeba elektrické energie (např. logistická centra, průmyslové parky, komerční nemovitosti apod.).

V tomto segmentu je konkurenční pozice Skupiny velice silná, je vnímán jako jeden z lídrů na trhu LDS. K datu vyhotovení výroční zprávy představuje tento segment cca 26,1 % investičního portfolia Skupiny

Situace COVID-19 v České republice stále přetrvává. V důsledku snížené spotřeby energie koncových uživatelů během tohoto období, vykazovali někteří naši dlužníci mírné snížení příjmů. Současně ale existovalo mnoho koncových odběratelů, v rámci distribučních soustav vlastněných či provozovaných našimi dlužníky, kteří nebyli krizí vůbec zasaženi. Například logistika si během krize vedla velmi dobře,

zejména kvůli výraznému nárůstu internetových obchodů. V současné době nemáme žádné náznaky toho, že by velcí nájemci v oblastech, kam naši dlužníci dodávají energii, měly takové potíže, že by hrozilo riziko bankrotu nebo odchodu nájemců z pronajatých nemovitostí. Obecně lze tedy říci, že dopad situace COVID-19 na sektor distribuce energie byl u našich dlužníků minimální.

Zdravotnictví

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje především provozováním specializovaných zdravotnických zařízení pro osoby postižené různými formami nervových degenerativních chorob (především tzv. Alzheimerovy choroby). Skupina provozuje třináct tzv. Alzheimercenter na území České a Slovenské republiky a patří k největším poskytovatelům služeb tohoto typu v České republice.

Ekonomická činnost je představována prodejem služby poskytování péče o osoby postižené Alzheimerovou chorobou. V rámci této činnosti jsou tržby tvořeny především platbami klientů / pacientů, resp. jejich rodin, platbami zdravotních pojišťoven za provedené služby dle úhradové vyhlášky.

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

Situace související s pandemií COVID-19 rozvoj skupiny roku 2020 v segmentu zdravotnictví zpomalila, došlo ke stagnaci počtu klientů a došlo k přechodnému ovlivnění schopnosti personálně zajistit chod zařízení z důvodu karantény zaměstnanců. Rovněž došlo ke zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů, avšak většina těchto nákladů byla kompenzována formou dotací. Není však jisté, zda tato forma kompenzací bude probíhat i nadále.

Pandemie může i v budoucnu negativně ovlivnit jednak kapacity zdravotnických zařízení a jednak schopnost Společnosti personálně zajistit standardní chod zdravotnických zařízení (z důvodu nařízení karantény relevantním zaměstnancům a podobně). Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Nemovitosti

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje dvěma hlavními činnostem:

(i) pronájem existujících nemovitostí

Skupina operuje několik kancelářských a komerčních nemovitostí, a to především v krajských městech České republiky.

Ekonomická činnost je představována poskytováním prostor k pronájmu, a to především komerčním subjektům. Příjem je prakticky ekvivalentně rozložen mezi kancelářské a komerční nemovitosti. Skupina drží tyto nemovitosti především za účelem příjmů z nájmu, tj. obvykle nespokuluje na růst tržní hodnoty těchto nemovitostí.

(ii) rezidenční development

Skupina se věnuje výstavbě bytů a bytových domů především na území Prahy. Skupina má dále menší projekty v Olomouci a Plzni.

Skupina se věnuje celé škále developerských činností od akvizic developerských pozemků, po engineering a povolovací řízení, přes výstavbu a prodej bytových jednotek.

V tomto segmentu je pocítován největší konkurenční tlak, a to jak z pohledu výnosového portfolia (konkurence například v oblasti kancelářských budov a případné mobility nájemníků), tak v oblasti nemovitostního developmentu. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 42,5 % investičního portfolia Skupiny. Pandemie COVID-19 nicméně ovlivňuje tento segment jak negativně, tak pozitivně. Co se negativních stránek týče, může mít negativní vliv na vývoj výše tržního nájemného v

jednotlivých zasažených regionech a také jednotlivých zasažených odvětvích. Jedná se primárně o odvětví, v nichž společnosti nejsou schopny plně podnikat, případně jimž v důsledku protiepidemiologických opatření chybí lidské zdroje. Tyto společnosti pak nemusí být schopny včas a v plné výši platit obvyklé standardní nájemné. Totéž se může týkat rezidenčního nájemného bydlení, kdy je možné, že pandemie COVID-19 zapříčiní růst nezaměstnanosti a neschopnost určité skupiny lidí platit dříve dohodnutou výši nájemného. Tyto dopady mohou být jak krátkodobé, tak dlouhodobějšího rázu.

Současně lze nicméně očekávat pozitivní vliv pandemie na ta odvětví, které pandemií zasažena nejsou a kterým se daří dosahovat naopak růstu. Zde naopak může být poptávka po dodatečných prostorech k nájmu za účelem pokrytí vyšší potřeby skladovacích prostor, kancelářských prostor a podobně.

Co se developmentu týče, riziko spojené s pandemií COVID-19 spočívá v potenciálním dočasným omezením fungování orgánů státní správy, dodavatelů a podobně. Developerské projekty jsou nicméně připravovány v časovém rámci několika let, a tudíž zpoždění několika měsíců by nemělo mít významný dopad na tento sektor.

