

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019

UNICAPITAL Invest I a.s.

za období končící 31. prosince 2019

Obsah

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE.....	24
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	34
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY.....	35
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA.....	36
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	39
2 PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	40
3 PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	44
4 ADMINISTRATIVNÍ A OSOBNÍ NÁKLADY	45
5 SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ	45
6 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	46
7 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	46
8 VLASTNÍ KAPITÁL	47
9 VYDANÉ DLUHOPISY	48
10 OSTATNÍ FINANČNÍ ZÁVAZKY	49
11 ŘÍZENÍ RIZIK	50
12 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	53
13 PROVOZNÍ SEGMENTY	55
14 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	55
15 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	55
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	56

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

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

V Praze dne 12. května 2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL Invest I 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 I a.s. (dále jen „Společnost“) byla založena 13. října 2016. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest I 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 2019.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

V předmětném roce nedošlo ke změnám.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

V předmětném roce nedošlo ke změnám.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2019 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest I a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření ztráty za účetní období ve výši 191 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti jsou zejména poskytované úvěry ostatním společnostem ve skupině. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost, odložená daňová pohledávka a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná finanční aktiva po splatnosti, očekávané znehodnocená finančních aktiv je promítnuto v účetní závěrce Společnosti.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

společnosti

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

podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

za účetní období kalendářního roku 2019

Představenstvo společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., IČ 054 77 395, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Ovládaná osoba“ nebo „Společnost“) vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích následující zprávu o vztazích mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „Propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (dále jen „Rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „Skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny Propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu Rozhodného období součástí smíšené holdingové osoby.

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc, nyní V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6.

Nepřímo ovládaná osoba:

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

Osoby přímo ovládané stejnou Ovládající osobou – Propojené osoby:

Společnost: UNICAPITAL N.V.
Sídlo: Barbara Strozzi 101, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akciová společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

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

*/ Banka CREDITAS a.s. je jediným společníkem společnosti CREDITAS s.r.o., IČ 241 85 299, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636 a společnosti CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720.

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

Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu

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

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

Další osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou – propojené osoby:

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

Společnost: UNICAPITAL Invest 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 IV a.s. je nově založenou společností, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 6.11.2019.

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

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

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

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

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

Společnost: AROMI ENERGY LTD
Sídlo: 30 Egkomi, 2408, Nikósia, Kyperská republika
Právní forma: akciová společnost
Reg.číslo: HE 274042
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky

Společnost: oaza-Krupka, a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 287 08 121
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23309
*/ Společnost oaza-Krupka, a.s. stejně jako další zanikající společnosti oaza-distribuce II., s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO 036 26 458, a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-Krupka byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

Společnost: oaza - distribuce II, s.r.o.*
Sídlo: Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec IV – Rochlice, 460 06 Liberec
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 26 458
Zapsaná v obchodním rejstříku krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34898
*/ Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. stejně jako další zanikající společnosti oaza-Krupka, a.s., IČO 287 08 121, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

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

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

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

Společnost: UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 029 53 200
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

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

Společnost: Photon Park, s.r.o.*
Sídlo: Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 286 10 202
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 44407
*/ Podíl na společnosti Photon Park, s.r.o. byl v březnu 2019 prodán třetí straně mimo skupinu.

Společnost: REAL Hypo s.r.o.*
Sídlo: Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 277 72 071
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 51390
*/ V červenci 2019 došlo k prodeji společnosti REAL Hypo s.r.o. mimo skupinu.

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 LEMANT Finance byla jednou z významných investic rozhodného období.

Společnost: NECTENT, a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 064 21 946
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22827
*/ Společnost NECTENT, a.s. se stala součástí skupiny v dubnu 2019.

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: Českomoravská distribuce s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 246 69 504
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 164 825
*/ V lednu 2019 došlo k prodeji 100% podílu na společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. mimo skupinu.

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

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

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

Společnost: UCED Prodej s.r.o. (dříve UCED LDS 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 Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 92800

Společnost: UCED Vítkovice a.s. (dříve VEN LDS a.s.)
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akciová společnost
IČ: 286 47 491
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7963

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

Společnost: UCED Hranice s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 085 83 535
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211
*/ Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem akvizice společnosti SPH-SLUŽBY, s.r.o., IČ 253 55 953, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327035.

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
*/ Jedná se o nově založenou společnost.

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

Společnost: TREND Finance s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 271 02 084
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 96360
*/ Společnost TREND Finance s.r.o. byla investicí rozhodného období a následně, stejně jako další zanikající společnosti oaza-Krupka, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 287 08 121, a oaza-distribuce II., s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO 036 26 458, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786.

Společnost: Pražská DS Elektro s.r.o. *
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 278 77 205
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 123528
*/ Společnost Pražská DS Elektro s.r.o. byla investicí rozhodného období (nákupem podílu ve společnosti TREND Finance s.r.o., která je její mateřskou společností) a následně, jakožto rozdělovaná společnost v důsledku rozdělení rozštěpením zanikla a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786, a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED LDS s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha, IČO 036 97 312.

Společnost: UCED Distribuce s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 019 07 786
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279932
*/ Nákup 100% podílu ve společnosti UCED Distribuce s.r.o. byla jednou i dalších investic rozhodného období, která proběhla v květnu 2019.

Společnost: UCED Přerov s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 086 70 714
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950
*/ Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem nové akvizice společnosti PSP Technické služby a.s., IČ 476 77 937, se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, 750 53, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939.

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 253 55 953
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035
*/ Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019.

Společnost: PSP Technické služby a.s.*
Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53
Právní forma: akciová společnost
IČ: 476 77 937
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939
*/ Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019.

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
*/ Jedná se o nově založenou společnost.

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.
Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov
Právní forma: akciová společnost
IČ: 619 74 986
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164

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

Společnost: Vsacko Hovězí a.s.
Sídlo: Janová č.p. 266, 755 01 Janová
Právní forma: akciová společnost
IČ: 253 66 734
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1540

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.
Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 496 09 696
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786

Společnost: Moravský Agrospolek s.r.o.*
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
IČ: 294 61 839
Právní forma: společnost s ručením omezeným
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105411
*/ Významnou akviziční příležitostí rozhodného období v oblasti zemědělství byl nákup 100% podílu na společnosti Moravský Agrospolek s r.o. společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o.).

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

Společnost: BONUM Reality, s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 014 94 732
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 207571

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

*/ Nákup 74,7 % akciového podílu na společnosti LIFELIQE, Inc. byl akviziční příležitostí začátkem rozhodného období. Společnost je mateřskou společností LIFELIQE CZECH s.r.o., IČ 052 89 921, se sídlem Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6.

