

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

za období končící 31. prosince 2018

# Obsah

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....	5
INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE.....	21
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	33
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY.....	33
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....	34
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	44
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	45
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ .....	46
4. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY.....	47
5. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	50
6. VLASTNÍ KAPITÁL.....	50
7. VYDANÉ DLUHOPISY .....	50
8. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	52
9. ADMINISTRATIVNÍ A OSOBNÍ NÁKLADY .....	52
10. SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ .....	53
11. ŘÍZENÍ RIZIK .....	54
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI.....	56
13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA.....	57
14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI.....	57

## **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 30. dubna 2019



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.

### **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 2018.

### **ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH**

Dne 24. září 2018 byl z funkce předsedy představenstva odvolán Ing. Roman Schindler a na jeho místo byla 24. září 2018 do funkce předsedy představenstva znovujmenována JUDr. Alena Sikorová, tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 2. října 2018.

### **ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH**

V roce 2018 nedošlo k žádným změnám.

### **EKONOMIKA, MAJETEK**

V roce 2018 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest I a.s. na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 1 320 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 a ostatní krátkodobá finanční aktiva. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

# **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 2018

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 (dle též „Propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1.1.2018 do 31.12.2018 (dále jen „Rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „Skupina“), přičemž toto 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

### 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 ovládané stejnou Ovládající osobou – Propojené osoby:

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: REAL HYPO s.r.o.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 277 72 071  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 51390

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

Společnost: SLANTZE 09 EOOD\*  
Sídlo: Sofia, 4 Orfano str., post code 1463, Bulharská republika  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Reg. číslo: 200633634

Společnost: SOLAR HASKOVO EOOD\*\*  
Sídlo: Sofia, 4 Orfano str., post code 1463, Bulharská republika  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Reg. číslo: 201046593

Společnost: FVE Lahošt, s.r.o.\*\*\*  
Sídlo: V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 287 23 406  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 28824

Společnost: FVE Jílovce s.r.o.\*\*\*\*  
Sídlo: Nemanická 2722, České Budějovice 3, 370 10 České Budějovice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 281 16 046  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 18099

\*/\*\*/\*\*\*/\*\*\*\* Společnost SLANTZE 09 EOOD, SOLAR HASKOVO EOOD, FVE Lahošt, s.r.o. a FVE Jílovce s.r.o. byly významnými divesticemi Rozhodného období v energetické divizi holdingu.

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: 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  
\*Vznikla jako nová společnost zápisem do obchodního rejstříku dne 8. 3. 2018.

Společnost: UCED LDS s.r.o. (dříve Ponavia Energy s.r.o.)  
Sídlo: Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 97 312  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 92800

Společnost: VEN LDS a.s. (dříve Vítkovice Energetika a.s.)\*  
Sídlo: Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 286 47 491  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7963  
\* V průběhu rozhodného období došlo k navýšení podílu na Společnosti VEN LDS na 100 %.

Společnost: 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: 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: 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  
\*/\*\* Významnou akviziční příležitostí Rozhodného období v oblasti energetiky byl nákup 100% podílu na společnosti TREND Finance s.r.o. a tím i její dceřiné společnosti Pražská DS Elektro s.r.o.

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: Kateřine 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

\*Významnou akviziční příležitostí Rozhodného období v oblasti zemědělství byl nákup 100% podílu na společnosti Mléčná farma Lubina, spol. 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: Banka CREDITAS a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 634 92 555

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903

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

Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu

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

Společnost: CREDITAS s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 241 85 299

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 186636

Společnost: EMPERON CAPITAL a.s.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 83 151

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10477

Společnost: UNICAPITAL N.V.  
Sídlo: Barbara Strozzi 101, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 856604495  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

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 III a.s. je nově založenou společností, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 31.10.2018.

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: 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: Na Michovkách I 707, PSČ 252 43 Průhonice  
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: Na Michovkách I 707, PSČ 252 43 Průhonice  
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 28606  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 280 72 529  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 135362

Společnost: AC Support s.r.o.\*  
Sídlo: Na Michovkách I 707, PSČ 252 43 Průhonice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 242 44 031  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 196427  
\*Společnost AC Support s.r.o. zanikla fúzí sloučením se společností Alzheimercentrum pp s.r.o. dne 29.6.2018.

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Plzeň z.ú.  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 00 361  
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: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
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: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 571  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 708

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

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

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

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. (dříve Richee 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: Photon Park, s.r.o.  
Sídlo: Legionářská 1319/10, Nová Ulice, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 10 202  
Zapsaná v obchodním rejstříku krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 44407

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- distribuce II, s.r.o.\*  
Sídlo: Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI – Rochlice, 460 06 Liberec  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 26 458  
Zapsaná v obchodním rejstříku krajské soudu v Ústí nad labem, oddíl C, vložka 34898  
\* Společnost oaza-distribuce II, s.r.o. je jednou z významných akvizičních akcí Rozhodného období. Součástí holdingu se stala 14.8.2018.

Společnost: Stodůlky Property Park s.r.o.\*  
Sídlo: Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 028 66 510  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 224738  
\*Společnost Stodůlky Property Park s.r.o. je jednou z významných divestic. Obchodní podíl byl převeden dne 29.3.2018.