Celkově mohou rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19 v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu reality dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Segment zemědělství

V rámci tohoto segmentu se Skupina věnuje rostlinné a živočišné prvovýrobě bez navazující výroby. Skupina vlastní zemědělskou farmu věnující se rostlinné výrobě (tj. pěstování plodin a prodeje sklizených plodin) i živočišné výrobě – především (i) masný skot – tj. chování skotu za účelem prodeje na jatka, (ii) mléčný skot – chování skotu za účelem produkce mléka a prodeje mléka jako komodity. Farma se nachází v oblasti Moravskoslezského kraje. Ekonomická činnost je představována prodejem pěstovaných plodin, chovaných zvířat případně mléka. K datu vyhotovení této zprávy představuje tento segment cca 9 % investičního portfolia Skupiny.

Pandemie COVID-19 ovlivňuje Segment zemědělství jak negativně, tak pozitivně. Negativní vliv pandemie na rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19 spočívá v tom, že podniky v zemědělství jsou často závislé na svých zaměstnancích, existuje proto v tomto sektoru riziko ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí COVID-19, případně s jejich dočasnou pracovní neschopností z důvodu dodržování karanténních opatření, což může mít za vliv omezení produkce daných společností.

Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společnosti segmentu zemědělství dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Zpráva o vztazích

společnosti **UNICAPITAL Invest IV a.s., IČ 08669732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8** podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2020

Představenstvo společnosti **UNICAPITAL Invest IV a.s., IČ 08669732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8**, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24867 vypracovalo 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 1.1.2020 do 31.12.2020 (dále jen „rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. byla v rozhodném období součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu rozhodného období součástí skupiny.

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Nepřímo ovládaná osoba, která sestavuje tuto zprávu o vztazích:

Společnost: UNICAPITAL Invest IV a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 086 69 732
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

Osoby přímo ovládané stejnou ovládající osobou:

Společnost: UNICAPITAL N.V.*
Sídlo: Barbara Strozziiaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625
*/Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby:
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod
IČ: 078 81 720
se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A vložka 79081

Společnost: CREDITAS B.V.
Sídlo: Barbara Strozziiaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 76639371

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

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

* Společnost je v řízení likvidaci. V průběhu procesu likvidace dojde k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu.

Osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou:

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

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

Společnost: CREDITAS Real Estate B.V.*
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 78258480
*/ společnost byla zapsána do nizozemského obchodního rejstříku 10.6.2020

Společnost: Creditas Services s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 093 72 881
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 335327
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 29.7.2020

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

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

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

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

Společnost: UNICAPITAL Invest V a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcioná společnost
IČ: 097 12 682

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25862
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 30.11.2020

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

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

Společnost: UNICAPITAL Operation s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 061 55 197
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277147

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

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

Společnost: NOVÁ VELKOMORAVSKÁ a.s. *
Sídlo: tř. Svobody 956/31, 779 00 Olomouc
Právní forma: akciová společnost
IČ: 089 99 911
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25161
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 28.2.2020; po zrealizování zamýšlené transakce byly akcie představující 100% na základním kapitálu společnosti převedeny v červnu 2020 na třetí stranu mimo skupinu

Společnost: AROMI ENERGY LTD*
Sídlo: 30 Egkomi, 2408, Nikósia, Kyperská republika
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Reg.číslo: HE 274042
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky
*/ společnost vstoupila dne 25.9.2020 do řízení likvidace

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

Společnost: CREDITAS Fund Holding a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 097 34 261

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25894
*/společnost byla zapsaná do obchodního rejstříku 8.12.2020

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

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

Společnost: GALAP INVESTMENT s.r.o.*
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 061 77 557
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277546
*/ nabytí 100% podílu na společnosti bylo významnou investicí prvního čtvrtletí rozhodného období

Společnost: Bea Development s.r.o.*
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 261 18 106
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 305990
*/ společnost zanikla k 21.12.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností GALAP INVESTMENT s.r.o., IČ 061 77 557

Společnost: NECTENT, a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 064 21 946
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22827

Společnost: UNICAPITAL AGRO a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 018 92 908
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19243

Společnost: Financial Consortium s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 040 23 242
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 336741
*/ nabytí 100% podílu na společnosti bylo významnou investicí druhého čtvrtletí rozhodného období

Společnost: UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 256 21 483
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534

Společnost: UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost

IČ: 029 53 200
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

Společnost: UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 041 85 811
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20747

Společnost: CREDITAS ASSETS SICAV a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 097 83 261
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25962
*/ Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 30.12.2020.

Společnost: CREDITAS LOAN SICAV a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 097 83 334
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 25959
*/ Společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30.12.2020.