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: AC Facility, s.r.o.
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 242 40 931
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 196426

Společnost: Zámecký Hotel Filipov s.r.o.
Sídlo: Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 286 06
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 280 72 529
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 135362

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

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

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

Společnost: Průhonice Services, s.r.o.
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 271 35 257
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 98936

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.
Sídlo: U Nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 072 34 571
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 193

Společnost: Alzheimercentrum Pardubice z.ú.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 086 20 008
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 838

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
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze 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: 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: 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/T

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Mlynářka Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 076 80 945
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 305247

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

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

Společnost: UDRA Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 044 65 113
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247958

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: 276 26 931
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12125

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

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

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

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

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

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

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

3. Způsob a prostředky ovládnání

Mezi Ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a Ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnání Ovládané osoby docházelo v Rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2018

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo Ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL Finance	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
	Smlouva o pronájmu software	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL DEVELOPMENT	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
UNICAPITAL Healthcare	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	7	ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o vedení mzdové agendy	přijaté/věcné	1	ano
	Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL AGRO	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
Nemovitosti nájemního Bydlení II	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
LEDERICA TRADING	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžité	1	ano
Banka CREDITAS	Smlouva o podnájmu nebyt. prostor	přijaté/věcné	1	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo Ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
	Smlouva o poskytnutí sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL INVEST II	Smlouva o správě dluhopisů	poskytnuté/věcné	1	ano
UNICAPITAL	Smlouva o správě dluhopisů	poskytnuté/věcné	1	ano
UNICAPITAL ENERGY	Smlouva o správě dluhopisů	poskytnuté/věcné	1	ano

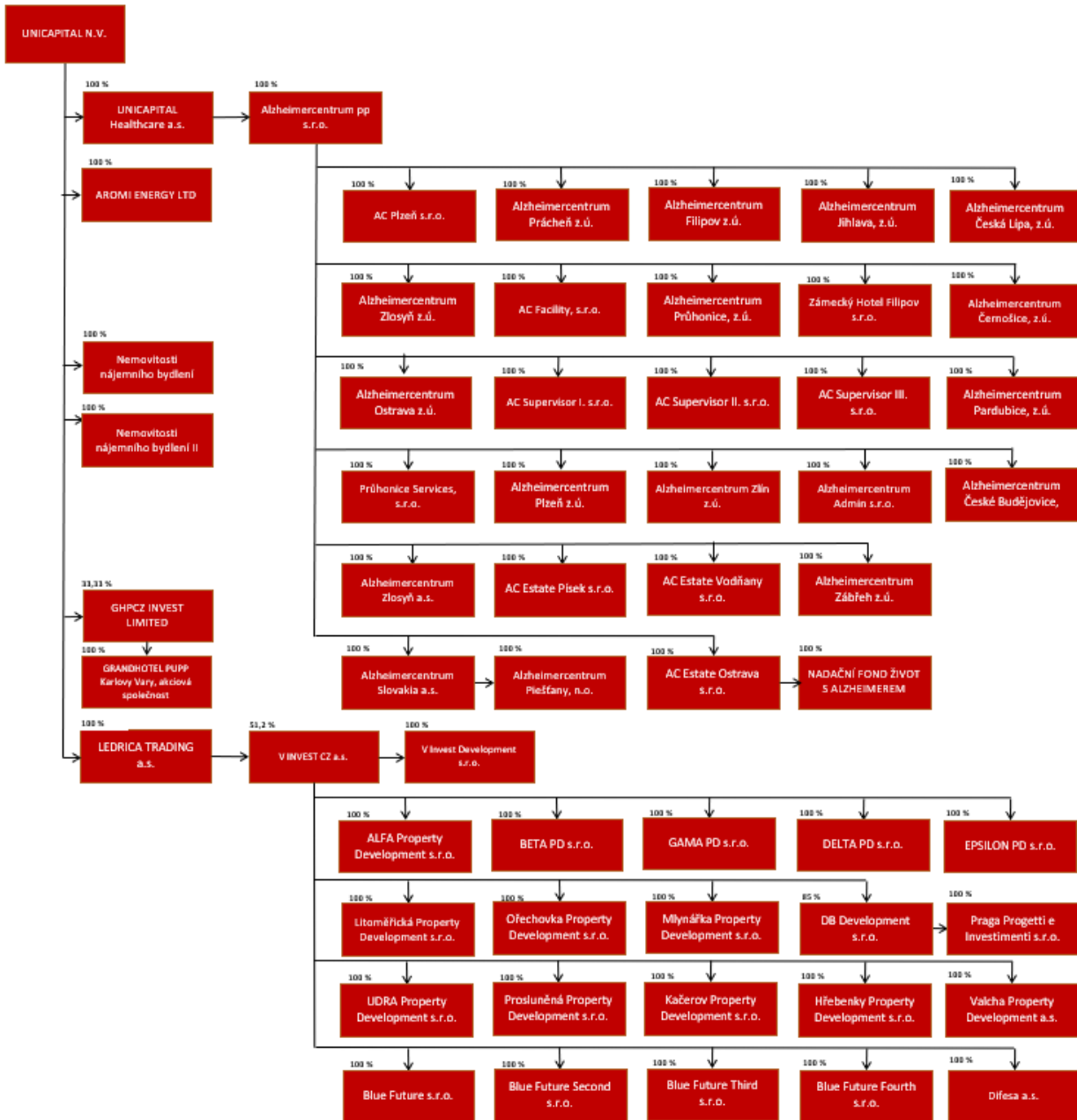
6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

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. Společná synergie v rámci Skupiny přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

V Olomouci dne 31.3.2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva



INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE

ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU SPOLEČNOSTI K RIZIKU

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU odpovídá statutární orgán Společnosti.

Systém vnitřní kontroly je nedílnou součástí běžné a pravidelné činnosti a napomáhá dosažení strategických a obchodních cílů Společnosti. Součástí systému vnitřní kontroly je činnost dozorčí rady prováděná v souladu se zákonem a stanovami.

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

- kontrolou prováděnou každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,
- kontrolou prováděnou představenstvem a řídicími pracovníky při výkonu své řídicí i pracovní činnosti,
- činnostmi prováděnými odděleními controllingu a analytickými odděleními mateřské společnosti.

Systém vnitřní kontroly také obsahuje pravidelné fyzické kontroly dokladů a reporting. Významnou oblastí vnitřní kontroly jsou pravidelné rekongiliace emitovaných dluhopisů a plateb klientů poukázaných na účty Společnosti.

