

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2023

UNICAPITAL Invest IX a.s.

za období končící 31. prosince 2023

Obsah

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY	3
ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY.....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	13
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	14
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	16
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	16
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ A INTERPRETACÍ.....	18
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	19
5. VLASTNÍ KAPITÁL.....	19
6. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍHO STYKU A JINÉ ZÁVAZKY	20
7. ŘÍZENÍ RIZIK	20
8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	20
9. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	21
10. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	21
11. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	21
12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	21

PROHLÁŠENÍ SPRÁVNÍ RADY

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

V Praze dne 16. ledna 2024



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady

ZPRÁVA SPRÁVNÍ RADY

Zpráva správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IX 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 IX a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 28. listopadu 2023. 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 IX a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2023.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Dne 28. listopadu 2023 byla jmenována do funkce předsedy správní rady JUDr. Alena Sikorová.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2023 hospodařila společnost UNICAPITAL Invest IX a.s. se ztrátou na úrovni úplného výsledku hospodaření za účetní období ve výši 252 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 IX a.s., IČ 199 63 980, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, vyhotovená v souladu s ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech za účetní období kalendářního roku 2023

Předsedkyně správní rady společnosti UNICAPITAL Invest IX a.s., IČ 199 63 980, se sídlem Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 28519 vypracovala podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společnostmi a ovládající osobou a mezi společnostmi a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“).

Vzhledem k tomu, že společnost UNICAPITAL Invest IX a.s. vznikla ke konci účetního období dne 28.11.2023, kdy byla tato společnost zapsána do obchodního rejstříku, je tato zpráva zpracována za **období 28.11.2023 – 31.12.2023** (dále jen „rozhodné období“) uplynulého účetního období, které započalo 1.1.2023 a skončilo 31.12.2023.

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

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

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

Osoby přímo ovládané Ovládající osobou

CREDITAS B.V.* , sídlo De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg. číslem 76639371 */ Společnost CREDITAS B.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby CREDITAS B.V., odštěpný závod, IČ: 142 86 921, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8

Osoby nepřímo ovládané Ovládající osobou:

Banka CREDITAS a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 634 92 555	UNICAPITAL a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 018 00 817
CREDITAS fond SICAV, a.s. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 , IČ 085 33 610	LEMANT Finance s.r.o. , sídlo Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9, IČ 055 58 310
CREDITSHARE s.r.o. (dříve CREDITAS Crowdfunding s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 241 85 299	CREDITAS Office Pobřežní s.r.o. (dříve GALAP INVESTMENT s.r.o.), sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 557
Creditas Services s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 72 881* */ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením s CREDITAS Real Estate a.s.	Financial Consortium s.r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 040 23 242
EKORENT, spol. s r.o. , sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 , IČ 452 78 288	MORAVAN Mléčná farma a.s. , sídlo Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice , IČ 476 72 439
	Pozemky UNICAPITAL s.r.o. , sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc , IČ 050 69 688