Společnost: UCED Energy s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 082 10 047
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 314833

Společnost: LUDS, s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 284 58 133
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142979

Společnost: UCED s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 064 03 981
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 281563

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

Společnost: ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 069 34 552
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 291604

Společnost: UCED Prodej s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 97 312
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 236508

Společnost: UCED Vítkovice a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 286 47 491
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24832

Společnost: UCED Chomutov s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 286 46 711
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 254170

Společnost: UCED Přerov s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 086 70 714
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950

Společnost: UCED Distribuce s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 019 07 786
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279932

Společnost: UCED Distribuce II s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 085 31 714
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320500

Společnost: UCED Kopřivnice s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 085 31 706
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320499

Společnost: UCED Hranice s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 087 83 535
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211

Společnost: PSP Technické služby a.s.*
Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53
Právní forma: akciová společnost
IČ: 476 77 937
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939
*/ společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Hranice s.r.o., IČ 085 83 535

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 253 55 953
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035
*/ společnost zanikla k 1.5.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností UCED Přerov s.r.o., IČ 086 70 714

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.*
Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov
Právní forma: akciová společnost
IČ: 619 74 986
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164
*/ prodej 100% akcií třetí straně se uskutečnil ve třetím čtvrtletí rozhodného období

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

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.*
Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 496 09 696
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786
*/ společnost zanikla k 1.6.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností MORAVAN a.s., IČ 476 72 439, současně došlo ke změně firmy společnosti MORAVAN a.s. na MORAVAN Mléčná farma a.s.

Společnost: Vsacko Hovězí a.s.*
Sídlo: Janová č.p. 266, 755 01 Janová
Právní forma: akciová společnost
IČ: 253 66 734
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1540
*/ prodej 100% akcií třetí straně se uskutečnil ve třetím čtvrtletí rozhodného období

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

Společnost: Moravský Agrospolek s.r.o.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
IČ: 294 61 839
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105411
*/ společnost zanikla k 15.4.2020 fúzí sloučením s nástupnickou společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČ 050 69 688

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

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

Společnost: BONUM Reality, s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 014 94 732

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 207571

Společnost: Reality Property I s.r.o.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 093 25 468
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 82746
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 13.7.2020

Společnost: Reality Property II s.r.o.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 093 25 581
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 82747
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 13.7.2020

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

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

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

Společnost: AC Assets s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 097 12 526
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 340950
*/ společnost byla zapsána do obchodního rejstříku dne 30.11.2020

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

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.
Sídlo: Průhonice, Na Michovkách I 707, PSČ 252 43
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 290 29 651
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 166

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

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

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

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

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

Společnost: Průhonice Services, s.r.o.
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 271 35 527
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 98936

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

IČ: 034 00 361
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 82

Společnost: Alzheimercentrum Zlín z.ú.
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 034 61 891
Zapsaný v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 159

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: AC Estate Pardubice s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 096 30 023
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 339310
*/společnost byla zapsána do obchodního rejstříku 26.10.2020

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

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

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

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

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

Společnost: V Invest Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 065 93 739
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 285073

Společnost: ALFA Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 054 74 272
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264230

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Prosluněná Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 048 14 355
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 253863

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

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

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

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

Společnost: Blue Future s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 14 522
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234031

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

Společnost: Blue Future Third s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 69 548

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235746

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

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba je účelově založenou společností k emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Ovládaná osoba, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládnání

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

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2019

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
UNICAPITAL Finance a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL AGRO a.s.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
UCED Distribuce II s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
UCED Vítkovice s.r.o.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
UCED Energy s.r.o.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
LEDRICA TRADING a.s.	Rámcová smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Smlouva o úvěru	Poskytnuté/peněžitě	1	ano

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o vedení účetnictví	Přijaté/věcné	1	ano
Banka CREDITAS a.s.	Smlouva o distribuci a administraci dluhopisů	Přijaté/věcné	5	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

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

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

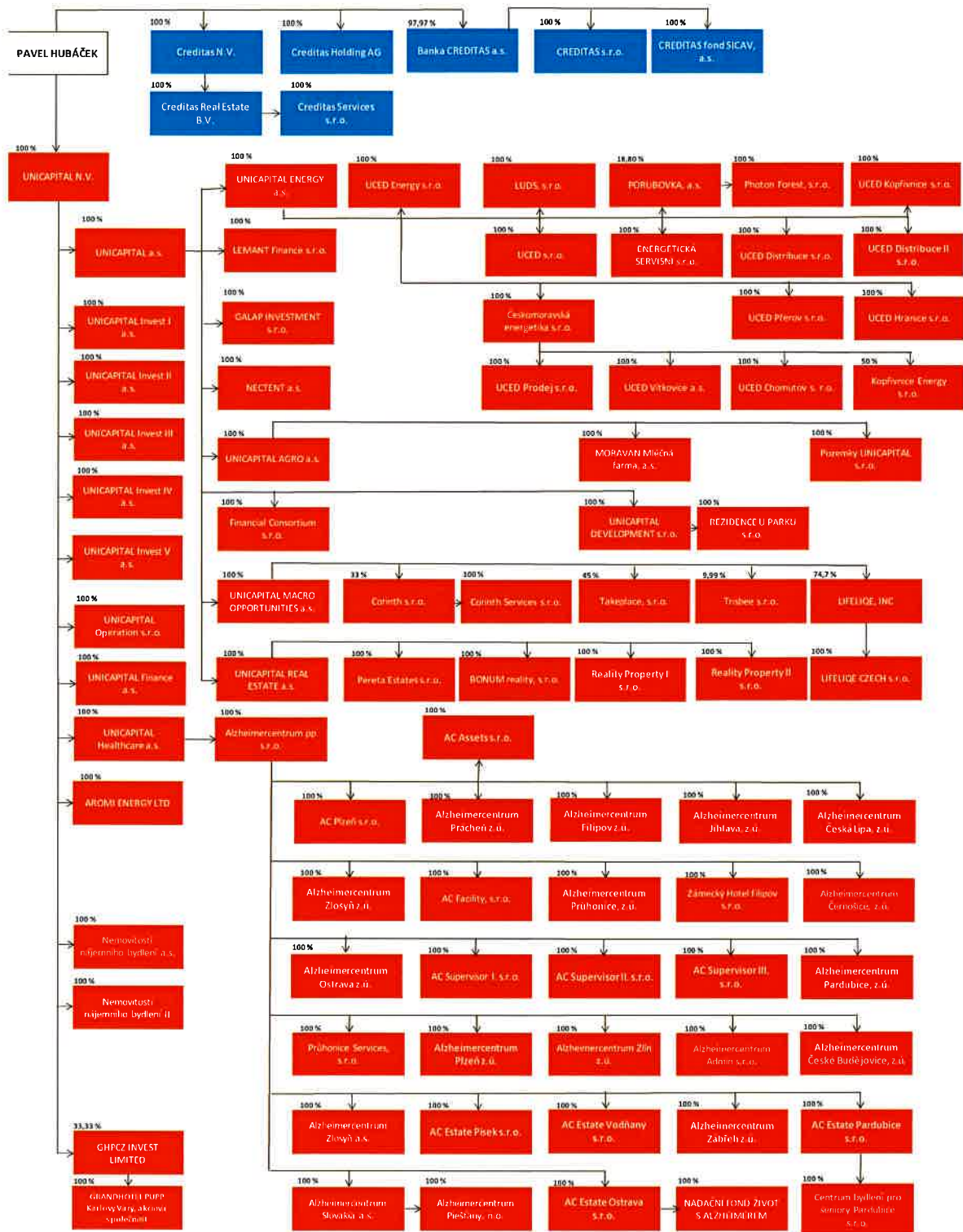
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou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