Společnost: UNI Telematika a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 054 18 046  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21883  
\*Akciové společnosti UNI Telematika a.s. byly prodány 23.5.2018.

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  
\* Nabytí 100% akcií společnosti LEDRICA TRADING a.s. je nejvýznamnější akvizicí Rozhodného období. Tato společnost drží 100% akciový podíl na společnosti V Invest CZ a.s., která je mateřskou společností developerské skupiny V Invest, do které spadají všechny další níže uvedené společnosti. Obchodní podíl byl převeden dne 19.12.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Ostrava z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 87 895  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl U, vložka 716

## 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 ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL Finance	Rámcová smlouva o úvěru	Peněžité	1	Ano
UNICAPITAL DEVELOPMENT	Rámcová smlouva o úvěru	Peněžité	1	Ano
UNICAPITAL Healthcare	Rámcová smlouva o úvěru	Peněžité	7	Ano
UNICAPITAL N.V.	Rámcová smlouva o úvěru	Peněžité	1	Ano

Kvantitativní vyjádření vlivu těchto transakcí a dále uvedených vzájemných smluv v rámci Skupiny na finanční situaci a výkonnost Společnosti bude obsaženo v bodě 12 příložené účetní závěrky. V průběhu Rozhodného období koupila Banka CREDITAS a.s. skrze administrátora dluhopisy Společnosti v nominální hodnotě 160 000 tis. Kč a poté zpětně prodala dluhopisy v nominální hodnotě 15 mil. Kč.

## 5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
UNICAPITAL AGRO	Rámcová smlouva o úvěru	Peněžité	1	Ano
Pereta Estates	Smlouva o poskytnutí sídla	Peněžité	1	Ano

## 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

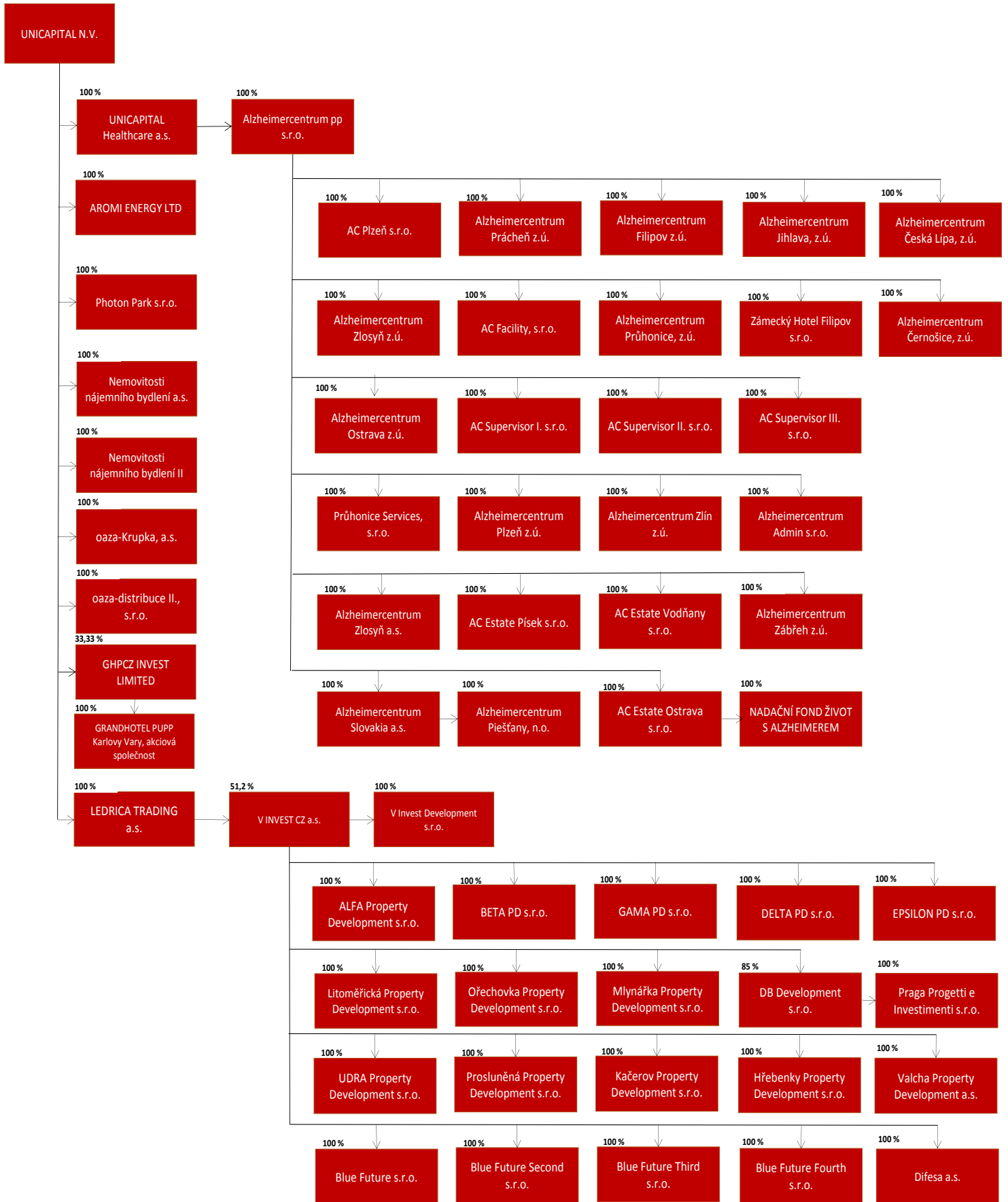
Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplyvají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Ovládanou osobu žádná rizika. 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 29. března 2019



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 dozorcí 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 oddělením controllingu a analytickým oddělením mateřské společnosti.