<p>CREDITAS investiční společnost a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 58 846</p>	<p>REZIDENCE U PARKU s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 019 64 542</p>
<p>Max banka a.s., sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 148 93 649</p>	<p>BONUM reality, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 014 94 732</p>
<p>CREDITAS Digital Factory, s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 194 46 594 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 15.6.2023</p>	<p>Pereta Estates s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 17 446</p>
<p>CREDITAS Kontaktní Centrum, s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 29 501 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 15.11.2023</p>	<p>Reality Property II s.r.o., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 093 25 581</p>
<p>EAST Portfolio s.r.o. v likvidaci *, sídlo Na strži 2097/63, Krč, 140 00 Praha 4, IČ 024 48 254 */ společnost vstoupila 1.11.2023 do likvidace</p>	<p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 029 53 200</p>
<p>UNICAPITAL N.V.*, sídlo De Boelelaan 30, Unit 3.14, 1083HJ Amsterdam, Nizozemské království, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625 */Společnost UNICAPITAL N.V. podniká v České republice prostřednictvím odštěpného závodu zahraniční právnické osoby UNICAPITAL N.V., odštěpný závod, IČ: 078 81 720, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8</p>	<p>LifeliQe, Inc, sídlo 850 New Burton Road Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké, reg. č. 5870921</p>
<p>CREDITAS holding SE*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 198 48 374 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 23.10.2023</p>	<p>LIFELIQE CZECH s.r.o., sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 052 89 921</p>
<p>UNICAPITAL Finance a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 056 90 421</p>	<p>Corinth s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 20 758 */ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením se společností LIFELIQE CZECH s.r.o.</p>
<p>UNICAPITAL Finance II s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 097</p>	<p>Corinth Services s.r.o.*, sídlo Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6, IČ 241 51 777 */ společnost zanikla 1.12.2023 fúzí sloučením se společností LIFELIQE CZECH s.r.o.</p>
<p>UNICAPITAL Finance III s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 21 754</p>	<p>UNICAPITAL Healthcare a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 057 85 057</p>
<p>UNICAPITAL Invest I a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 054 77 395</p>	<p>AC pp s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 272 44 121</p>
<p>UNICAPITAL Invest II a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 065 49 608</p>	<p>AC Plzeň s.r.o.*, sídlo Nad Křížkem 1102/7, Černice, 326 00 Plzeň, IČ 279 68 821 */ společnost byla předmětem divestice k 24.10.2023</p>
<p>UNICAPITAL Invest III a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 00 488</p>	<p>AC Správní I s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 061</p>
<p>UNICAPITAL Invest IV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 69 732</p>	<p>AC Správní II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 363</p>
<p>UNICAPITAL Invest V a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 12 682</p>	<p>AC Správní III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 88 398</p>
<p>UNICAPITAL Invest VI a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 86 558</p>	<p>AC IMMO s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 91 283</p>
	<p>Prch-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 251 56 349,</p>
	<p>F-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 41 397</p>
	<p>J-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 023 76 822</p>

<p>UNICAPITAL Invest VII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 215</p> <p>UNICAPITAL Invest VIII a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 06 593</p> <p>UNICAPITAL Invest IX a.s.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 199 63 980 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 28.11.2023</p> <p>CREDITAS Fund Holding a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 34 261</p> <p>CREDITAS ASSETS SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 261</p> <p>CREDITAS LOAN SICAV a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 097 83 334</p> <p>CREDITAS OPPORTUNITY SICAV a.s.* (dříve Port Opportunity SICAV a.s.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 55 441 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 20.3.2023 pod obchodní firmou Port Opportunity SICAV a.s.</p> <p>Osová PD, s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 117 24 285</p> <p>CREDITAS Invest I a.s., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 140 94 363</p> <p>GHP CZ INVEST LIMITED, sídlo Pindou 4, Egkomi 2409, Nikósie, Kyperská republika, registrační číslo HE 365425</p> <p>PH CZ OPERATIONS s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 729</p> <p>HOTEL PUPP PROPERTY s.r.o., sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 173 55 664</p> <p>GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 000 22 004</p> <p>GRANDHOTEL PUPP s.r.o., sídlo Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, IČ 172 70 758</p> <p>INU.COM a.s., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 142 85 550</p> <p>UNICAPITAL ENERGY s.ro., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 093 25 468</p> <p>UCED Energy s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 082 10 047</p> <p>UCED Energy II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 05 944</p> <p>UCED Energy III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 256</p>	<p>Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú., sídlo Zlosyň 160, PSC 277 44, IČ 284 46 003</p> <p>Pr-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 290 29 651</p> <p>Fa-Qrest s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 242 40 931</p> <p>Průhonice Services, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 271 35 527</p> <p>O-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 87 895,</p> <p>PI-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 00 361</p> <p>ZI-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 034 61 891</p> <p>Z-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 060 34 357</p> <p>Ce-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 015</p> <p>L-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 072 34 571,</p> <p>Pa-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 086 20 008,</p> <p>Bu-Qrest z.ú., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 44 351</p> <p>AC Admin s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 033 10 078</p> <p>Alzheimercentrum Slovakia a.s., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 36 800 406</p> <p>Alzheimercentrum Piešťany n.o., sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 37 986 945</p> <p>Centrum Slňava s.r.o.*, sídlo Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika, IČ 52 545 164 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem druhého čtvrtletí 2023</p> <p>DIFESA a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 241 51 882</p> <p>Valcha Property Development a.s., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 279 26 931</p> <p>Blue Future Second s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 52 262</p> <p>Blue Future Third s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 69 548</p>
--	---