V Olomouci dne 5.3.2021

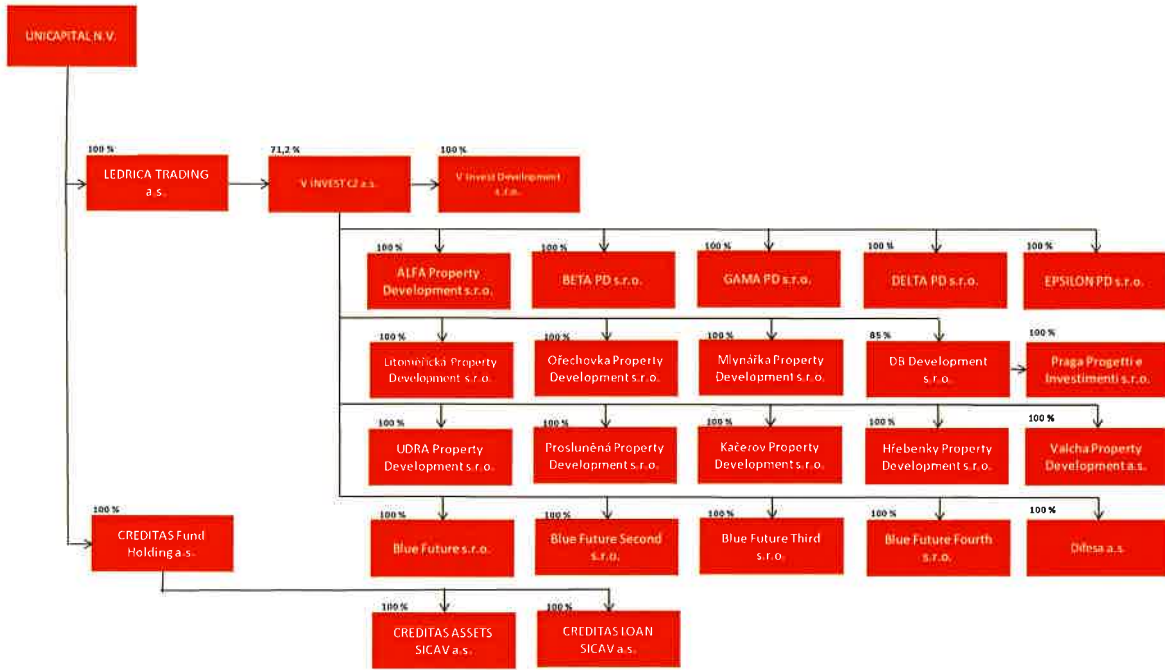


JUDr. Alena Sikorová
Předseda představenstva

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2020



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně



OSTATNÍ INFORMACE

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	920 200 000,00	14.05.2023	7,00 %	864
UNICAPITAL Finance a.s.	191 000 000,00	14.05.2023	7,00 %	864
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	8 520 000,00	21.05.2023	7,00 %	871
UCED Distribuce II s.r.o.	11 000 000,00	08.06.2024	6,00 %	1 255
UCED Vítkovice a.s.	10 000 000,00	16.06.2025	6,00 %	1 628
UCED Energy s.r.o.	16 300 000,00	03.07.2024	6,00 %	1 280
LEDRICA TRADING a.s.	31 000 000,00	19.08.2023	7,00 %	961
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	21 500 000,00	17.12.2025	6,00 %	1 812
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	1 209 520 000,00			

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020 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	Počet dnů
UCINV04 1 4,2/23	422 100 000,00	15.05.2023	4,20 %	865
UCINV04 2 5,1/25	67 900 000,00	15.05.2025	5,10 %	1 596
UCINV04 3 6,0/27	59 900 000,00	15.05.2027	6,00 %	2 326
UCINV04 4 4,0/23	240 100 000,00	25.09.2023	4,00 %	998
UCINV04 5 5,3/25	66 400 000,00	25.09.2025	5,30 %	1 729
UCINV04 6 6,5/27	73 200 000,00	25.09.2027	6,50 %	2 459
UCINV04 7 3,0/21	150 000 000,00	25.09.2021	3,00 %	268
UCINV04 8 3,0/21	149 500 000,00	20.11.2021	3,00 %	324
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	1 229 100 000,00			

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020 na řádku „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2020 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 2,75 % a ukazatel NWM ve výši -106,65.

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost nepřistoupila k žádnému kodexu, vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,

zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 9. března 2021 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti UCED Hranice s.r.o. ve výši 55 mil. Kč se splatností 9. března 2026.

Dne 12. dubna 2021 byl poskytnut úvěr s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti UCED Hranice s.r.o. ve výši 130 mil. Kč se splatností 12. dubna 2024.

V prvním čtvrtletí 2021 bylo splaceno na úvěrech celkem 63 450 tis. Kč z toho byl 18.3.2021 splacen celý úvěr i s příslušenstvím ve výši 10 450 tis. Kč UCED Vítkovice a.s.

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 9 4,0/24 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 300 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 4,0 % p.a. a splatností 22. ledna 2024. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 10 5,1/26 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 5,1 % p.a. a splatností 22. ledna 2026. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 11 6,2/28 ze dne 2.12.2020, Společnost k datu 22. ledna 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 6,2 % p.a. a splatností 22. ledna 2028. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 12 3,0/22 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 12. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 100 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,0 % p.a. a splatností 12. února 2022. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na základě konečných podmínek emise UCINV04 13 3,3/23 ze dne 13.1.2021, Společnost k datu 26. února 2021 emitovala dluhopisy v celkové předpokládané jmenovité hodnotě 200 000 tis. Kč, s úrokovou sazbou 3,3 % p.a. a splatností 26. února 2023. Administrátorem a manažerem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisy měly lhůtu pro upisování do 26. března 2021 (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, kontinuálně v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadech v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky byly zahrnuty do opravných položek a rezerv v roce 2020 a budou i nadále monitorovány v roce 2021.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2020 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

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

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2020 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 2020 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

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

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

UNICAPITAL Invest IV a.s.

Účetní závěrka

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

31. prosince 2020

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2020

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2020	31.12.2019
AKTIVA			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 1 209 408	0
	Odložená daňová pohledávka	5 233	0
Dlouhodobá aktiva celkem		1 209 641	0
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	6 21 325	0
	Splatná daňová pohledávka	5 0	0
	Ostatní aktiva	0	0
	Peníze a peněžní ekvivalenty	7 558	1 936
Krátkodobá aktiva celkem		21 883	1 936
Aktiva celkem		1 231 524	1 936
PASIVA			
	Základní kapitál	8 2 000	2 000
	Neuhrazené ztráty	8 - 994	- 187
	Ostatní kapitálové fondy	5 000	0
Vlastní kapitál celkem		6 006	1 813
	Vydané dluhopisy	9 921 301	0
Dlouhodobé závazky celkem		921 301	0
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	125	123
	Vydané dluhopisy	9 304 092	0
	Splatný daňový závazek	5 0	0
Krátkodobé závazky celkem		304 217	123
Závazky celkem		1 225 518	123
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 231 524	1 936

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Poznámka	2020	6.11.2019 – 31.12.2019
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	22 370	0
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	9	- 20 920	0
Administrativní náklady	4	- 1 428	- 185
Ostatní finanční náklady		0	-2
Znehodnocení finančních aktiv	6	- 1 062	0
Ztráta před zdaněním		- 1 040	- 187
Daň z příjmů	5	223	0
Ztráta po zdanění za období		- 806	- 187
Úplný výsledek hospodaření za období		- 806	- 187

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 6. listopadu 2019	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	- 187	- 187
Stav k 31. prosinci 2019	2 000	- 187	1 813
Úplný výsledek hospodaření za období	0	- 806	- 806
Ostatní kapitálové fondy	0	0	5 000
Stav k 31. prosinci 2020	2 000	- 994	6 006

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020

(tis. Kč)	Poznámka	2020	6.11.2019 – 31.12.2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Ztráta před zdaněním		- 1 040	- 187
Úpravy o nepeněžní operace:			
Znehodnocení finančních aktiv	6	1 062	0
Čisté úrokové výnosy	6,9	- 1 450	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 1 428	- 187
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		0	0
Změna stavu krátkodobých závazků	10	2	123
Úroky vyplacené	9	- 12 393	0
Úroky přijaté	6	94	0
Zaplacená daň z příjmů	5	0	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 13 723	- 64
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	- 1 956 120	0
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6	746 600	0
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		1 209 520	0
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	9	1 216 866	0
Změna stavu ostatních kapitálových fondů		5 000	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		1 221 866	0
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		- 1 378	- 64
Stav peněžních prostředků na počátku období	7	1 936	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	7	558	1 936

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 6. listopadu 2019. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100% akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, Nizozemské království, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je 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, zemědělství a realit.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček. Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině.