Systém vnitřní kontroly také obsahuje pravidelné fyzické kontroly dokladů a reporting. Významnou oblastí vnitřní kontroly jsou pravidelné rekonciliace 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 protinávryh 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 peněžítá plnění od osob přímo či nepřímo ovládaných Společností:

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové představenstva	1.1.2018 – 31.12.2018	0
Členové dozorčí rady	1.1.2018 – 31.12.2018	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2018 – 31.12.2018	0

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

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové představenstva	1.1.2018 – 31.12.2018	1 042 500
Členové dozorčí rady	1.1.2018 – 31.12.2018	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2018 – 31.12.2018	0

## ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPIRECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA SPOLEČNOSTI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDICÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Orgán	Období	Počet akcií (ks)
Členové představenstva	1.1.2018 – 31.12.2018	0
Členové dozorčí rady	1.1.2018 – 31.12.2018	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2018 – 31.12.2018	0

## PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDICÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

Předseda představenstva je odměňován na základě Smlouvy o výkonu funkce uzavřené na dobu neurčitou. Odměna předsedy představenstva je vyplácena měsíčně fixní částkou. Výše odměny je stanovena na valné hromadě jediným akcionářem Společnosti. Předseda dozorčí rady není odměňován.

## ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Audit roční účetní závěrky	514 250
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2018 – 31.12.2018	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 stanov 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 – 31.12.2018
Ing. Roman Schindler	Představenstvo – předseda představenstva	1.1.2018 – 24.09.2018
David Hubáček	Dozorčí rada – předseda	1.1.2018 – 31.12.2018

## **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 nevykonných 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. Zuzana Kolářová

## **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 Strozilaan 101, 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 2018 konečným vlastníkem Společnosti.

## **ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH**

V roce 2018 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 2018 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**

Smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL N.V. (úvěrovaný) ze dne 3. ledna 2017, ukončená 9.1.2018 splacením jistiny a úroků.

Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL N.V. (úvěrovaný) ze dne 25. ledna 2017 ve znění pozdějších dodatků.

Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL Finance a.s. (úvěrovaný) ze dne 2. února 2017 ve znění pozdějších dodatků.

Rámcová smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. (úvěrovaný) ze dne 3. května 2017.

Smlouvy o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL Agro a.s. (úvěrovaný) ze dne 7. června 2017.

Smlouvy o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL Healthcare a.s. (úvěrovaný) ze dnů 23. května 2017, 26. července 2017, 26. září 2017, 26. září 2017, 27. září 2017, 31. října 2017 a Rámcová smlouva o úvěru ze dne 2.1.2018.

## REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPÍRY SPOLEČNOSTI OBCHODOVÁNY

Následující zaknihované cenné papíry Společnosti byly v roce 2017 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 SPOLEČNOST

V období kalendářního roku 2018 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností:

Jméno (vč. titulu)	Společnost	IČ	Sídlo	Orgán, v němž osoba působí	Období (od-do)
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Zlosyň a.s.	25475916	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby v dozorčí radě	1.10.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Banka CREDITAS a.s.	63492555	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	předseda dozorčí rady	1.1.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.	02376822	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.	29029651	Průhonice, Na Michovkách I 707, PSČ 25243	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.	28446003	Zlosyň 160, PSČ 27744	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Filipov, z.ú.	28441397	Čáslav - Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28601	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.	25156349	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	6.6.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor I. s.r.o.	03310256	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor II. s.r.o.	03299244	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor III. s.r.o.	03312461	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Plzeň z.ú.	03400361	Zlosyň 160, PSČ 27744	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Zlín z.ú.	03461891	Zlosyň 160, PSČ 27744	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud
JUDr. Alena Sikorová	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Mlékařské družstvo Pustějov	05069980	Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov	člen kontrolního orgánu	10.5.2016-dosud
JUDr. Alena Sikorová	UNICAPITAL Invest I a.s.	05477395	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	05784573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	UNICAPITAL Finance a.s.	05690421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.	06034357	Smetanova 196/52, 789 01, Zábřeh	zastoupení právnické osoby ve správní radě	1.10.2017-dosud