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

- obecně závazných předpisů,
- závazných opatření orgánů dohledu, jejich metodických materiálů, pokynů a stanovisek,
- vnitřních předpisů a metodických pokynů,
- hospodárného a efektivního provádění činností a transakcí, ověřování detailu transakcí,
- smluvních vztahů.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována v rámci přípravy měsíčních kontrolních sestav a reportů. V rámci účetní závěrky je správnost účetnictví a účetních výkazů zajištěna kontrolou prováděnou externím auditorem.

POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI SPOLEČNOSTI

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 000,- Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie Společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu, ISIN nebyl přidělen. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. 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 protinavrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

INFORMACE O VŠECH PENĚŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Osoby s řídicí pravomocí neobdržely žádná nepeněžitá plnění od Společnosti ani od osob přímo či nepřímo ovládaných Společností.

Osoby s řídicí pravomocí obdržely následující peněžitá plnění od osob přímo či nepřímo ovládaných Společností:

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové představenstva	1.1.2019 – 31.12.2019	0
Členové dozorčí rady	1.1.2019 – 31.12.2019	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2019 – 31.12.2019	0

Souhrn všech peněžitých plnění přijatých od Společnosti je uveden v následující tabulce.

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové představenstva	1.1.2019 – 31.12.2019	601
Členové dozorčí rady	1.1.2019 – 31.12.2019	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2019 – 31.12.2019	0

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPIŘECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA SPOLEČNOSTI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Orgán	Období	Počet akcií (ks)
Členové představenstva	1.1.2019 – 31.12.2019	0
Členové dozorčí rady	1.1.2019 – 31.12.2019	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2019 – 31.12.2019	0

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Předseda představenstva je z titulu své funkce odměňován. Předseda dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena (v tis. Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Audit roční účetní závěrky	533
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2019 – 31.12.2019	Jiné neauditorské služby	0

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY

A) PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, kterému náleží obchodní vedení Společnosti a který jedná za společnost navenek ve všech jejích záležitostech. Jeho složení, působnost, jednání a podepisování a způsob rozhodování, je vymezen vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Členy představenstva dle stanov volí a odvolává valná hromada. Představenstvo má jednoho člena. Jeho funkční období je deset let. Člen představenstva je povinen alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů představenstva tak, aby vyhovoval provozním potřebám Společnosti.

Člen představenstva rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady nebo dozorčí rady.

Člen představenstva vykonává svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Člen představenstva zajišťuje v rámci své působnosti zejména řádné obchodní vedení Společnosti, a řádné vedení účetnictví, předkládá valné hromadě ke schválení účetní závěrku a také v souladu se stanovami návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty. Rozhodnutí přijímá při zachování nezbytné náležitě péče na základě doporučení kompetentních pracovníků.

B) DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI

Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

Dozorčí rada Společnosti dohlíží na výkon působnosti představenstva a na činnost Společnosti. Členy dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Působnost dozorčí rady, její složení a způsob rozhodování dozorčí rady je upravena vlastními stanovami a příslušnými právními předpisy. Dozorčí rada má jednoho člena. Člen dozorčí rady je povinen alespoň jednou ročně zhodnotit svoji činnost a navrhnout případnou změnu počtu členů dozorčí rady tak, aby počet vyhovoval provozním potřebám Společnosti. Funkční období člena dozorčí rady je deset roků.

Do působnosti dozorčí rady náleží:

- nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti, kontrolovat účetní zápisy Společnosti, kontrolovat, zda je podnikatelská činnost Společnosti uskutečňována v souladu s právními předpisy a stanovami (toto oprávnění mohou členové dozorčí rady využívat jen na základě rozhodnutí dozorčí rady, ledaže dozorčí rada není schopna plnit své funkce),
- přezkoumávat řádnou, mimořádnou, konsolidovanou a mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo na úhradu ztráty, předkládat své vyjádření valné hromadě,
- účastnit se valné hromady,
- ostatní záležitosti, které do působnosti dozorčí rady řadí zákon o obchodních korporacích nebo stanovy Společnosti.

Člen dozorčí rady vykonává svoji působnost s péčí řádného hospodáře, s nezbytnou loajalitou a s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Je povinen zachovávat mlčenlivost o důvěrných informacích a všech ostatních skutečnostech, o kterých se dozvěděl v souvislosti s výkonem své funkce a jejichž sdělení třetím osobám by mohlo způsobit Společnosti škodu.

O rozhodnutích člena dozorčí rady se pořizují zápisy, které obsahují veškeré zákonem stanovené náležitosti.

C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI

Jméno (vč. titulu)	Orgán	Období
JUDr. Alena Sikorová	Představenstvo – předseda představenstva	24.09.2018 – 31.12.2019
David Hubáček	Dozorčí rada – předseda	13.10.2016 – 31.12.2019

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ VÝBORU PRO AUDIT

Výbor pro audit je orgánem Společnosti, který vykonává, aniž je tím dotčena odpovědnost členů představenstva nebo dozorčí rady Společnosti, zejména následující činnosti:

- sleduje postup sestavování účetní závěrky, předkládá představenstvu nebo dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost, je-li funkce vnitřního auditu zřízena,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky,
- doporučuje dozorčí radě statutárního auditora a toto doporučení řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora,
- sleduje proces povinného auditu,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu.

Členové výboru pro audit se účastní valné hromady Společnosti a jsou povinni seznámit valnou hromadu s výsledky své činnosti.

Výbor pro audit má tři členy, které jmenuje a odvolává valná hromada z nevýkonných členů dozorčí rady nebo z třetích osob. Funkční období člena výboru pro audit je tříleté.

Dle stanov Společnosti, je Výbor pro audit schopen se platně usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů. Každý člen výboru má jeden hlas.

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Lenka Frydryšková

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI

Vzhledem k tomu, že Společnost má jednoho akcionáře, vykonává působnost valné hromady jako nejvyššího orgánu tento jediný akcionář, kterým je společnost UNICAPITAL N.V.

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností;
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu;
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kurzu;
- rozhodování o vydání vyměnitelných nebo prioritních dluhopisů;
- volba a odvolání členů představenstva a členů dozorčí rady a schvalování smluv o výkonu funkce členů orgánů Společnosti;
- stejně jako schvalování jejich jiného/dalšího odměňování;
- schválení řádné, mimořádné, konsolidované a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky;
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, nebo o úhradě ztráty;
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací, jmenování a odvolání likvidátora;
- schválení návrhu rozdělení likvidačního zůstatku;
- schválení převodu nebo zastavení závodu nebo takové jeho části, která by znamenala podstatnou změnu dosavadní struktury závodu nebo podstatnou změnu v předmětu podnikání nebo činnosti Společnosti;
- schválení smlouvy o tichém společenství, včetně schválení jejích změn a jejího zrušení;
- určení auditora, který bude ověřovat účetní závěrku Společnosti;
- rozhodování o zřízení, změně nebo zrušení fondů Společnosti včetně stanovení pravidel jejich tvorby a čerpání;
- další rozhodnutí, která zákon nebo stanovy Společnosti zahrnují do působnosti valné hromady.

