

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021

UNICAPITAL Invest VII a.s.

za období končící 31. prosince 2021

Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY.....	4
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	20
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	21
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	23
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	23
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	26
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	28
5. VLASTNÍ KAPITÁL	28
6. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY	29
7. ŘÍZENÍ RIZIK	29
8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	29
9. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	30
10. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	30
11. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	30
12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	31
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	32

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

Níže uvedený předseda správní rady společnosti UNICAPITAL Invest VII 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. Zároveň prohlašuje, že ve zprávě nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 18. ledna 2022



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY

Zpráva správní rady společnosti UNICAPITAL Invest VII 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 VII a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 23. prosince 2021. Během rozhodného období byla hlavní činností Společnosti příprava emisí dluhopisového programu s cílem zajistit financování skupiny v následujících obdobích.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2021.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Dne 23. prosince 2021 byla jmenována do funkce předsedy správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2021 hospodařila společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. se ztrátou na úrovni úplného výsledku hospodaření za účetní období ve výši 52 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva.

Zpráva o vztazích

společnosti UNICAPITAL Invest VII a.s., IČ 140 94 215, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8 vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2021

Předsedkyně správní rady společnosti UNICAPITAL Invest VII a.s., IČ 140 94 215, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 26937 vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních 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“).

Vzhledem k tomu, že společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. vznikla až na konci účetního období dne 23.12.2021, kdy byla tato společnost zapsána do obchodního rejstříku, je tato zpráva zpracována **za období 23.12.2021 – 31.12.2021** (dále jen „rozhodné období“) uplynulého účetního období, které započalo 1.1.2021 a skončilo 31.12.2021.

Společnost UNICAPITAL Invest VII a.s. byla v rozhodném období součástí finanční holdingové osoby (dále jen „skupina“), přičemž její struktura, vztahy mezi propojenými osobami a postavení společnosti UNICAPITAL Invest VII a.s. v rámci této skupiny je následovné:

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou

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

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

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

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

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

Společnost: **CREDITAS fond SICAV, a.s.**
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 085 33 610

Zapsaná: v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720

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

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

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

Společnost: **UNICAPITAL N.V.***
Sídlo: Barbara Strozziilaan 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 Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
zapsaný v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl A, vložka 79081

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

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

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

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

Společnost: **UNICAPITAL Invest IV a.s.**
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Právní forma: akciová společnost
IČ: 086 69 732
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

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

Společnost: **UNICAPITAL Invest VI a.s.**
Sídlo: Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 117 86 558
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 26598

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

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

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

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

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

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

Společnost: **ZÁPADNÍ BRÁNA BRNO s.r.o.**
Sídlo: Hněvotínská 241/52, Nová Ulice, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 277 42 997
Zapsaná: v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 87365

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: **UNICAPITAL ENERGY s.ro.**
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 093 25 468
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 351866

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

Společnost: **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: **ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.**
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 069 34 552
Zapsan: 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 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 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: **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 029 53 200
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: **Zámecký Hotel Filipov s.r.o.**
Sídlo: Čáslav – Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 280 72 529

Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 135362

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: **Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.**
Sídlo: U nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa

Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 34 571
Zapsaný: v rejstříku ústavů Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl U, vložka 193

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: **DELTA PD s.r.o.**
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 054 78 308

Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264231

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: **Difesa a.s.**
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5

Právní forma: akciová společnost
IČ: 241 51 882
Zapsaná: v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 17458

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

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

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

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

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

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

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

3. Způsob a prostředky ovládnání

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

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

Nejsou takové.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

<i>Protistrana</i>	<i>Smlouva</i>	<i>Druh plnění</i>	<i>Počet smluv</i>	<i>Adekvátní plnění</i>
UNICAPITAL N.V.o.z.	Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL N.V.o.z.	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
GALAP INVESTMENT s.r.o.	Smlouva o poskytnutí sídla a služeb sídla	přijaté/ věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

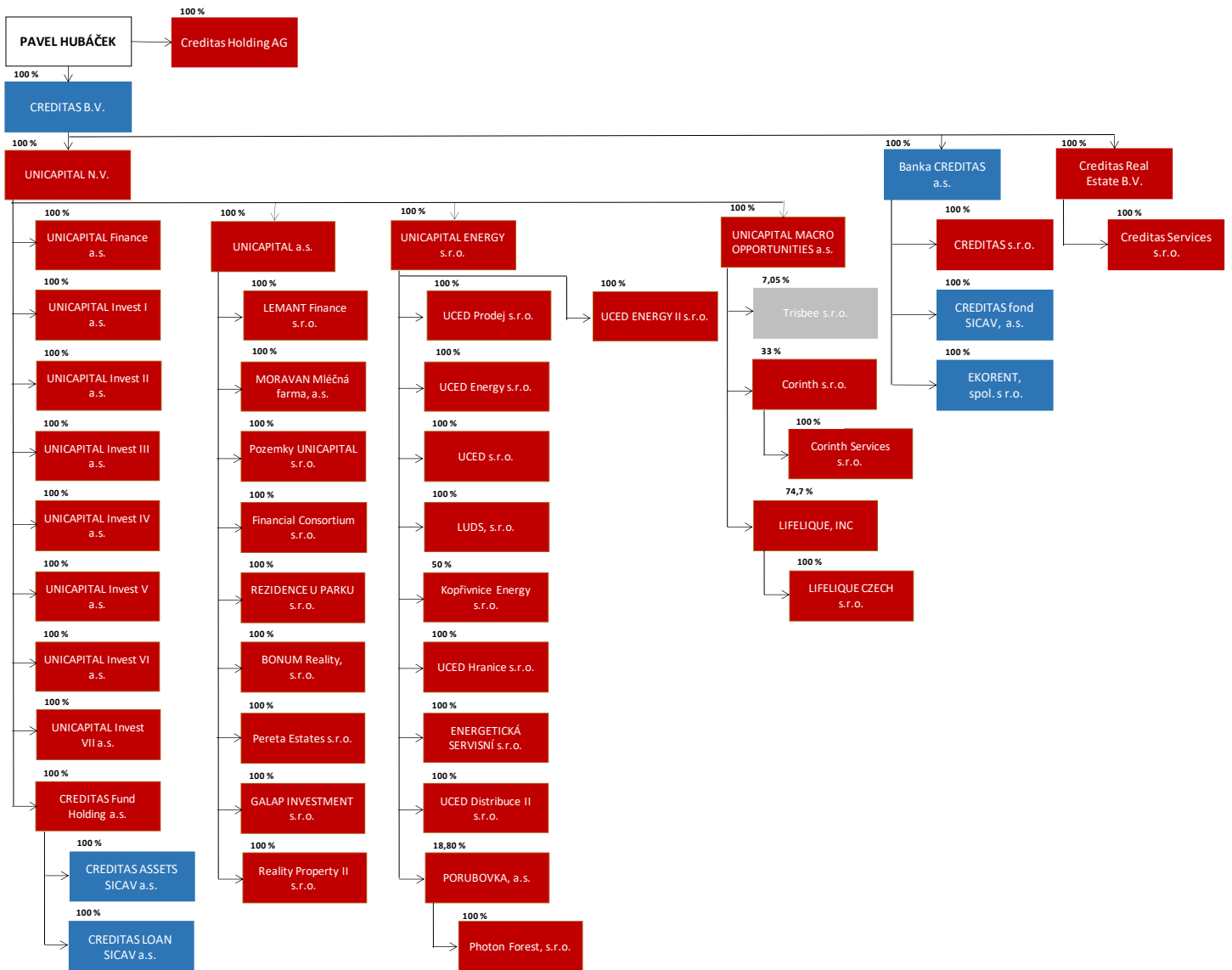
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou 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 nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika.