JUDr. Alena Sikorová	UNICAPITAL Invest II a.s.	06549608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.9.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	06711464	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	30.10.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Ostrava z.ú.	07287895	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	13.7.2018- dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Černošice z.ú.	07234015	Ostružinová 728, 252 28 Černošice	zastoupení právnické osoby ve správní radě	22.6.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.	07234571	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve správní radě	22.6.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	UNICAPITAL Invest III a.s.	07600488	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	31.10.2018-dosud
JUDr. Alena Sikorová	ČD - Telematika a.s.	61459445	Pernerova 2819/2a, 130 00 Praha 3	člen dozorčí rady	12.4.2017-21.9.2018
JUDr. Alena Sikorová	UNI Telematika a.s.	5418046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	22.9.2016-18.5.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zlosyň a.s.	25475916	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	29.9.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum pp s.r.o.	27244121	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	17.5.2017-24.9.2018
Ing. Roman Schindler	Corinth s.r.o.	24120758	Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6	člen statutárního orgánu	7.3.2018-24.9.2018
Ing. Roman Schindler	Zámecký Hotel Filipov s.r.o.	28072529	Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	AC Estate Ostrava, s.r.o.	29010225	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-25.9.2018
Ing. Roman Schindler	AC Plzeň s.r.o.	27968821	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	AC Support s.r.o.	24244031	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-29.6.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.	02376822	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.	29029651	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.	28446003	Zlosyň 160, PSČ 27744	člen správní rady	15.8.2017-6.6.2018
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Filipov, z.ú.	28441397	Čáslav - Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28601	člen správní rady	15.8.2017-6.6.2018
Ing. Roman Schindler	Směšená obchodní a průmyslová komora Česká republika - Demokratická republika Kongo	24181668	Klimentská 1652/36, Nové Město, 110 00 Praha 1	člen dozorčí rady	23.1.2013-dosud
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Prácheň, z.ú.	25156349	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen správní rady	15.8.2017-6.6.2018
Ing. Roman Schindler	ŇADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM	24203378	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen správní rady	17.5.2017-24.9.2018

Ing. Roman Schindler	AC Facility, s.r.o.	24240931	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-26.9.2018
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Invest II a.s.	06549608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	24.10.2017- 24.9.2018
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	12.12.2016- 24.9.2018
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Invest I a.s.	05477395	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	6.1.2017-24.9.2018
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Finance a.s.	05690421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	6.1.2017-24.9.2018
Ing. Roman Schindler	Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	05784573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	6.2.2017-24.9.2018
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Healthcare a.s.	05785057	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen statutárního orgánu	6.2.2017-24.9.2018
David Hubáček	UNICAPITAL ENERGY a.s.	01881469	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	23.7.2013-dosud
David Hubáček	BARRANGER a.s.	28231775	Praha 1, Washingtonova 1624/5, PŠC 110 00	člen statutárního orgánu	16.7.2014-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	15.7.2013-dosud
David Hubáček	EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	člen dozorčí rady	11.7.2013-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL a.s.	01800817	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	19.6.2013-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL Invest I a.s.	05477395	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	13.10.2016-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL Finance a.s.	05690421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.1.2017-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL Healthcare a.s.	05785057	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.2.2017-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL Invest II a.s.	06549608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	24.10.2017-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL Invest III a.s.	07600488	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	31.10.2018-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	22.6.2015-dosud
David Hubáček	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	29.4.2014-dosud
David Hubáček	UNI Telematika a.s.	05418046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	22.9.2016-18.5.2018
David Hubáček	Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	05784573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	člen dozorčí rady	6.2.2017-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	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$IR_{L_i}$	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$IR_{B_i}$	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$N_L$	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Rozvaha (položka Poskytnuté úvěry)
$N_B$	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Rozvaha (položka Emitované dluhopisy)
$n$	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

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

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

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

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

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

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

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

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

Ukazatel NWIR je vypočítán následovně:

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

Ukazatel NWM je vypočítán následovně:

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 185 846 000,00	25.1.2020	3,85 %	390
UNICAPITAL Finance a.s.	1 181 808 838,11	2.2.2020	3,85 %	398
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	155 900 000,00	3.5.2022	4,50 %	1 219
UNICAPITAL AGRO a.s.	5 900 000,00	7.6.2022	4,50 %	1 254
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958 000,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100 000,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 576 550,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 089 950,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408 093,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100 000,00	31.1.2024	5,00 %	1 857
UNICAPITAL Healthcare a.s.	78 700 000,00	2.1.2022	4,50 %	1 098
<b>Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem</b>	<b>2 974 387 431,11</b>			

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018 na řádce „Poskytnuté úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva, jehož součástí jsou také úroky z poskytnutých úvěrů splatné za více než 1 rok.

<b>Emise</b>	<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Úrok. sazba</b>	<b>Počet dnů</b>
UCINVI 1 3,3/20	599 400 000,00	1.2.2020	3,30 %	397
UCINVI 2 4,0/22	262 500 000,00	1.2.2022	4,00 %	1 128
UCINVI 3 4,7/24	169 900 000,00	1.2.2024	4,70 %	1 858
UCINVI 4 3,3/20	237 000 000,00	8.3.2020	3,30 %	433
UCINVI 5 4,0/22	250 000 000,00	8.3.2022	4,00 %	1 163
UCINVI 6 4,0/22	85 000 000,00	8.3.2022	4,00 %	1 163
UCINVI 7 3,3/20	900 000 000,00	28.6.2020	3,30 %	545
UCINVI 8 4,0/22	300 000 000,00	28.6.2022	4,00 %	1 275
UCINVI 9 4,7/24	250 100 000,00	28.6.2024	4,70 %	2 006
<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem</b>	3 053 900 000,00			

Celková nominální hodnota prodaných dluhopisů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018 na řádku „Vydané dluhopisy“ v rámci dlouhodobých závazků.

Ke dni 31. prosince 2018 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,35 % a ukazatel NWM ve výši - 251,86.