O rozhodnutí jediného akcionáře v působnosti valné hromady se pořizuje zápis, který obsahuje veškeré zákonem stanovené náležitosti.

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost nepřistoupila k žádnému kodexu, vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI

Společnost vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

HLAVNÍ AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost byla po celé období kalendářního roku plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., se sídlem Barbara Strozziilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko a zapsanou v obchodním rejstříku Nizozemska pod identifikačním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček, který tak byl po celý kalendářní rok 2019 konečným vlastníkem Společnosti.

ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH

V roce 2019 nebyly proti Společnosti vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Společnosti známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti prohlašují, že u nich v období za rok 2019 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídicími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

- Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností LEDRICA TRADING a.s. (úvěrovaný) ze dne 17.06.2019
- Smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. (úvěrovaný) ze dne 24.05.2019

REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPÍRY SPOLEČNOSTI OBCHODOVÁNY

Následující zaknihované cenné papíry Společnosti byly v roce 2019 přijaté k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha a.s.:

- Dluhopis UCINVI 4 3,3/20 (UNICAP.INV. 3,0/20), ISIN CZ0003516064,
- Dluhopis UCINVI 5 4,0/22 (UNICAP.INV. 4,0/22), ISIN CZ0003516072,
- Dluhopis UCINVI 6 4,0/22 (UNICAP.INV. 4,0/22), ISIN CZ0003516080

Cenným papírům nebyl přidělen rating. Emitentovi byl přidělen pre-LEI kód 315700WJT9BRCPGIBH30.

INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ SPOLEČNOSTÍ

V období kalendářního roku 2019 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností:

JUDr. Alena Sikorová

Společnost	IČ	Sídlo	Orgán, v němž osoba působí	Období (od-do)
AC Supervisor I. s.r.o.	03310256	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
AC Supervisor II. s.r.o.	03299244	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
AC Supervisor III. s.r.o.	03312461	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
Alzheimercentrum Černošice z.ú.	07234015	Ostružinová 728, 252 28 Černošice	zastoupení právnické osoby ve správní radě	22.6.2018-dosud
Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.	07234571	U Nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa	zastoupení právnické osoby ve správní radě	22.6.2018-dosud
Alzheimercentrum České Budějovice	08744351	Husovat tr. 1651/125A, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice	zastoupení právnické osoby ve správní radě	4.12.2019-dosud
Alzheimercentrum Filipov, z.ú.	28441397	Zámecká 1/25, 28601 Čáslav	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.	02376822	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Ostrava z.ú.	07287895	Syllabova 3029/38, Vítkovice, 703 00 Ostrava	zastoupení právnické osoby ve správní radě	13.7.2018-dosud
Alzheimercentrum Pardubice z.ú.	08620008	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha	zastoupení právnické osoby ve správní radě	21.10.2019-dosud
Alzheimercentrum Plzeň z.ú.	03400361	Zlosyň 160, 277 44 Zlosyň	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.	25156349	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.	29029651	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.	06034357	Smetanova 196/52, 789 01, Zábřeh	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Zlín z.ú.	03461891	Zlosyň 160, 277 44 Zlosyň	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Zlosyň a.s.	25475916	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby v dozorčí radě	1.10.2017-dosud
Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.	28446003	Zlosyň 160, 277 44 Zlosyň	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
Banka CREDITAS a.s.	63492555	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	předseda dozorčí rady	1.1.2017-dosud
Mlékařské družstvo Pustějov	05069980	Pustějov 92, 742 43 Pustějov	člen kontrolního orgánu	10.5.2016-dosud
Moravský Agrospolek s.r.o.	29461839	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	člen statutárního orgánu	4.12.2019-dosud
Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	05784573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	06711464	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	30.10.2018-dosud
UNICAPITAL Finance a.s.	05690421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
UNICAPITAL Invest I a.s.	05477395	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
UNICAPITAL Invest II a.s.	06549608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
UNICAPITAL Invest III a.s.	07600488	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	31.10.2018-dosud

UNICAPITAL Invest IV a.s.	08669732	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	6.11.2019-dosud
UNICAPITAL N-V., odštěpný závod	07881720	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Vedoucí odštěpného závodu	11.2.2019-dosud
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018- 1.1.2020

David Hubáček

Společnost	IČ	Sídlo	Orgán, v němž osoba působí	Období (od-do)
BARRANGER a.s.	28231775	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	člen statutárního orgánu	16.7.2014- 4.6.2019
BXS Czech, a.s.	04003781	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	člen dozorčí rady	4.6.2019- 17.12.2019
EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	člen dozorčí rady	11.7.2013-dosud
Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	05784573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.2.2017-dosud
UNICAPITAL a.s.	01800817	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	19.6.2013-dosud
UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	15.7.2013-dosud
UNICAPITAL ENERGY a.s.	01881469	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	23.7.2013-dosud
UNICAPITAL Finance a.s.	05690421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.1.2017-dosud
UNICAPITAL Healthcare a.s.	05785057	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.2.2017-dosud
UNICAPITAL Invest I a.s.	05477395	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	13.10.2016-dosud
UNICAPITAL Invest II a.s.	06549608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	24.10.2017-dosud
UNICAPITAL Invest III a.s.	07600488	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	31.10.2018-dosud
UNICAPITAL Invest IV a.s.	08669732	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.11.2019-dosud
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	29.4.2014-dosud
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	22.6.2015-dosud

ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

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

(a) Čistá Vážená Sazba (dále jen "**NWIR**")

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWIR vypočte následovně:

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

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

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

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

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

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

(b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**")

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

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

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

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

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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 284 096 000,00	1/25/2020	4,30 %	25
UNICAPITAL Finance a.s.	169 408 838,11	2/2/2020	4,30 %	33
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	134 200 000,00	5/3/2022	4,50 %	854
UNICAPITAL AGRO a.s.	5 900 000,00	6/7/2022	4,50 %	889
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958 000,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100 000,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 576 550,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 089 950,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408 093,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100 000,00	1/31/2024	5,00 %	1 492
UNICAPITAL Healthcare a.s.	78 700 000,00	1/2/2022	4,50 %	733
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	1 000 000,00	5/24/2024	4,50 %	1 606
LEDRICA TRADING a.s.	90 800 000,00	6/17/2024	5,00 %	1 630
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	2 130 337 431,11			

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019 na řádce „Poskytnuté úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za více než 1 rok, a v sekci Krátkodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za méně než 1 rok.

Emise	Nominální hodnota v Kč	Datum splatnosti	Úrok.sazba	Počet dnů
UCINVI 1 3,3/20	397 500 000,00	2/1/2020	3,30 %	32
UCINVI 2 4,0/22	262 500 000,00	2/1/2022	4,00 %	763
UCINVI 3 4,7/24	169 900 000,00	2/1/2024	4,70 %	1 493
UCINVI 5 4,0/22	100 000 000,00	3/8/2022	4,00 %	798
UCINVI 6 4,0/22	155 000 000,00	3/8/2022	4,00 %	798
UCINVI 7 3,3/20	641 700 000,00	6/28/2020	3,30 %	180
UCINVI 8 4,0/22	300 000 000,00	6/28/2022	4,00 %	910
UCINVI 9 4,7/24	250 100 000,00	6/28/2024	4,70 %	1 641
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	2 276 700 000,00			

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019 na řádce „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých závazků a krátkodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2019 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,66 % a ukazatel NWM ve výši - 217,51.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

Dne 17. ledna 2020 došlo k prodloužení splatnosti rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL N.V. Splátnost rámcové smlouvy o úvěru je nyní 25. ledna 2022.

Dne 30. ledna 2020 došlo k prodloužení splatnosti rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL Finance a.s. Splátnost rámcové smlouvy o úvěru je nyní 30. června 2021.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadech v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 14. Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2019 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 2019 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

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

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 05477395, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Společnost“) pan David Hubáček, nar. 28. prosince 1988, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2019

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2019. Účetní závěrka za období roku 2019 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech aktiva, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 12. května 2020



David Hubáček
Předseda dozorčí rady

UNICAPITAL Invest I a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

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

31. prosince 2019

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2019

(tis. Kč)	Poznámka	31. prosince 2019	31. prosince 2018
AKTIVA			
Dlouhodobá aktiva			
Poskytnuté úvěry	6	752 468	3 021 123
Odložená daňová pohledávka	5	6 606	6 561
Dlouhodobá aktiva celkem		759 074	3 027 684
Krátkodobá aktiva			
Pohledávky z obchodního styku		109	0
Poskytnuté úvěry	6	1 553 736	77 240
Ostatní aktiva		255	242
Splatná daňová pohledávka	5	3 601	2 992
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	5 835	8 128
Krátkodobá aktiva celkem		1 563 536	88 602
Aktiva celkem		2 322 610	3 116 286
PASIVA			
Vlastní kapitál			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělené zisky	8	1 797	1 988
Vlastní kapitál celkem		3 797	3 988
Dlouhodobé závazky			
Vydané dluhopisy	9	1 237 500	3 053 900
Dlouhodobé závazky celkem		1 237 500	3 053 900
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	4 468	5 604
Vydané dluhopisy	9	1 076 845	52 794
Splatné daňové závazky	5	0	0
Krátkodobé závazky celkem		1 081 313	58 398
Závazky celkem		2 318 813	3 112 298
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 322 610	3 116 286

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Poznámka	2019	2018
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	12	124 389	134 900
Ostatní výnosy		114	101
Administrativní náklady	4	- 8 330	- 5 150
Úroky z vydaných dluhopisů	9	- 113 410	- 128 222
Znehodnocení finančních aktiv		- 2 999	0
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním za období		- 236	1 629
Daň z příjmů	5	45	-309
Zisk (+) / ztráta (-) po zdanění		- 191	1 320
Úplný výsledek hospodaření za období		- 191	1 320

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Stav k 1. lednu 2018	2 000	668	2 668
Úplný výsledek za období	0	1 320	1 320
Stav k 31. prosinci 2018	2 000	1 988	3 988
Úplný výsledek za období	0	- 191	- 191
Stav k 31. prosinci 2019	2 000	1 797	3 797

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Pozn:	2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním		- 236	1 629
Úpravy o nepeněžní operace:			
Znehodnocení finančních aktiv		2 999	0
Čisté úrokové výnosy	12	- 10 979	- 6 678
Ostatní nepeněžní operace		45	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu		- 8 171	- 5 049
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		- 122	- 242
Změna stavu krátkodobých závazků	10	- 1 136	4 609
Úroky přijaté	12	59 449	72 876
Úroky vyplacené	9	- 119 589	- 112 413
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	5	- 610	- 10 185
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 70 179	- 50 404
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté úvěry	6,12	- 645 594	- 1 050 326
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – přijaté splátky	6,12	1 489 600	1 208 606
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		844 006	158 280
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy - odkup	9	- 1 210 697	- 262 000
Vydané dluhopisy – emise/prodej	9	434 577	160 000
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		- 776 120	- 102 000
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		- 2 293	5 876
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	7	8 128	2 252
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	7	5 835	8 128

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 13. října 2016. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

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

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček.

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů Skupiny a poskytování dluhopisových zdrojů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem ve Skupině.

1.1 Vedení Společnosti

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

Představenstvo

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

Předseda představenstva k 31. prosinci 2019:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	24. září 2018

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí rada má jednoho člena.

Jméno a příjmení	David Hubáček
Datum narození	28. prosince 1988
Datum vzniku funkce	13. října 2016

Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Lenka Frydryšková

2 Pravidla pro sestavení účetní závěrky

2.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

2.1.1 Způsob oceňování

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

2.1.2 Měna vykazování a funkční měna

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

2.1.3 Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 31. prosince 2019. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

2.2 Zásadní účetní postupy

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

2.2.1 Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.2.2 Leasing z pohledu pronajímatele

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

2.2.3 Leasing z pohledu nájemce

Od 1.1.2019 byl zaveden nový IFRS 16 Leasingy, který podstatným způsobem mění účtování nájemce. Dopad na Společnost považujeme za nevýznamný (viz bod 3).

2.2.4 Transakce v cizích měnách

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

2.2.5 Splatná a odložená daň

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

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

2.2.6 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

2.2.7 Použití odhadů a úsudků

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

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

2.2.8 Finanční nástroje

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

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

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 Společnost posoudila, zda se peněžní toky finančních aktiv skládají výhradně ze splátek jistiny a úroků (SPPI) a zda jsou drženy výhradně za účelem inkasa těchto peněžních toků. Vzhledem ke kladnému závěru těchto posouzení jsou veškerá finanční aktiva mimo kapitálových nástrojů v roce 2019 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

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

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

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

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Poskytnuté úvěry

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

2.2.9 Základní kapitál

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

2.2.10 Znehodnocení

Finanční aktiva

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

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

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

Významné zvýšení úrokového rizika

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

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

3 Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2019 jsou závazné následující nové nebo novelizované standardy, které byly schváleny EU:

- IFRS 16: Leasing
- Novela IFRS 9: Předčasné splacení se zápornou kompenzací
- Novela IAS 19: Změny plánu, krácení a vypořádání
- Novela IAS 28: Investice do přidružených a společných podniků
- Roční revize IFRS 2015-2017 (novela IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23)
- IFRIC 23: Účtování o nejistotě u daní z příjmů

IFRS 16 „Leasingy“

Tento nový standard zavádí nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingů. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu u nájemce, jak ji definuje IAS 17 a místo toho zavádí jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingy delší než 12 měsíců, pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odpisování pronajatých aktiv oddělené od úroku ze závazků z leasingu ve výkazu zisků a ztrát. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účtovacích zásad ze současného standardu IAS 17.

Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozdílném účtování těchto dvou typů leasingu.

Implementace IFRS 16 ani ostatních výše uvedených novel a interpretací neměla významný dopad na účetní závěrku.

Nové standardy IFRS, novely a interpretace, které již byly schváleny Evropskou unií:

- Novela IFRS 3: Definice podniku
- Novela IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti
- Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé

Nové standardy IFRS, jejich novely a interpretace, které dosud nebyly schváleny Evropskou unií:

- IFRS 17: Pojistné smlouvy
- Novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma úrokových sazeb

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

4 Administrativní a osobní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	2019	2018
Osobní náklady	- 3 223	- 2 437
Ostatní náklady	- 5 107	- 2 713
Celkem	- 8 330	- 5 150

Celkové náklady na zaměstnance zahrnují osobní náklady vedení společnosti – předsedy představenstva. Předseda dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 odměny předsedovi představenstva v celkové výši 601 tis. Kč (v období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018: 1 043 tis. Kč).

5 Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2019	2018
Splatná daň (19 %)	0	- 1 373
Odložená daň (19 %)	45	1 064
Celkem	45	- 309

(tis. Kč)	2019	2018
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	- 236	1 629
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	28 600	34 530
Vyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami za předchozí období	- 34 530	- 28 932
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	2 999	0
Základ daně	- 3 167	7 227
Splatná daň (19%)	0	- 1 373

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2019 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	5 434	6 561
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	570	0
Daňová ztráta	602	0
Odložená daňová pohledávka celkem	6 606	6 561

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2019	2018
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	- 236	1 629
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	45	- 309
Daň z příjmů celkem	45	- 309

6 Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2019 společností ze skupiny.

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	755 467	3 021 123
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 2 999	0
Krátkodobá aktiva		
Krátkodobé úvěry - krátkodobá část splatná do 1 roku	1 553 736	77 240
Poskytnuté úvěry celkem	2 306 204	3 098 363

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3. Všechny úvěry byly po celou dobu klasifikovány podle IFRS 9 ve stádiu 1.

Společnost přistupuje obezřetně k řízení úvěrového portfolia a souvisejícího likviditního a kreditního rizika. V souvislosti se splatností dluhopisů došlo v lednu 2020 ke snížení čerpaných úvěrových rámců vůči společností UNICAPITAL N.V. a UNICAPITAL Finance a.s.. Rámcová smlouva o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. byla dodatkem ze dne 17. ledna 2020 prodloužena na splatnost 25. ledna 2022 (původně 25. ledna 2020). Rámcová smlouva o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. byla dodatkem ze dne 30. ledna 2020 prodloužena na splatnost 30. června 2021 (původně 2. února 2020).

7 Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Pokladní hotovost	14	17
Peníze na běžných bankovních účtech	5 821	8 111
Peněžní prostředky celkem	5 835	8 128

Pro banky J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s. není credit rating k dispozici. Peněžní prostředky v celkové výši 5 821 tis. Kč (2018: 226 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

V roce končícím 31. prosince 2018 byla část peněžních prostředků držena na účtech Československé obchodní banky, a. s. s následujícím ratingem: Dlouhodobý - Moody's – A1, S&P – A+; krátkodobý - Moody's – Prime-1, S&P – A-1.

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

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

8 Vlastní kapitál

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

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 31. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019 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.

24. června 2019 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2018 a schválil zisk ve výši 1 320 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet nerozdělených zisků minulých let.

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

9 Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2017 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2019 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 1 423 300 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 646 100 tis. Kč), a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 tak činí 2 276 700 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 3 053 900 tis. Kč).

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 1 423 300	- 646 100
Upsaná část emitovaných dluhopisů	2 276 700	3 053 900
Naběhlé příslušenství	49 000	54 798
Alikvotní úrokový výnos	- 11 355	- 2 004
Vydané dluhopisy celkem	2 314 345	3 106 694

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy - dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	420 000
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 237 500	2 633 900
Vydané dluhopisy - dlouhodobé celkem	1 237 500	3 053 900
Vydané dluhopisy - krátkodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti do 1 roku	1 039 200	0
Úroky splatné do 1 roku	37 645	52 794
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	1 076 845	52 794
Vydané dluhopisy celkem	2 314 345	3 106 694

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 činí 2 272 961 tis. Kč (2018: 3 080 752 tis. Kč). Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost. Toto ocenění odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2019:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Listinná forma			2 021 700
CZ0003515652	3,30 %	01/02/20	397 500
CZ0003515645	4,00 %	01/02/22	262 500
CZ0003515637	4,70 %	01/02/24	169 900
CZ0003516791	3,30 %	28/06/20	641 700
CZ0003516783	4,00 %	28/06/22	300 000
CZ0003516767	4,70 %	28/06/24	250 100
Zaknihovaná forma			255 000
CZ0003516064	3,30 %	08/03/20	0
CZ0003516072	4,00 %	08/03/22	100 000
CZ0003516080	4,00 %	08/03/22	155 000
Celkem upsané dluhopisy			2 276 700

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

(tis. Kč)	1.1.2019	Dluhopisy splatné do 1 roku	Nakoupený AÚV	Naběhlý úrok	Výplata úroku	Prodej (-)/ nákup (+) dluhopisů	31.12.2019
Vydané dluhopisy - dlouhodobé	- 3 053 900	1 736 400	0	0	0	80 000	- 1 237 500
Vydané dluhopisy - krátkodobé	- 52 794	1 736 400	9 351	113 410	- 119 589	709 177	- 1 076 845
Vydané dluhopisy celkem	- 3 106 694	0	9 351	113 410	- 119 589	789 177	- 2 314 345

Transakce vyplývající z nákupu a prodeje dluhopisů, splacení naběhlých úroků a nakoupeného AÚV v celkové hodnotě jsou promítnuty ve Výkazu peněžních toků.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

- neplacení - prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (např. kovenantů)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení Společnosti likvidací
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách.

Tyto podmínky k 31. prosinci 2019 ani 2018 nenastaly.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů jsou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb držitelům dluhopisů sráženy příslušné srážkové daně.

10 Ostatní finanční závazky

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Závazky k podnikům ve skupině	140	955
Závazky k zaměstnancům	128	89
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	57
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	3 296	3 934
Ostatní závazky vůči státu	31	22
Dohadné účty pasivní	533	514
Jiné závazky	277	33
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	4 468	5 604

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

11 Řízení rizik

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

11.1 Řízení tržních rizik

11.1.1 Úrokové riziko

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

Dopad změn tržních úrokových sazeb na hospodářský výsledek Společnosti za rok 2019 je nulový.

11.1.2 Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2019 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2019 tedy není žádný.

11.2 Řízení úvěrového rizika

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

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

Úvěrové riziko představuje jedno z největších rizik pro podnikání Společnosti; vedení proto pečlivě řídí své vystavení úvěrovému riziku. Odhad úvěrového rizika pro účely řízení rizik je složitý a zahrnuje použití modelů, jelikož riziko se liší v závislosti na tržních podmínkách, očekávaných peněžních tocích a čase. Posouzení úvěrového rizika u portfolia aktiv vyžaduje další odhady pravděpodobnosti výskytu úpadku, souvisejících ztrátových poměrů a korelací úpadku mezi protistranami.

Hodnocení úvěrového rizika: K měření úvěrového rizika a třídění finančních nástrojů podle výše úvěrového rizika používá ratingové stupně vytvářené externími mezinárodními ratingovými agenturami (Standard & Poor's - "S & P").

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

Finanční aktiva

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení	2 309 203	3 098 363
Ostatní aktiva	364	242
Peněžní ekvivalenty	5 835	8 128
Celkem	2 315 403	3 106 733

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru (gross) stádium 1 31.12.2019	Znehodnocení 31.12.2019	Zůstatková hodnota úvěru (netto) stádium 1 31.12.2019	Zůstatková hodnota úvěru (netto) stádium 1 31.12.2018
Výtečný	1	AAA to BB+	0,01 % - 0,5 %	1 885 881	- 713	1 885 168	2 615 106
Dobrý	2	BB to B+	0,51 % - 3 %	423 322	- 2 286	421 036	483 257
Dostačující	3	B, B-	3 % - 10 %	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	10 % - 99,9 %	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100 %	0	0	0	0
Celkem				2 309 203	- 2 999	2 306 204	3 098 363

Každá stupnice úvěrového rizika má určitý stupeň bonity:

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

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

K 31. prosinci 2019 ani 31. prosinci 2018 Společnost neevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti, a proto jsou všechna finanční aktiva klasifikována podle IFRS 9 ve stádiu 1. K 31. prosinci 2018 nebylo znehodnocení vzhledem k nevýznamnosti účtováno.

11.3 Řízení likvidního rizika

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

31.12.2019 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let
Aktiva			
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)	1 558 218	0	872 595
Peněžní prostředky	5 835	0	0
Aktiva celkem	1 564 053	0	872 595
Pasiva			
UCINVI 1 3,3/20	- 404 059	0	0
UCINVI 2 4,0/22	- 5 250	- 5 250	- 278 250
UCINVI 3 4,7/24	- 3 993	- 3 993	- 197 849
UCINVI 4 3,3/20	0	0	0
UCINVI 5 4,0/22	- 2 000	- 2 000	- 106 000
UCINVI 6 4,0/22	- 3 100	- 3 100	- 164 300
UCINVI 7 3,3/20	0	- 652 288	0
UCINVI 8 4,0/22	0	- 6 000	- 318 000
UCINVI 9 4,7/24	0	- 5 877	- 291 241
Závazky z obchodního styku	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	- 140	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	-3 296	0	0
Ostatní závazky	0	- 532	0
Pasiva celkem	- 421 838	- 679 040	- 1 355 640
Netto pozice za období	1 142 215	- 679 040	- 483 045
Netto kumulativní pozice	1 142 215	463 175	- 19 870

Za účelem vyrovnání nesouladu v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv plánuje Společnost prodloužit splatnost jistin vybraných poskytnutých úvěrů do roku 2024, čímž získá potřebnou likviditu plynoucí z úrokových příjmů na pokrytí závazků vyplývajících ze splatnosti dluhopisů.

31. 12. 2018 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva				
Poskytnuté úvěry	84 836	0	2 743 806	496 197
Peněžní prostředky	8 128	0	0	0
Aktiva celkem	92 964	0	2 743 806	496 197
Pasiva				
UCINVI 1 3,3/20	- 19 780	0	- 619 180	0
UCINVI 2 4,0/22	- 10 500	0	- 294 000	0
UCINVI 3 4,7/24	- 7 985	0	- 31 940	- 177 885
UCINVI 4 3,3/20	- 7 821	0	- 244 821	0
UCINVI 5 4,0/22	- 10 000	0	- 280 000	0
UCINVI 6 4,0/22	- 3 400	0	- 95 200	0
UCINVI 7 3,3/20	0	- 29 700	- 914 850	0
UCINVI 8 4,0/22	0	- 12 000	- 330 000	0
UCINVI 9 4,7/24	0	- 11 755	- 47 020	- 255 978
Závazky z obchodního styku	- 955	0	0	0
Ostatní závazky	- 4 135	- 514	0	0
Pasiva celkem	- 64 576	- 53 969	- 2 857 011	- 433 863
Netto pozice za období	28 388	- 53 969	- 113 205	62 334
Netto kumulativní pozice	28 388	-25 581	-138 786	-76 452

12 Transakce se spřízněnými osobami

- Dne 17.6.2019 byla uzavřena Rámcová smlouva o úvěru se společností LEDRICA TRADING a.s. ve výši 100 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0 % a splatností 17.6.2024.
- Dne 24.5.2019 byla uzavřena Smlouva o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. ve výši 61 mil. Kč s úrokovou sazbou 4,5 % a splatností 24.5.2024.
- V průběhu účetního období došlo k nákupům a prodejm dluhopisům, kde protistranou byla Banka CREDITAS. Celkový objem těchto obchodů byl 791 mil. Kč. Výsledná rozvahová pozice a dopady do výsledku hospodaření vůči Bance CREDITAS jsou uvedeny v následujících tabulkách.