V Olomouci dne 10.1.2022



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

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



Pozn. Pokračování diagramu na následující straně



DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

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

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2021 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2021 neměla žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2021**

(tis. Kč)

Aktiva	Poznámka	31.12.2021	23.12.2021
Dlouhodobá aktiva celkem		0	0
Peněžní prostředky	10	1 990	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		1 990	2 000
Aktiva celkem		1 990	2 000
Pasiva			
Základní kapitál	5	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta		-52	0
Vlastní kapitál celkem		1 948	2 000
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	6,8	42	0
Krátkodobé závazky celkem		42	0
Závazky celkem		42	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 990	2 000

Výkaz úplného výsledku za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)

	Poznámka	23.12.2021- 31.12.2021
Administrativní náklady	4, 8	-51
Ostatní finanční náklady		-1
Ztráta před zdaněním		-52
Daň z příjmů	9	0
Ztráta po zdanění za období		-52
Úplný výsledek hospodaření za období		-52

Výkaz změn vlastního kapitálu od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)

	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 23. 12. 2021	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-52	-52
Stav k 31. prosinci 2021	2 000	-52	1 948

Výkaz peněžních toků za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

(tis. Kč)	Poznámka	23.12.2021 - 31.12.2021
Ztráta před zdaněním		-52
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>		0
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-52
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>		
Změna stavu krátkodobých závazků	6	42
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-10
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		0
Čisté snížení peněžních prostředků		-10
Stav peněžních prostředků na počátku období	10	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	10	1 990

Příloha tvoří nedílnou součást účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

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

Jediným, a tudíž 100 % akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemsko, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

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

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů 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 je monistický, Společnost reprezentuje správní rada.

Správní rada

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

Předseda správní rady k 31. prosinci 2021:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	23. prosince 2021

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

Způsob oceňování

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

Měna vykazování a funkční měna

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

Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této účetní závěrky je období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021, tj. od data vzniku Společnosti do konce kalendářního roku 2021. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem. Jako minulé období je uvedena zahajovací rozvaha.

Zásadní účetní postupy**Finanční výnosy a finanční náklady**

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

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

Leasing

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.

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.

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 8.

Použití odhadů a úsudků

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích. Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny zejména v sekci týkající se splatné a odložené daně z příjmů.

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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

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 vykázaný jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Vydané dluhopisy

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

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

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

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.

Snížení hodnoty finančních aktiv

V souvislosti se standardem IFRS 9 účinným od 1. 1. 2018 Společnost aplikuje model uznávání ztrát ze snížení hodnoty dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty (ECL) podle "třístupňového" přístupu založeném na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. Při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snížena hodnota již při pořízení, Společnost zaúčtuje okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2021 a dále jsou/budou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této účetní závěrky.

Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé

Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) dne 23. ledna 2020 vydala úpravy s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“, které poskytují obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky.

Úpravy IAS 1 nazvané „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé“ se týkají pouze vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci – nikoli tedy částky nebo načasování zaúčtování jednotlivých aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů či informací, které účetní jednotka o těchto položkách zveřejňuje.

- Upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla vycházet z práv, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech dotčených odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku o nejméně dvanáct měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují „ke konci účetního období“;
- upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku;
- objasňují, že vypořádání označuje převod peněžních prostředků, kapitálových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb na protistranu.

Jelikož epidemie COVID-19 vytváří tlaky, které mohou oddálit implementaci všech změn v klasifikaci, jež z použití těchto úprav vyplývají, Rada IASB odkládá datum jejich účinnosti o jeden rok na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu.

Další IFRS úpravy účinné či projednáváné od 1. ledna 2021 a dále:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydáno v květnu 2017); včetně úprav standardu IFRS 17 (vydáno v červnu 2020)
 - IFRS 17 je nový účetní standard, podle jehož budou povinny pojišťovny vykazovat od roku 2023.
- Úpravy standardu IFRS 3 Odkaz na Koncepční rámec (vydáno v květnu 2020)
 - Aktualizují IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepční rámec 2018, a ne na Rámec 1989;

- doplňují do IFRS 3 požadavek, aby u transakcí a dalších případů v působnosti IAS 37 nebo IFRIC 21 nabyvatel pro identifikaci závazků převzatých v rámci podnikové kombinace aplikoval IAS 37 nebo IFRIC 21 (místo Koncepčního rámce);
 - doplňují do IFRS 3 výslovné stanovení, že nabyvatel nevykazuje podmíněná aktiva pořízená v rámci podnikové kombinace.
 - Úpravy IFRS 3 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IFRS 16 Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (vydáno v březnu 2021)
 - Nájemce může aplikovat praktické zjednodušení týkající se úlev na nájemném zavedených v důsledku pandemie COVID-19, u nichž případné snížení leasingových plateb ovlivní pouze platby původně splatné 30. června 2022 či dříve (namísto plateb, které byly původně splatné 30. června 2021 nebo dříve).
 - Nájemce, který tyto úpravy aplikuje, tak musí učinit pro účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo po tomto datu.
 - Nájemce, který tyto úpravy aplikuje, tak činí retrospektivně, přičemž kumulativní dopad prvotní aplikace úprav musí vykázat jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku (případně jiné složky vlastního kapitálu) na počátku účetního období, ve kterém úpravy aplikoval poprvé.
 - V účetním období, ve kterém nájemce úpravy aplikoval poprvé, není povinen zveřejňovat informace požadované odst. 28 písm. f) standardu IAS 8.
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejňování účetních pravidel (vydáno v únoru 2021)
 - Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto podstatných účetních pravidel;
 - bylo doplněno několik odstavců, které vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) informace o účetních pravidlech. Rada na příkladech rovněž dokládá, kdy jsou informace o účetních pravidlech významné (materiální);
 - úpravy vysvětlují, že informace o účetních pravidlech mohou být vzhledem ke své povaze významné (materiální) i v případě, kdy související částky významné nejsou;
 - úpravy vyjasňují, že informace o účetních pravidlech jsou významné (materiální), pokud je uživatelé účetní závěrky dané jednotky potřebují k pochopení dalších významných (materiálních) informací obsažených v účetní závěrce; a
 - úpravy dále objasňují, že v případě, kdy účetní jednotka zveřejní nevýznamné informace o účetních pravidlech, nesmí tyto informace zastírat významné (materiální) informace o účetních pravidlech.
 - Úpravy se použijí prospektivně. Úpravy standardu IAS 1 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů (vydáno v únoru 2021)
 - Definici změny účetních odhadů nahrazuje definice účetních odhadů. Podle nové definice jsou účetní odhady „peněžní částky v účetní závěrce, které jsou předmětem nejistoty při oceňování“.
 - Účetní jednotky provádějí účetní odhady, pokud účetní pravidla vyžadují, aby se položky v účetní závěrce oceňovaly způsobem zahrnujícím nejistotu při oceňování.
 - Rada upřesňuje, že změna v účetním odhadu, která vyplývá z nových informací či nového vývoje, není opravou chyby. Dopady změny vstupních údajů či oceňovací metody použité při tvorbě účetního odhadu jsou změnami v účetních odhadech, pokud se nejedná o opravy chyb za předchozí období.
 - Změna v účetním odhadu může ovlivnit hospodářský výsledek pouze v běžném období, či hospodářský výsledek běžného a budoucích období. Dopad změny týkající se běžného období je zaúčtován jako výnos nebo náklad běžného období. Případný dopad na budoucí období je zaúčtován jako výnos nebo náklad těchto budoucích období.

- Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později a pro změny v účetních pravidlech a odhadech, které nastanou na začátku tohoto období nebo po něm.
- Úpravy standardu IAS 12 Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydáno v květnu 2021)
 - Rada IASB upravuje IAS 12 tak, aby umožnila další výjimku z výjimky při prvotním vykázání. Podle úprav účetní jednotka výjimku při prvotním vykázání neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům.
 - Úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IAS 16 Příjmy před zamýšleným použitím (vydáno v květnu 2020)
 - Novelizace standardu IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím upravuje standard tak, že zakazuje odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli příjmy z prodeje položek vzniklých při dopravě aktiva na jeho místo určení a uvedení do stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky. Místo toho vykazuje účetní jednotka příjmy z prodeje takových položek a náklady na jejich výrobu v hospodářském výsledku.
 - Úpravy IAS 16 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IAS 37 Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (vydáno v květnu 2020)
 - Úpravy IAS 37 upřesňují, že „náklady na splnění“ smlouvy zahrnují „náklady, které se přímo týkají smlouvy“. Náklady, které se přímo týkají smlouvy, mohou být buď přírůstkové náklady na splnění smlouvy (například přímé mzdové náklady, materiál), nebo alokace jiných nákladů, které se přímo týkají plnění smluv (například alokace odpisů položky pozemků, budov a zařízení využívané při plnění smlouvy).

Tyto novely neměly významný dopad na účetní pravidla Společnosti a sestavení této účetní závěrky.

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit na:

(tis. Kč)	23.12.2021 - 31.12.2021
Právní a notářské služby	22
Ostatní provozní náklady	20
Daně a poplatky	9
Administrativní náklady celkem	51

Předseda správní rady není z titulu své funkce odměňován.

5. 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. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá CREDITAS B.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 23. prosince 2021, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

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

6. Závazky z obchodního styku a jiné závazky

(tis. Kč)	31.12.2021
Dohadné účty pasivní	20
Závazky z obchodního styku	22
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	42

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

7. Řízení rizik

Vzhledem ke svým dosavadním minimálním aktivitám Společnost k datu sestavení této závěrky rizika spojená s používáním finančních nástrojů neřídí.

7.1. Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškerý majetek Společnosti je koncentrován na jednom bankovním účtu u Banka CREDITAS a.s. (viz dále kapitola 10. Peněžní prostředky).

8. Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	23.12.2021 - 31.12.2021
Administrativní náklady	
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod	20
GALAP INVESTMENT s.r.o.	0
Náklady celkem	20

UNICAPITAL Invest VII a.s.

Účetní závěrka za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	31.12.2021
Závazky	
UNICAPITAL N.V., odštěpný závod	20
GALAP INVESTMENT s.r.o.	0
Závazky celkem	20

9. Splatná a odložená daň

Splatný daňový závazek lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2021
Splatná daň ve výkazu úplného výsledku	0
Splatný daňový závazek k 31. prosinci	0

(tis. Kč)	23.12.2021 - 31.12.2021
Ztráta před zdaněním	-52
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	0
Vliv daňově neuznatelných nákladů	0
Daň z příjmů celkem	0

O odložené daňové pohledávce Společnost z opatrnostních důvodů neúčtuje.

10. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2021	23.12.2021
Peníze v pokladně	10	0
Peníze na bankovních	1 980	2 000
Peněžní prostředky celkem	1 990	2 000

Společnost k 31. prosinci 2021 drží peníze na bankovním účtu vedeném u Banka CREDITAS a.s., pro který není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 1 990 tis. Kč 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.

11. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

12. Následné události

Společnost bude připravovat dluhopisový program jehož přesné parametry zatím nejsou známy.

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. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, pozici Společnosti a její výsledky budou v roce 2022 monitorovány.

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

V Praze dne 18. ledna 2022



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

UNICAPITAL Invest VII a.s.

Účetní závěrka za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Sídlo auditované společnosti:

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest VII a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2021, výkazu úplného výsledku za období od 23.12.2021 do 31.12.2021, výkazu změn vlastního kapitálu za období od 23.12.2021 do 31.12.2021 a výkazu peněžních toků za období od 23. prosince 2021 do 31. prosince 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest VII a.s.** k 31. prosinci 2021 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2021 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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

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

Odповідnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

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 souhru mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

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

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

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

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

V Praze dne 18.1.2022

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

Ing. Uljana Bazjuková
auditor, č. oprávnění 2509