## **DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**

### **UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI**

Od rozvahového dne 31. prosince 2018 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz také účetní závěrka 14. Následné události).

### **AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE**

Společnost v roce 2018 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 2018 neměla žádné aktivity v oblasti pracovně právních vztahů.

### **INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ**

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

## **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 2018**

- 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 2018. Účetní závěrka za období roku 2018 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 30. dubna 2019



David Hubáček  
Předseda dozorčí rady

## **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 UNICAPITAL Invest I a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Praha („Společnost“) k 31. prosinci 2018, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 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 2018,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018,
- 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), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. 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 Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné nepřijatelné neauditorské služby a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv, což představuje 31,1 milionu Kč.

Rozsah auditu účetní závěrky je stanoven za Společnost jako celek.

- návratnost poskytnutých úvěrů v modelu očekávaných ztrát IFRS 9

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 jejich základě přijmou.

Na základě našeho odborného úsudku jsme stanovili určité kvantitativní hladiny významnosti, včetně celkové hladiny významnosti vztahující 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 za účetní závěrku.

<b>Celková hladina významnosti</b>	31,1 milionu Kč (2017: 32,1 milionu Kč)
<b>Jak byla stanovena</b>	Hladina významnosti pro Společnost byla stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv.
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	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 jejich 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**

##### **Návratnost poskytnutých úvěrů v modelu očekávaných ztrát IFRS 9**

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.

Nový standard IFRS 9 vyžaduje na rozdíl od původního standardu 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).

#### **Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu**

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;
- předpoklad trvání vybraných dlužníků za využití jejich finančních výsledků a oceňovacích modelů;
- schopnost vybraných dlužníků generovat potřebné peněžní toky ke splacení úvěrů za využití oceňovacích modelů;
- dopad nového standardu IFRS 9 na ocenění poskytnutých úvěrů.

### **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 a mateřská společnost UNICAPITAL N.V. podnikají.

### **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 finančními i nefinančními 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 nejvíce jako významně nesprávné. Také posuzujeme, 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, uvádíme, že

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

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



**Akcionář společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.  
Zpráva nezávislého audítora**

### ***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 jejich 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 a konsolidované 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 výše uvedenými 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 výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné 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 neodhalené významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- 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 nepřetržitého 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 příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu 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 vnitřních kontrolních systémech.





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

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 dozorčí radu a 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 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 dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení EU.

*Určení auditora a délka provádění auditu*

Auditorem Společnosti pro rok 2018 nás dne 30. listopadu 2018 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 3 roky.

*Poskytnuté neauditorské služby*

Společnosti jsme kromě povinného auditu za rok 2018 neposkytli žádné další služby.

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

30. dubna 2019

  
zastoupená partnerem



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

## **UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka

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

31. prosince 2018



## Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2018

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2018	31.12.2017
<b>AKTIVA</b>			
Poskytnuté úvěry	4	3 021 123	3 143 512
Odložená daňová pohledávka	10	6 561	5 497
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 027 684</b>	<b>3 149 009</b>
Poskytnuté úvěry	4	77 240	63 704
Splatná daňová pohledávka	10	2 992	0
Ostatní aktiva		242	0
Peněžní prostředky	5	8 128	2 252
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>88 602</b>	<b>65 956</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 116 286</b>	<b>3 214 965</b>
<b>PASIVA</b>			
Základní kapitál	6	2 000	2 000
Nerozdělené zisky		1 988	668
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 988</b>	<b>2 668</b>
Vydané dluhopisy	7	3 053 900	3 149 200
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>3 053 900</b>	<b>3 149 200</b>
Vydané dluhopisy	7	52 794	56 283
Splatný daňový závazek	10	0	5 819
Ostatní krátkodobé závazky	8	5 604	995
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>58 398</b>	<b>63 097</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 112 298</b>	<b>3 212 297</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>3 116 286</b>	<b>3 214 965</b>

**Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018 – 31.12.2018	1.1.2017 – 31.12.2017
Úrokové výnosy	4	134 900	74 549
Úrokové náklady	7	- 128 222	- 64 557
<b>Hrubá úroková marže</b>		<b>6 678</b>	<b>9 992</b>
Ostatní výnosy		101	0
Administrativní náklady	9	-5 150	- 8 845
<b>Zisk z provozní činnosti</b>		<b>1 629</b>	<b>1 147</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>1 629</b>	<b>1 147</b>
Daň z příjmů	10	- 309	- 352
<b>Zisk po zdanění za období</b>		<b>1 320</b>	<b>795</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>1 320</b>	<b>795</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018**

(tis. Kč)	Poznámka	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2017</b>		<b>2 000</b>	<b>- 126</b>	<b>1 874</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	6	0	795	795
Zaokrouhlení		0	- 1	- 1
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>		<b>2 000</b>	<b>668</b>	<b>2 668</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	6	0	1 320	1 320
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>		<b>2 000</b>	<b>1 988</b>	<b>3 988</b>

**Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018 – 31.12.2018	1.1.2017 – 31.12.2017
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>1 629</b>	<b>1 147</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Čisté úrokové výnosy	4, 7	- 6 678	- 9 992
<b>Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>- 5 049</b>	<b>- 8 845</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		- 242	0
Změna stavu krátkodobých závazků	8	4 609	873
Úroky vyplacené	7	- 112 413	- 14 975
Úroky přijaté	4	72 876	0
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost	10	- 10 185	0
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>- 50 404</b>	<b>- 22 947</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – poskytnuté úvěry	4	-1 050 326	- 4 155 040
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – přijaté splátky	4	1 208 606	1 022 373
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>158 280</b>	<b>- 3 132 667</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy – emise/prodej	7	160 000	3 155 900
Vydané dluhopisy - odkup	7	- 262 000	0
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>- 102 000</b>	<b>3 155 900</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků</b>		<b>5 876</b>	<b>286</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>5</b>	<b>2 252</b>	<b>1 966</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>5</b>	<b>8 128</b>	<b>2 252</b>

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 101, 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 do 24. září 2018:

Jméno a příjmení	Ing. Roman Schindler
Datum narození	9. ledna 1971
Datum vzniku funkce	6. ledna 2017
Datum zániku funkce	24. září 2018

Předseda představenstva od 24. září 2018

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. Zuzana Kolářová

## **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“).

#### **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 2018. 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**

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.

### **2.2.3. 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.

### **2.2.4. 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.

### **2.2.5. 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.

### **2.2.6. Použití odhadů a úsudků**

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

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

### **2.2.7. Finanční nástroje**

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

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

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 (viz bod 3) 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 v roce 2018 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

#### 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 vykázané jako složka peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů.

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Poskytnuté úvěry

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

**2.2.8. 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.

**2.2.9. Snížení hodnoty****Finanční aktiva**

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

Do 31. 12. 2017 Společnost postupovala při posouzení snížení hodnoty následovně:

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu individuální účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se sníží, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout. Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Společnosti za podmínek, o nichž by Společnost jinak neuvažovala, náznaky konkurzu

dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru.

### **Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou**

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry), jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni. Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno. Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována z hlediska snížení hodnoty tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik. Ztráta ze snížení hodnoty finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do zisku nebo ztráty a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům držným do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím zisku nebo ztráty.

## **3. Přijetí nových či revidovaných standardů**

Nové standardy, novely, interpretace a zdokonalení existujících standardů, které jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2018, nemají významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

### **3.1.1. IFRS 9 Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydán v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 a později) a s ním související novela IFRS 7. Základní charakteristiky standardu jsou:**

- Finanční aktiva se pro účely oceňování klasifikují do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv, a dále posouzením, zda smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků (SPPI). Jestliže je dluhový nástroj držen za účelem inkasa smluvních peněžních toků, může být oceněn v zůstatkové hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek SPPI. Dluhové nástroje, které splňují požadavek SPPI a jsou drženy v portfoliu, které účetní jednotka drží jak za účelem inkasa smluvních peněžních toků shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek SPPI nebo která jsou držena za účelem obchodování, musí být oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění SPPI podmínky.
- Investice do kapitálových nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou do výsledku hospodaření. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o účtování změny reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.



- IFRS 9 obsahuje nový model uznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty (ECL). K dispozici je "třístupňový" přístup, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snížena hodnota již při pořízení, zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasingové a obchodní pohledávky, které se mohou ocenit již od počátku ve výši úvěrových ztrát očekávaných po celou dobu životnosti.
- Požadavky zajišťovacího účetnictví byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího účetnictví dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

Aplikace standardu nemá významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

Ke standardu IFRS 9 byla vydána novela standardu IFRS 7, která uvádí požadovaná zveřejnění vyvolaná standardem IFRS 9.

Následující nové standardy a interpretace, které byly vydány a jsou povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2019 nebo později, Společnost předčasně neaplikovala.

### **3.1.2. IFRS 16 „Leasingy“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2019 nebo později).**

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.

Aplikace standardu nebude mít významný dopad na účetní závěrku Společnosti.

## **4. Poskytnuté úvěry**

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2018 společně ze skupiny (viz Poznámka 12).

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	3 021 123	3 143 512
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Dlouhodobé úvěry - krátkodobá část splatná do 1 roku	77 240	63 704
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>3 098 363</b>	<b>3 207 216</b>

Poskytnuté úvěry byly vykazány v naběhlé 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.

## 5. 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)	31.12.2018	31.12.2017
Pokladní hotovost	17	27
Peníze na běžných bankovních účtech	8 111	2 225
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>8 128</b>	<b>2 252</b>

Společnost drží peníze na bankovních účtech tří bank s následujícím ratingem:

Československá obchodní banka, a. s.: Dlouhodobý - Moody's – A1, S&P – A+; krátkodobý - Moody's – Prime-1, S&P – A-1.

Pro banky J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s. není credit rating k dispozici. Tyto peněžní prostředky jsou splatné na požádání.

## 6. 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 a je plně splacena. K datu vzniku Společnosti, tj. k 13. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 mil. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

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.

29. června 2018 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2017 a schválil zisk ve výši 795 tis. Kč, ze kterého bylo 669 tis. Kč převedeno na účet nerozdělných zisků minulých let a 126 tis. Kč bylo použito na úhradu ztráty minulých let.

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

## 7. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2017 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2018 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 646 100 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 550 800 tis. Kč), a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 tak činí 3 053 900 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 3 149 200 tis. Kč). Celková hodnota naběhlých úroků z titulu vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 je 52 794 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 56 283 tis. Kč).