1.1 Vedení Společnosti

Společnost je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování Společnosti byl k 31.12.2020 dualistický a reprezentovali jej představenstvo a dozorčí rada.

Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Předseda představenstva k 31. prosinci 2020:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	6. listopadu 2019

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň předsedou dozorčí rady.

Jméno a příjmení	David Hubáček
Datum narození	28. prosince 1988
Datum vzniku funkce	6. listopadu 2019

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

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

2.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

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

2.1.1 Způsob oceňování

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

2.1.2 Měna vykazování a funkční měna

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

2.1.3 Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 31. prosince 2020. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

2.2 Zásadní účetní postupy

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

2.2.1 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.2.2 Leasing z pohledu pronajímatele

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

2.2.3 Leasing z pohledu nájemce

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

2.2.4 Transakce v cizích měnách

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

2.2.5 Splatná a odložená daň

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

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

2.2.6 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

2.2.7 Použití odhadů a úsudků

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

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

2.2.8 Finanční nástroje

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

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 Společnost posoudila, zda se peněžní toky finančních aktiv skládají výhradně ze splátek jistiny a úroků (SPPI) a zda jsou drženy výhradně za účelem inkasa těchto peněžních toků. Vzhledem ke kladnému závěru těchto posouzení jsou veškerá finanční aktiva mimo kapitálových nástrojů v roce 2020 nadále oceněna zůstatkovou hodnotou.

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

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

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

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Poskytnuté úvěry

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

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

2.2.9 Základní kapitál

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

2.2.10 Znehodnocení

Finanční aktiva

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

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

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

Významné zvýšení úrokového rizika

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

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

3 Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2020 jsou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

Novela IFRS 3: Definice podniku

Novela IFRS 3: Definice podniku objasňuje definici podniku poskytnutím nového rámce pro určování, zda by transakce měly být účtovány jako akvizice (nebo prodej) aktiv nebo podniku. Cílem je tedy vyřešit obtíže, které účetním jednotkám způsobuje určování, zda nabyly podnik, nebo skupinu aktiv. Úpravy jsou účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice/prodeje na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu.

Novela IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

Tato novela objasňuje definici „významnosti“ a způsob, jakým by měla být použita. Úpravy také zlepšují vysvětlení definice významnosti a zajišťují jednotnost ve všech standardech IFRS. Definice pojmu „významný“ nově zní: „Informace jsou významné, pokud lze důvodně očekávat, že by jejich opomenutí, chybné uvedení nebo zastření mohlo ovlivnit rozhodnutí primárních uživatelů účetní závěrky pro obecné účely přijímaná na základě této účetní závěrky, která poskytuje finanční informace o konkrétní účetní jednotce.“

Novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčních úrokových sazeb (IBOR)

Relevantní úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Úpravy jsou pak povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby je účetní jednotky uplatňovaly za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Novela IFRS 16: Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19

Novela IFRS 16 umožňuje nájemcům výjimku při posuzování, zda úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce se tak může rozhodnout, že nebude posuzovat, zda úleva od nájemného v důsledku COVID-19 představuje modifikaci leasingu, přičemž pokud se tak rozhodne, účtuje o veškerých změnách leasingových plateb vyplývajících z úlev od nájemného v důsledku COVID-19 konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS 16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu.

Možnost uplatnění výjimky se vztahuje výhradně na úlevy od nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií COVID-19 a pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Změna leasingových plateb způsobí úpravu protihodnoty za leasing, která je ve své podstatě stejná (příp. nižší než) jako protihodnota za leasing v době bezprostředně před změnou;
- Jakékoliv snížení leasingových plateb má dopad pouze na ty platby, které byly původně splatné k červnu 2021 nebo dříve;
- Neexistují žádné další významné změny v ostatních podmínkách leasingu.

Nové standardy IFRS, novely a interpretace účinné od 1. ledna 2021 a dále

- Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé
- IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Reforma referenčních úrokových sazeb – fáze 2 novely k IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 a IFRS 16

UNICAPITAL Invest IV a.s.

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020

- Výnosy před zamýšleným použitím, Nevýhodné smlouvy – náklady na plnění smlouvy, odkaz na Koncepční Rámec – pozměňovací návrhy k IAS 16, IAS 37 a IFRS 3 v omezeném rozsahu.

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

4 Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2020	2019
Audit a poradenské služby	-7	115
Účetní služby	841	0
Právní služby	307	0
Ostatní náklady	242	61
Daně a poplatky	31	9
Celkem	1 428	185

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

5 Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2020	2019
Splatná daň (19 %)	0	0
Odložená daň (19 %)	233	0
Celkem	233	0

(tis. Kč)	2020	2019
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	- 1 040	- 187
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	1 062	0
Použití daňových ztrát minulých let	- 21	0
Základ daně	0	- 187
Splatná daň (19%)	0	0

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2020 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	202	0
Neuplatněná daňová ztráta minulých let	32	0
Odložená daňová pohledávka celkem	233	0

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2020	2019
Ztráta před zdaněním	- 1 040	- 187
Sazba daně z příjmů	19 %	19 %
Očekávaná daň z příjmů	233	0
Skutečná daň z příjmů	233	0

6 Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2020 společně se skupiny.

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Dlouhodobá aktiva	1 209 408	0
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 210 470	0
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 1 062	0
Krátkodobá aktiva	21 325	0
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	21 325	0
Poskytnuté úvěry celkem	1 230 733	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. Úvěr Pozemky UNICAPITAL s.r.o. byl zařazen do stádia 2 v důsledku změny interní metodiky, ostatní úvěry zůstali po celou dobu ve stádiu 1.

7 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)	31.12.2020	31.12.2019
Pokladní hotovost	14	15
Peníze na běžných bankovních účtech	543	1 921
Peněžní prostředky celkem	558	1 936

Společnost k 31. prosinci 2020 drží peníze na bankovních účtech banky Banka CREDITAS a.s., pro kterou není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 558 tis. Kč (2019: 1 936 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

8 Vlastní kapitál

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

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 6. listopadu 2019, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat

na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

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

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

30. června 2020 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2019 a schválil ztrátu ve výši 187 tis. Kč a rozhodlo o jejím převedení na účet ztrát minulých let.

9 Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2020 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 400 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2020 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 1 170 900 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2020 tak činí 1 229 100 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 400 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-1 170 900	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	1 229 100	0
Naběhlé příslušenství	8 422	0
Alikvotní úrokový výnos	1 225	0
Emisní náklady	-13 353	0
Vydané dluhopisy celkem	1 225 393	0

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy – dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	133 100	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	796 500	0
Emisní náklady	-8 299	0
Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem	921 301	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	299 500	0
Úroky splatné do 1 roku	9 646	0
Emisní náklady	- 5 054	0
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	304 092	0
Vydané dluhopisy celkem	1 225 393	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2020 činí 1 225 tis. Kč. Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společností ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 2.

UNICAPITAL Invest IV a.s.

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2020:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003525297	4,20 %	15.05.2023	422 100
CZ0003525305	5,10 %	15.05.2025	67 900
CZ0003525313	6,00 %	15.05.2027	59 900
CZ0003526865	4,00 %	25.09.2023	240 100
CZ0003526873	5,30 %	25.09.2025	66 400
CZ0003526881	6,50 %	25.09.2027	73 200
CZ0003527061	3,00 %	25.09.2021	150 000
CZ0003528176	3,00 %	20.11.2021	149 500
Celkem upsané dluhopisy			1 229 100

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

(tis. Kč)	1.1. 2020	Prodej dluhopisů	Naběhlé náklady emise	Nakoupený AÚV	Naběhlý úrok	Výplata úroku a AÚV	Nákl. emise < 1 rok	Rozpuštěné nákl. emise	31.12. 2020
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	0	929 600	- 8 299	0	0	0	0	0	921 301
Vydané dluhopisy – krátkodobé	0	299 500	- 7 142	3 207	18 832	- 12 393	0	2 088	304 092
Vydané dluhopisy celkem	0	1 229 100	- 15 442	3 207	18 832	-12 393	0	2 088	1 225 393

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 2020 ani 2019 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 finanční závazky

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	5	0
Závazky k podnikům ve skupině	121	39
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	0	0
Dohadné účty pasivní	0	85
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	125	123

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

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

11.1 Řízení tržních rizik

11.1.1 Úrokové riziko

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

Dopad změn tržních úrokových sazeb na hospodářský výsledek Společnosti za rok 2020 je nulový.

11.1.2 Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2020 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2020 tedy není žádný.

11.2 Řízení úvěrového rizika

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

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

Úvěrové riziko představuje jedno z největších rizik pro podnikání Společnosti; vedení proto pečlivě řídí své vystavení úvěrovému riziku. Odhad úvěrového rizika pro účely řízení rizik je složitý a zahrnuje použití modelů, jelikož riziko se liší v závislosti na tržních podmínkách, očekávaných peněžních tocích a čase. Posouzení úvěrového rizika u portfolia aktiv vyžaduje další odhady pravděpodobnosti výskytu úpadku, souvisejících ztrátových poměrů a korelací úpadku mezi protistranami. Hodnocení úvěrového rizika: K měření úvěrového rizika a třídění finančních nástrojů podle výše úvěrového rizika používá ratingové stupně vytvářené externími mezinárodními ratingovými agenturami (Standard & Poor's - "S & P").

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

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

Finanční aktiva

(tis. Kč)	31.12.2020	31.12.2019
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	1 231 795	0
Ostatní aktiva	0	0
Peněžní ekvivalenty	558	1 936
Celkem	1 232 353	1 936

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru	Znehodnocení	Zůstatková hodnota úvěru
				(gross)	31.12.2020	(netto)
				31.12.2020		31.12.2020
Stádium 1						
Výtečný	1	AAA to BB+	% - 0,32%	1 169 996	- 630	1 169 366
Dobrý	2	BB to B+	0,53% - 2,1%	53 138	- 293	52 845
Dostačující	3	B, B-	3,41% - 6,75%	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,89%	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100%	0	0	0
Celkem Stádium 1				1 223 134	- 923	1 222 211
Stádium 2						
Výtečný	1	AAA to BB+	0,51% - 5,38%	-	-	-
Dobrý	2	BB to B+	8,4% - 17%	8 661	- 140	8 522
Dostačující	3	B, B-	19,4% - 26,7%	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	26,89% - 52,8%	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100%	0	0	0
Celkem Stádium 2				8 661	- 140	8 522
Celkem						
Výtečný	1	AAA to BB+		1 169 996	- 630	1 169 366
Dobrý	2	BB to B+		61 799	- 432	61 367
Dostačující	3	B, B-		0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-		0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II		0	0	0
Celkem				1 231 795	- 1 062	1 230 733

Každá stupnice úvěrového rizika má určitý stupeň bonity:

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

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

K 31. prosinci 2020 Společnost nevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti, nepatrná část úvěrů byla přesunuta do stádia 2 z důvodů změny interní metodiky určování stádia.

11.3 Řízení likvidního rizika

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

31.12.2020 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva				
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	0	0	1 437 835	0
Peněžní prostředky	558	0	0	0
Aktiva celkem	558	0	1 437 835	0
Pasiva				
UCINV04 1 4,2/23	0	-17 728	-448 619	0
UCINV04 2 5,1/25	0	-3 463	-80 015	0
UCINV04 3 6,0/27	0	-3 594	-17 965	-61 697
UCINV04 4 4,0/23	-4 802	-4 802	-259 308	0
UCINV04 5 5,3/25	-1 760	-1 760	-80 486	0
UCINV04 6 6,5/27	-2 379	-2 379	-23 803	-77 958
UCINV04 7 3,0/21	0	-154 500	0	0
UCINV04 8 3,0/21	0	-153 985	0	0
Závazky z obchodního styku	0	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	-121	0	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	0	0	0	0
Ostatní závazky	0	-5	0	0
Pasiva celkem	-9 061	-342 215	-910 197	-139 655
Netto pozice za období	-8 504	-342 215	527 638	-139 655
Netto kumulativní pozice	-8 504	-350 719	176 919	37 264

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

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

12 Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 14. května 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 920 200 tis. Kč. Splatnost úvěru je 14. května 2023.
- Dne 14. května 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou společnosti UNICAPITAL Finance a.s. ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 191 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je 14. května 2023.
- Dne 19. srpna 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou společnosti LEDRICA TRADING a.s. ve výši 100 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 31 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je 19. srpna 2023.
- Dne 21. května 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou společnosti Pozemky UNICAPITAL s.r.o. ve výši 50 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 8 520 tis. Kč. Splatnost úvěru je 21. května 2023.
- Dne 8. června 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s pevnou úrokovou sazbou 6,0 % společnosti UCED Distribuce II s.r.o. ve výši 50 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 11 000 tis. Kč. Splatnost úvěru je 8. června 2024.
- Dne 3. července 2020 byl poskytnut úvěrový rámec s pevnou úrokovou sazbou 6,0 % společnosti UCED Energy s.r.o. ve výši 50 mil. Kč. K 31. prosinci 2020 z tohoto rámce bylo čerpáno 16 300 tis. Kč. Splatnost úvěru je 3. července 2024.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 5,10-7,00 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	2020	2019
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	11 565	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	9 031	0
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	141	0
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	220	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	94	0
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	325	0
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	355	0
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	588	0
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	49	0
Úrokové výnosy celkem		22 370	0
Administrativní náklady			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	886	36
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	15 744	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	2
Administrativní náklady celkem		16 644	38

UNICAPITAL Invest IV a.s.
Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2020	31.12.2019
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	931 765	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	200 031	0
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	8 661	0
UCED Distribuce II s.r.o.	Ostatní ve skupině	11 220	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	0	0
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	10 325	0
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	16 655	0
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	31 588	0
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	21 549	0
Poskytnuté úvěry celkem		1 231 795	0
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	543	1 921
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		543	1 921
Aktiva celkem		1 232 339	1 921
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	121	36
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	2
Ostatní závazky celkem		121	38
Pasiva celkem		121	38

13 Provozní segmenty

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

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

14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15 Následné události

Dne 9. března 2021 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti UCED Hranice s.r.o. ve výši 55 mil. Kč se splatností 9. března 2026.

Dne 12. dubna 2021 byl poskytnut úvěr s úrokovou sazbou 6,5 % společnosti UCED Hranice s.r.o. ve výši 130 mil. Kč se splatností 12. dubna 2024.

V prvním čtvrtletí 2021 bylo splaceno na úvěrech celkem 63 450 tis. Kč z toho byl 18.3.2021 splacen celý úvěr i s příslušenstvím ve výši 10 450 tis. Kč UCED Vítkovice a.s.

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

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

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

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

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

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, kontinuálně v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky byly zahrnuty do opravných položek a rezerv v roce 2020 a budou i nadále monitorovány v roce 2021.

UNICAPITAL Invest IV a.s.

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2020

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2020 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 15. Následné události).

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

27.května 2021



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

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

Sídlo auditované společnosti:

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest IV a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2020, výkazu úplného výsledku za období od 1.1.2020 do 31.12.2020, výkazu změn vlastního kapitálu k 31. prosinci 2020 a výkazu peněžních toků k 31. prosinci 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest IV a.s.** k 31. prosinci 2020 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2020 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda

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

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odповідnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

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

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

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

V Praze dne 27.05.2021

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
číslo oprávnění 533

Ing. Uljana Bazjukova
auditor, č. oprávnění 2509