<p>LUDS, s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 284 58 133</p>	<p>Blue Future Fourth s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 59 011</p>
<p>UCED s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 064 03 981</p>	<p>Litoměřická Property Development s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 70 010</p>
<p>UCED Servis s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 069 34 552</p>	<p>*/ obchodní podíl na společnosti byl v druhém pololetí roku 2023 předmětem divestice mimo skupinu</p>
<p>UCED Prodej s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 036 97 312</p>	<p>Hřebenky Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 047 51 914</p>
<p>UCED Distribuce II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 31 714 */ společnost byla předmětem divestice začátkem prvního čtvrtletí 2023</p>	<p>Kačerov Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 036 16 819</p>
<p>UCED Distribuce IV s.r.o.* (dříve UCED Hranice s.r.o.), sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 087 83 535 */ společnost byla předmětem divestice začátkem prvního čtvrtletí 2023</p>	<p>Prosluněná Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 048 14 355</p>
<p>UCED Agregace s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 099 06 274</p>	<p>Prague Outdoor Parking s.r.o.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 091 70 839 */ dceřiná společnost Litoměřická Property Development s.r.o., jejíž podíl byl v druhém pololetí roku 2023 předmětem divestice mimo skupinu</p>
<p>UCED Agregace II s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 292</p>	<p>Valcha PD 11C s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 334</p>
<p>UCED Agregace III s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 48 969</p>	<p>Valcha PD 9 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 761</p>
<p>UCED Agregace IV s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 540</p>	<p>Valcha PD 7 a 8 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 89 970,</p>
<p>UCED Volt s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 175 49 710</p>	<p>Valcha PD 10 s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 91 893</p>
<p>UCED Commodities s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 174 65 273</p>	<p>Valcha PD 11A s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 059</p>
<p>UCED Solar s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 172 95 858</p>	<p>Valcha PD 11B s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 176 92 245</p>
<p>UCED Elektrárna Prostějov s.r.o., Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 098 20 906</p>	<p>UAB INU APP *, se sídlem Upės str. 23, Vilnius, Litva, reg. č. 306141085 */ společnost vstoupila v říjnu 2023 do likvidace</p>
<p>VÍTKOVICE ENERGY s.r.o., sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 178 30 494</p>	<p>Kobylišy PD s.r.o. (dříve Ořechovka Property Development s.r.o.), sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 043 05 469</p>
<p>KGJ Flexibilita s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 58 904 */ společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 17.3.2023</p>	<p>Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p>
<p>Landreal s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 019 35 135 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p>	<p>UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p>
<p>UCED Volt II s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 191 01 112 */společnost vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 1.3.2023</p>	<p>EPSILON PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 82 275</p>

<p>CREDITAS Real Estate a.s., sídlo tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, IČ 060 11 799</p> <p>CREDITAS Real Estate Management s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 065 93 739,</p> <p>PARDITI House s.r.o. *, sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 081 51 652 */ společnost zanikla fúzí k 31.5.2023 sloučením se společností AMONIL Invest s.r.o.</p> <p>AMONIL Invest s.r.o., sídlo Truhlářská 1105/11, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČ 073 79 650</p> <p>GAMA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 642</p> <p>DB Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 275 88 971</p> <p>Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 251 26 172</p> <p>V Invest CZ a.s.*, sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 257 94 655 */společnost zanikla fúzí sloučením se společností CREDITAS Real Estate a.s. k 1.12.2023</p> <p>DELTA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 78 308</p> <p>BETA PD s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 054 89 377</p> <p>Mlynářka Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 076 80 945</p> <p>UDRA Property Development s.r.o., sídlo Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, IČ 044 65 113</p> <p>GALAP ESTATE s.r.o.*, sídlo Pobřežní 297/14, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 061 77 590 */ společnost byla předmětem akvizice v prosinci 2023</p>	<p>BRICK Solid Real s.r.o.*, sídlo Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc, IČ 089 19 615 */společnost byla předmětem akvizice ve čtvrtém čtvrtletí 2023</p> <p>Stodůlky Property Park s.r.o.*, sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 028 66 510 */ společnost byla předmětem akvizice ve třetím čtvrtletí 2023</p> <p>Stodůlky Property Park B s.r.o.*, sídlo Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, IČ 117 24 803 */ společnost byla předmětem akvizice ve třetím čtvrtletí 2023</p> <p>NYVOYA CORE s.r.o.*, sídlo Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 076 49 240 */ společnost byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p> <p>SKATLOP a.s.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 096 90 611 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p> <p>WAMPAW s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 268 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p> <p>APULEA s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 71 217 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p> <p>ELYNOIA s.r.o.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 108 87 199 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p> <p>KOGNIAN a.s.*, sídlo Ruská 2929/101a, Vítkovice, 703 00 Ostrava, IČ 107 86 678 */ dceřiná společnost NYVOYA CORE s.r.o., která byla předmětem akvizice začátkem třetího čtvrtletí 2023</p>
---	---

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

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

3. Způsob a prostředky 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

Provozní smlouvy

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS B.V.	Smlouva o poskytování právních služeb	přijatý	1	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

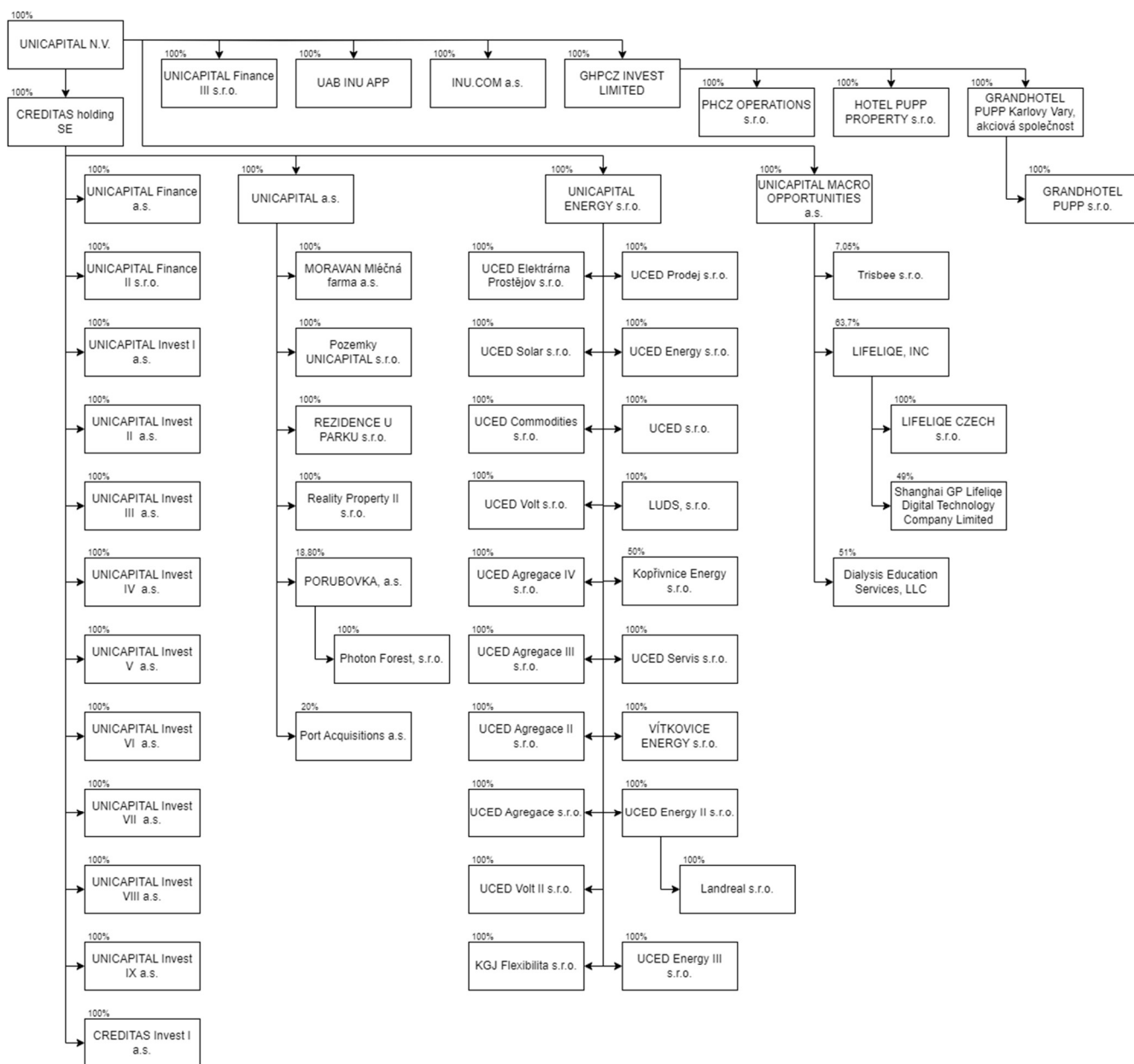
Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
CREDITAS B.V.	Servisní smlouva – finance	přijatý	1	ano
CREDITAS Office Pobřežní a.s.	Smlouva o poskytování sídla a služeb sídla	přijatý	1	ano

V Olomouci dne 3.1.2024



JUDr. Alena Sikorová
předsedkyně správní rady

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



Pozn. Pokračování diagramu na následující straně



DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Společnost připravuje dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3 mld. Kč. V současné době společnost pracuje na přípravě Základního prospektu dluhopisového programu, který podléhá schválení České národní banky. Po případném schválení základního prospektu dluhopisového programu ze strany České národní banky bude společnost v roce 2024 emitovat dluhopisy. Konkrétní parametry dluhopisů nebyly k datu sestavení výroční zprávy stanoveny.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 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 2023 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2023 neměla žádné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

INFORMACE O NABYTÍ VLASTNÍCH AKCIÍ NEBO VLASTNÍCH PODÍLŮ

Společnost v průběhu roku 2023 nenabyla žádné vlastní akcie ani podíly.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2023**

(tis. Kč)			
Aktiva	Poznámka	31.12.2023	28.11.2023
Peněžní prostředky	10	1 969	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		1 969	2 000
Aktiva celkem		1 969	2 000
Pasiva			
Základní kapitál	5	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta		-252	0
Vlastní kapitál celkem		1 748	2 000
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	6,8	221	0
Krátkodobé závazky celkem		221	0
Závazky celkem		221	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 969	2 000

Výkaz úplného výsledku za období od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Poznámka	28.11.2023- 31.12.2023
Administrativní náklady	4, 8	-251
Ostatní finanční náklady		-1
Ztráta před zdaněním		-252
Daň z příjmů	9	0
Ztráta po zdanění za období		-252
Úplný výsledek hospodaření za období		-252

Výkaz změn vlastního kapitálu od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 28. 11. 2023	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-252	-252
Stav k 31. prosinci 2023	2 000	-252	1 748

Výkaz peněžních toků za období od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023

(tis. Kč)	Poznámka	28.11.2022 - 31.12.2022
Ztráta před zdaněním		-252
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>		0
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-252
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>		
Změna stavu krátkodobých závazků	6	221
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-31
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		0
Čisté snížení peněžních prostředků		-31
Stav peněžních prostředků na počátku období	10	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	10	1 969

Příloha tvoří nedílnou součást účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest IX a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 28. listopadu 2023. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00.

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

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

Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, realit a zemědělství.

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

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 2023:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum vzniku funkce	28. listopadu 2023

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 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023, tj. od data vzniku Společnosti do konce kalendářního roku 2023. 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**

Finanční náklady zahrnují bankovní poplatky.

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. O odložené daňové pohledávce Společnost z opatrnostních důvodů neúčtuje.

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, závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Společnost provádí prvotní zaúčtování 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.

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.

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.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů a interpretací

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

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

Úpravy IAS 1 Zveřejňování účetních pravidel

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

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

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

Úpravy IAS 8 Definice účetních odhadů

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

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

Úpravy IAS 12 Mezinárodní daňová reforma – modelová pravidla druhého pilíře

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

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

- Úpravy standardu IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé a Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé – odložení data účinnosti (vydáno v lednu 2020 a v červenci 2020)
- Úpravy standardu IAS 1 Dlouhodobé závazky s kovenanty (vydáno v říjnu 2022)

4. Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit na:

(tis. Kč)	28.12.2023 - 31.12.2023
Právní a notářské služby	226
Ostatní provozní náklady	16
Daně a poplatky	9
Administrativní náklady celkem	251

Předseda správní rady není z titulu své funkce odměňován.

5. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností CREDITAS holding SE (od 1.1.2024 společností CREDITAS Investments SE), se sídlem na adrese Praha 8 - Karlín, Pobřežní 297/14, PSČ 186 00, Česká republika, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl H, vložka 2648. Jediným akcionářem společnosti CREDITAS Investments SE je společnost UNICAPITAL N.V., jejímž jediným akcionářem 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 CREDITAS Investments SE. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 28. listopadu 2023, složila společnost CREDITAS Investments SE základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023 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

UNICAPITAL Invest IX a.s.

Účetní závěrka za období od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023

potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinámryhy 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)	31.12.2023
Dohadné účty pasivní	221
Závazky z obchodního styku a jiné závazky celkem	221

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)	28.11.2023 - 31.12.2023
Administrativní náklady	
CREDITAS B.V, odštěpný závod	220
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	1
Náklady celkem	221

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	31.12.2023
Závazky	
CREDITAS B.V, odštěpný závod	220
CREDITAS Office Pobřežní s.r.o.	1
Závazky celkem	221

9. Splatná a odložená daň

Splatný daňový závazek lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31.12.2023
Splatná daň ve výkazu úplného výsledku	0
Splatný daňový závazek k 31. prosinci	0

(tis. Kč)	28.11.2023 - 31.12.2023
Ztráta před zdaněním	-252
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)	31.12.2023	28.11.2023
Peníze na bankovních	1 969	2 000
Peněžní prostředky celkem	1 969	2 000

Společnost k 31. prosinci 2023 drží peníze na bankovním účtu vedeném u Banka CREDITAS a.s., pro který není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 1 969 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 okamžitě 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 připravuje dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě nesplacených dluhopisů 3 mld. Kč. V současné době společnost pracuje na přípravě Základního prospektu dluhopisového programu, který podléhá schválení České národní banky. Po případném schválení základního prospektu dluhopisového programu ze strany České národní banky bude společnost v roce

UNICAPITAL Invest IX a.s.

Účetní závěrka za období od 28. listopadu 2023 do 31. prosince 2023

2024 emitovat dluhopisy. Konkrétní parametry dluhopisů nebyly k datu sestavení výroční zprávy stanoveny.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2023 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 16. ledna 2024



JUDr. Alena Sikorová
předseda správní rady



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI

UNICAPITAL Invest IX a.s.

Sídlo auditované společnosti:

Pobřežní 297/14

186 00 Praha 8

IČ: 199 63 980

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest IX a.s.** (dále také „Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31.12.2023, výkazu úplného výsledku za období od 28.11.2023 do 31.12.2023, výkazu změn vlastního kapitálu za období 28.11.2023 do 31.12.2023 a výkazu peněžních toků za období od 28.11.2023 do 31.12.2023 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 IX a.s.** k 31.12.2023 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31.12.2023 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

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

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

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



ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost správní rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na



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

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

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

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti Clarkson Hyde Czech Republic Audit, s.r.o., je Uljana Bazjuková.

V Praze dne 16.1.2024

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



Ing. Uljana Bazjuková
Statutární auditor, evidenční č. 2509



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

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