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 3 106 694 tis. Kč.

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 646 100	- 550 800
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>3 053 900</b>	<b>3 149 200</b>
Naběhlé příslušenství	52 794	46 220
Alikvotní úrokový výnos	0	10 063
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>3 106 694</b>	<b>3 205 483</b>

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	420 000	420 300
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	2 633 900	2 728 900
<b>Celkem</b>	<b>3 053 900</b>	<b>3 149 200</b>
Úroky splatné do 1 roku	52 794	56 283
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>3 106 694</b>	<b>3 205 483</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 činí 3 080 752 tis. Kč (k 31. prosinci 2017: 3 126 186 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 2018:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003515652	3,3 % p. a.	1.2.2020	599 400
CZ0003515645	4,0 % p. a.	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7 % p. a.	1.2.2024	169 900
CZ0003516791	3,3 % p. a.	28.6.2020	900 000
CZ0003516783	4,0 % p. a.	28.6.2022	300 000
CZ0003516767	4,7 % p. a.	28.6.2024	250 100
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003516064	3,3 % p. a.	8.3.2020	237 000
CZ0003516072	4,0 % p. a.	8.3.2022	250 000
CZ0003516080	4,0 % p. a.	8.3.2022	85 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>3 053 900</b>

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>1.1.2018</b>	<b>Prodej (-)/ nákup (+) dluhopisů</b>	<b>Naběhlý úrok</b>	<b>Výplata úroku</b>	<b>31.12.2018</b>
Vydané dluhopisy - dlouhodobé	- 3 149 200	95 300	0	0	- 3 053 900
Vydané dluhopisy - krátkodobé	- 56 283	0	115 902	- 112 413	- 52 794
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>- 3 205 483</b>	<b>95 300</b>	<b>115 902</b>	<b>-112 413</b>	<b>- 3 106 694</b>

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Tyto podmínky k 31. prosinci 2018 ani 2017 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.

## 8. Ostatní krátkodobé závazky

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Závazky z obchodních vztahů	955	556
Závazky k zaměstnancům	89	129
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	57	40
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	3 934	0
Ostatní závazky vůči státu	22	0
Dohadné účty pasivní	514	0
Jiné závazky	33	270
<b>Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>5 604</b>	<b>995</b>

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

## 9. Administrativní a osobní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Osobní náklady	2 437	4 438
Ostatní náklady	2 713	4 407
<b>Celkem</b>	<b>5 150</b>	<b>8 845</b>
<b>Průměrný přepočtený počet zaměstnanců</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

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 2018 do 31. prosince 2018 odměny předsedovi představenstva v celkové výši 1 043 tis. Kč (v období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017: 1 400 tis. Kč).

## 10. Splatná a odložená daň

Splatnou daňovou pohledávku (+) /závazek (-) lze analyzovat následovně:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Splatný daňový závazek k 1. lednu	- 5 819	0
Splatná daň ve výkazu úplného výsledku	- 1 373	- 5 819
Zaplacená daňová povinnost minulých let	5 819	0
Zaplacené zálohy na daň běžného roku	4 365	0
<b>Splatná daňová pohledávka/závazek k 31. prosinci</b>	<b>2 992</b>	<b>- 5 819</b>

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 % (daňová sazba pro roky 2018 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Odložená daňová pohledávka k 1. lednu	5 497	30
<b>Odložená daň ve výkazu úplného výsledku</b>	<b>1 064</b>	<b>5 467</b>
<b>Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci</b>	<b>6 561</b>	<b>5 497</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>1.1.2018 - 31.12.2018</b>	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>
<b>Daň z příjmů odložená</b>	<b>- 1 064</b>	<b>- 5 467</b>
Z toho:		
Nevyplacené úroky z dluhopisů držení fyzickými osobami	- 6 561	- 5 497
Uplatnění odložené daně z minulých let	5 497	30
<b>Daň z příjmů splatná</b>	<b>1 373</b>	<b>5 819</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>309</b>	<b>352</b>

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>1.1.2018 - 31.12.2018</b>	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>1 629</b>	<b>1 147</b>
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	309	218
Vliv daňově neuznatelných nákladů	0	134
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>309</b>	<b>352</b>

## **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.

### **a) Řízení tržních rizik**

#### **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 2018 a 2017 je nulový.

#### **Měnové riziko**

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2018 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2018 tedy není žádný.

### **b) Řízení úvěrového rizika**

Společnost je vystavena úvěrovému riziku – riziku, že protistrany nebudou schopny dostát svým smluvním závazkům, což může mít za následek finanční ztrátu Společnosti. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a pokladní hotovost.

#### **Finanční aktiva**

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškeré peněžní prostředky Společnosti jsou koncentrovány na jednom bankovním účtu u banky s krátkodobým úvěrovým ratingem Prime -1 (Moody's) a A1 (S&P) a s dlouhodobým úvěrovým ratingem A2 (Moody's) a A (S&P). Veškeré poskytnuté úvěry jsou poskytnuty členům skupiny, tím pádem úvěrové riziko poskytnutých úvěrů se dá brát jako shodné s rizikem Společnosti. Úvěry jsou primárně poskytnuty společností UNICAPITAL N.V., UNICAPITAL Finance a.s., UNICAPITAL AGRO a.s., UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a UNICAPITAL Healthcare a.s. (viz poznámka 12).