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 3,70-5,00 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2019	31.12.2018
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	54 796	45 009
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	266	266
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	6 431	8 148
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	37 695	41 665
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	21 853	27 480
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	2 421	0
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	927	0
Úrokové výnosy celkem		124 389	122 568
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	17 795	7 706
Úrokové náklady celkem		17 795	7 706
Administrativní náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	2 438	215
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
Administrativní náklady celkem		2 453	230
Rozvahové položky:			
(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2019	31.12.2018
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 376 574	1 223 527
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	6 581	6 316
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	148 628	163 896
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	177 162	1 221 367
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	505 110	483 257
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	93 221	0
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	1 927	0
Poskytnuté úvěry celkem		2 309 203	3 098 363
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	4 379	44
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		4 379	44
Aktiva celkem		2 313 582	3 098 407
Vydané dluhopisy			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	263 302	272 000
Vydané dluhopisy celkem		263 302	272 000
Závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	115	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	25	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	0	0
Závazky celkem		140	0
Pasiva celkem		263 442	272 000

13 Provozní segmenty

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

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

14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15 Následné události

Dne 17. ledna 2020 došlo k prodloužení splatnosti rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL N.V. Splatnost rámcové smlouvy o úvěru je nyní 25. ledna 2022.

Dne 30. ledna 2020 došlo k prodloužení splatnosti rámcové smlouvy o úvěru uzavřené mezi Společností a společností UNICAPITAL Finance a.s. Splatnost rámcové smlouvy o úvěru je nyní 30. června 2021.

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

12. května 2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.

Zpráva o auditu účetní závěrky

Výrok auditora

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Společnost“) k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií („EU“).

Předmět auditu

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“) a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA) doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami (společně „auditorské předpisy“). Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Nezávislost

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Radou pro mezinárodní etické standardy účetních vydaným a Komorou auditorů České republiky přijatým Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky (společně „etické předpisy“), jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z etických předpisů.

Přístup k auditu

Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv, což představuje 23,2 milionů Kč.

Návratnost poskytnutých úvěrů v modelu očekávaných ztrát

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté.

Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

Hladina významnosti

Rozsah našeho auditu byl ovlivněn použitou hladinou významnosti. Audit je plánován tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou. Nesprávnosti jsou považovány za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkových hladin významnosti vztahujících se k účetní závěrce jako celku (viz tabulku níže). Na jejich základě jsme, společně s kvalitativním posouzením, určili rozsah našeho auditu, včetně povahy, načasování a rozsahu auditních postupů, a vyhodnotili dopad zjištěných nesprávností individuálně i v souhrnu na účetní závěrku.

Celková hladina významnosti pro Společnost

23,2 milionů Kč (31,1 milionů Kč v předchozím období)

Jak byla stanovena

Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv.

**Zdůvodnění použitého
základu pro stanovení
významnosti**

Použití celkových aktiv jako základu pro stanovení hladiny významnosti je ustálenou auditní praxí pro společnosti tohoto druhu. Společnost v širším kontextu ostatních společností vlastněných společností UNICAPITAL N.V. („Skupina“) zajišťuje externí financování rozvoje Skupiny a jejích dalších investic. Akcionář investuje prostředky do různých společností ve Skupině s cílem diverzifikovat riziko svého portfolia. Hlavním cílem Společnosti není maximalizace zisku, ale získání finančních zdrojů a jejich umístění do ziskových a rizikově přijatelných projektů. Celková hodnota aktiv je proto nejvhodnějším ukazatelem, a proto byla zvolena jako základ pro výpočet hladiny významnosti. Výše 1 % celkových aktiv je obvyklou praxí při auditu subjektů veřejného zájmu s výše uvedenou charakteristikou.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hlavní záležitost auditu

Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu

**Návratnost poskytnutých úvěrů v modelu
očekávaných ztrát**

Společnost poskytuje úvěry ostatním společnostem ovládaným mateřskou společností UNICAPITAL N.V. Schopnost Společnosti dostát svým závazkům, zejména z titulu vydaných dluhopisů, je závislá na schopnosti těchto ostatních společností splácet úvěry poskytnuté Společností. Tato úvěrová rizika a související potenciální ztráty se vyjadřují opravnými položkami k poskytnutým úvěrům, zohledňujícími především pravděpodobnost platebního selhání a výši ztráty, pokud selhání nastane. Standard IFRS 9 vyžaduje vyčíslení nejen vzniklých, ale též očekávaných úvěrových ztrát v budoucnosti, což vyžaduje komplexnější přístup k této oblasti (viz též účetní zásady uvedené v bodu 2 přílohy účetní závěrky).

Porozuměli jsme procesům vztahujícím se k posuzování opravných položek k poskytnutým úvěrům.

Provedli jsme analýzu poskytnutých úvěrů, prověřili jsme jejich úplnost a správnost včetně doby splatnosti.

V rámci detailního testování jsme ověřili:

- vybrané zůstatky úvěrů potvrzením dlužníka nebo ověřením v jeho účetní evidenci;
- finanční situaci dlužníků za využití jejich finančních výsledků a ocenění podniku na základě oceňovacích modelů;
- schopnost vybraných dlužníků generovat potřebné peněžní toky ke splacení úvěrů za využití oceňovacích modelů;
- přístup ke stanovení pravděpodobnosti selhání jednotlivých dlužníků a jejich porovnání s veřejně dostupnými ratingovými tabulkami;
- soulad způsobu vyčíslení očekávané ztráty z poskytnutých úvěrů se standardem IFRS 9.

**Zpráva nezávislého auditora
Akcionář UNICAPITAL Invest I a.s.**

Jak jsme stanovili rozsah auditu?

Rozsah auditu jsme stanovili tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku.

Vzali jsme v úvahu účetní procesy Společnosti, její kontrolní systém a odvětví, ve kterém Společnost podniká.

Ostatní informace

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 představenstvo Společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také jsme posoudili, zda ostatní informace byly ve všech významných 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, 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, jsou dle našeho názoru

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace 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 věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržovaných ostatních informacích žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém EU, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno 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 představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

Za sledování postupu sestavování účetní závěrky je odpovědný výbor pro audit Společnosti.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou 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 auditorskými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, 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 auditorskými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, 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 představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitosti trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná 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 trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- 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 představenstvo a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat je o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v této zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo pokud ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva nezávislého auditora
Akcionář UNICAPITAL Invest I a.s.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení EU uvádíme následující informace vyžadované nad rámec Mezinárodních standardů auditu:

Soulad výroku s dodatečnou zprávou výboru pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok auditora je v souladu s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme vyhotovili dnes dle článku 11 nařízení EU.

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Společnosti pro rok 2019 nás dne 12. listopadu 2019 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 4 roky.

Poskytnuté neauditorské služby

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné služby.

Síť PwC neposkytla zakázané služby uvedené v článku 5 nařízení EU.

12. května 2020


zastoupená partnerem



Ing. Petr Kříž FCCA
statutární auditor, evidenční č. 1140