K 31. prosinci 2018 Společnost nevidovala žádná významná zhoršení úvěrové bonity, znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

### **c) 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 je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku skupiny za předpokladu trvání Společnosti. Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování skupiny. 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:

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018

<b>31. 12. 2018 (tis. Kč)</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>
<b>Aktiva</b>				
Poskytnuté úvěry	84 836	0	2 743 806	496 197
Peněžní prostředky	8 128	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>92 964</b>	<b>0</b>	<b>2 743 806</b>	<b>496 197</b>
<b>Pasiva</b>				
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
<b>Pasiva celkem</b>	<b>- 64 576</b>	<b>- 53 969</b>	<b>- 2 857 011</b>	<b>- 433 863</b>
<b>Netto</b>	<b>28 388</b>	<b>- 53 969</b>	<b>- 113 205</b>	<b>62 334</b>

Za účelem vyrovnání nesouladu v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv plánuje Společnost prodloužit splatnost jistin vybraných poskytnutých úvěrů do roku 2022, čímž získá potřebnou likviditu plynoucí z úrokových příjmů na pokrytí závazků vyplývajících ze splatnosti dluhopisů.

<b>31. 12. 2017 (tis. Kč)</b>	<b>Do 3 měsíců</b>	<b>3-12 měsíců</b>	<b>1-5 let</b>	<b>Více než 5 let</b>
<b>Aktiva</b>				
Poskytnuté úvěry	115 652	9 266	2 834 801	764 414
Peněžní prostředky	2 252	0	0	0
<b>Aktiva celkem</b>	<b>117 904</b>	<b>9 266</b>	<b>2 834 801</b>	<b>764 414</b>
<b>Pasiva</b>				
UCINVI 1 3,3/20	- 19 780	0	- 638 960	0
UCINVI 2 4,0/22	- 10 500	0	- 304 500	0
UCINVI 3 4,7/24	- 7 999	0	- 31 998	- 186 199
UCINVI 4 3,3/20	- 5 841	0	- 188 682	0
UCINVI 5 4,0/22	- 12 000	0	- 348 000	0
UCINVI 6 4,0/22	- 7 600	0	- 220 400	0
UCINVI 7 3,3/20	0	- 29 700	- 944 550	0
UCINVI 8 4,0/22	0	- 12 000	- 342 000	0
UCINVI 9 4,7/24	0	- 11 755	- 47 019	- 267 732
Závazky z obchodního styku	- 556	0	0	0
Ostatní závazky	0	- 439	0	0
<b>Pasiva celkem</b>	<b>- 64 276</b>	<b>- 53 894</b>	<b>- 3 066 109</b>	<b>- 453 931</b>
<b>Netto</b>	<b>53 628</b>	<b>- 44 628</b>	<b>- 231 308</b>	<b>310 483</b>

## 12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 2. ledna 2018 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 4,5 % společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 10 mil. Kč., který byl dne 3. dubna 2018 navýšen dodatkem na 100 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 bylo z tohoto rámce čerpáno 78,7 mil. Kč. Splatnost úvěru je 2. ledna 2022.
- Dne 22. ledna byl uskutečněn prodej zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003516064 s výnosem 3,3 % a datem splatnosti 8. března 2020 z portfolia Společnosti Bankou CREDITAS a.s. v nominální hodnotě 60 mil. Kč.
- Dne 25. června byl uskutečněn prodej zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003516080 s výnosem 4,0 % a datem splatnosti 8. března 2022 z portfolia Společnosti Bankou CREDITAS a.s. v nominální hodnotě 100 mil. Kč.
- Dne 18. prosince byl uskutečněn nákup zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003516080 s výnosem 4,0 % a datem splatnosti 8. března 2022 z portfolia Společnosti Bankou CREDITAS a.s. v nominální hodnotě 15 mil. Kč.

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. (2017: 3,60-5,00 % p. a.).

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2018 - 31.12.2018	01.01.2017 - 31.12.2017
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	45 009	28 712
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	41 665	28 994
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	8 148	5 848
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	266	150
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	27 480	10 845
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>122 568</b>	<b>74 549</b>
<b>Úrokové náklady</b>			
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	1 155
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	7 706	1 915
<b>Náklady celkem</b>		<b>7 706</b>	<b>3 070</b>
<b>Administrativní náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	215	1 915
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	0	27
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
<b>Náklady celkem</b>		<b>230</b>	<b>1 957</b>



**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2018

Rozvahové položky:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Spřízněná strana</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Poskytnuté úvěry</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 223 527	1 227 658
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	1 221 367	1 190 582
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	163 896	205 848
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	6 316	6 050
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	483 257	577 077
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>		<b>3 098 363</b>	<b>3 207 215</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	44	8
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>44</b>	<b>8</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 098 407</b>	<b>3 207 223</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	272 000	177 000
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>		<b>272 000</b>	<b>177 000</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>272 000</b>	<b>177 000</b>

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018 odměny předsedovi představenstva orgánu Společnosti v celkové výši 1 043 tis. Kč (v období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017: 1 400 tis. Kč). Předseda dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

### 13. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

### 14. Následné události

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2018 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

30. dubna 2019



JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva