

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017

UNICAPITAL Invest II a.s.

Za období končící 31. prosince 2017

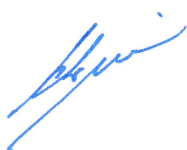
Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	10
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	11
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	12
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	15
1. Informace o společnosti	17
2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky	18
3. Přijetí nových či revidovaných standardů	21
4. Administrativní náklady	22
5. Základní kapitál	22
6. Závazky z obchodních vztahů	22
7. Řízení rizik	22
8. Odložená daňová pohledávka	23
9. Peněžní prostředky	23
10. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva	23
11. Následné události	23

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený člen představenstva společnosti UNICAPITAL Invest II 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 4. května 2018



Ing. Roman Schindler
předseda představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL Invest II 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 II a.s. byla založena 24. října 2017. Během rozhodného období bylo hlavní činností společnosti příprava emisí dluhopisového programu s cílem zajistit financování skupiny v následujících obdobích. Toto úsilí bylo úspěšně zakončeno dne 12. ledna 2018, kdy nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky ze dne 11. ledna 2018 (č. j. 2018/006022/CNB/570, sp. zn. 2018/00001/CNB/572), kterým byl schválen základní prospekt dluhopisového programu společnosti UNICAPITAL Invest II a.s.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest II 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 2017.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

Dne 24. října 2017 byl jmenován do funkce předsedy představenstva Ing. Roman Schindler.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

Dne 24. října 2017 byl jmenován předsedou dozorčí rady pan David Hubáček.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2017 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest II a.s. na úrovni výsledku hospodaření ztrátu za účetní období ve výši 254 tis. Kč.

Společnost nevlastní žádný hmotný majetek. Aktivem Společnosti je odložená daňová pohledávka. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech a pokladní hotovost. Společnost neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za společnost

**UNICAPITAL Invest II a.s., IČ 065 49 608, se sídlem
Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8**

podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a
družstvech

za účetní období kalendářního roku 2017

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2017 (dále jen „Rozhodné období“) společnosti UNICAPITAL Invest II a.s., IČ 065 49 608, sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Společnost“ nebo také „Ovládaná osoba“) byla vypracována statutárním orgánem na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

Společnost je součástí skupiny smíšené holdingové osoby Unicapital (dále jen „Skupina“) ve smyslu příslušných ustanovení zákona o obchodních korporacích a dalších souvisejících právních předpisů, která je tvořena právníckými osobami ovládanými stejnou ovládající osobou.

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k datu 31. prosince 2017.

1. Struktura vztahů ve Skupině dle ust. § 82 odst. 2 písm. a) Zákona o obchodních korporacích

Společnost byla založena rozhodnutí jediného akcionáře, a to zahraniční právnickou osobou **UNICAPITAL N.V.**, se sídlem Barbara Strozilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 66551625, která byla přímo ovládána jejím jediným akcionářem panem Pavlem Hubáčkem, nar. 21. dubna 1969, který držel od data zápisu Společnosti do obchodního rejstříku, tj. od 24. října 2017 do konce Rozhodného období, 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti UNICAPITAL N.V.

Pan Pavel Hubáček dále držel v průběhu Rozhodného období přímý podíl a prostřednictvím zahraniční právnické osoby s firmou **Creditas Holding AG** a společnosti **EMPERON CAPITAL a.s.**, IČ 018 83 151, ve vztahu, ke kterým je ovládající osobou s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech, nepřímý podíl na Bance CREDITAS a.s., IČ 634 92 555. Na konci Rozhodného období držel tento nepřímý podíl na Bance CREDITAS a.s. pouze prostřednictvím společnosti Creditas Holding AG a to 6,10 %, přičemž přímý podíl činil 72,53 %.

Pan Pavel Hubáček dále po celé Rozhodné období, nebo postupně v jeho průběhu, nepřímě ovládal přes společnost UNICAPITAL N.V. další právnické osoby, jichž je UNICAPITAL N.V. jediným společníkem nebo akcionářem s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech a to:

- zahraniční právnickou osobu s firmou **AROMI ENERGY LTD**, registrační číslo HE 274042
- společnost **UNICAPITAL a.s.**, IČ 018 00 817
- společnost **UNICAPITAL Invest I a.s.**, IČ 054 77 395
- společnost **UNICAPITAL Finance a.s.**, IČ 056 19 421
- společnost **UNICAPITAL Operation s.r.o.**, IČ 061 55 197
- společnost **Stodůlky Property Park s.r.o.**, IČ 028 66 510
- společnost **Nemovitosti nájemního bydlení a.s.**, IČ 057 84 573
- společnost **Photon Pak s.r.o.**, IČ 286 10 202
- společnost **Richee a.s.**, 067 11 464
- společnost **UNICAPITAL Healthcare a.s.**, IČ 057 85 057
- společnost **UNI Telematika a.s.**, IČ 054 18 046
- společnost **oaza-Krupka, a.s.**, IČ 287 08 121

Společnost UNICAPITAL a.s. i nadále držela po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společností **UNICAPITAL AGRO a.s.**, IČ 018 92 908, **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, IČ 018 81 469, **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**, IČ 029 53 200, **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.**, IČ 256 21 483, **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.**, IČ 041 85 811 a **REAL Hypo s.r.o.**, IČ 277 72 071.

Některé dceřiné společnosti UNICAPITAL a.s., každá ve své oblasti působnosti, využily příležitostí na trhu a akvírovali nové účasti na společnostech nákupem jejich obchodních podílů nebo akcií nebo naopak využili možnosti výhodného prodeje.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL AGRO a.s.**, která vlastnila po celé Rozhodné období 100 % akcií společnosti **MORAVAN, a.s.**, IČ 476 72 439, **ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.**, IČ 619 74 986, **Pozemky UNICAPITAL s.r.o.**, IČ 050 69 688 a **Vsacko Hovězí a.s.**, IČ 253 66 734 prodala na konci Rozhodného období mimo Skupinu celý akciový podíl na společnosti **Agropodnik Dvorce, a.s.**, IČ 451 92 545.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, vlastnila po celé Rozhodné období 100% obchodní podíl na společnosti **Českomoravská energetika s.r.o.**, IČ 035 31 384, **Českomoravská distribuce s.r.o.**, IČ 246 69 504, **LUDS, s.r.o.**, IČ 284 58 133, **FVE Jílovce s.r.o.**, IČ 281 16 046, **FVE Lahošť, s.r.o.**, IČ 287 23 406 a rovněž držela 100% účast na zahraničních právnických osobách **SOLAR – HASKOVO EOOD** a **Slantze – 09 EOOD**. V září 2017 svým rozhodnutím založila novou společnost

UNICAPITAL Distribuce s.r.o., IČ 064 03 981. Společnost Českomoravská energetika s.r.o. držela po celé Rozhodné období 100% podíl na společnosti **LDS Sever s.r.o.**, IČ 286 46 711.

U dceřiné společnost **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.** nedošlo v průběhu Rozhodného období k žádným změnám, když tato dceřiná společnost držela 100% podíl na společnosti **Pereta Estates s.r.o.**, IČ 035 17 446 a dále 100% podíl na společnosti **BONUM reality s.r.o.**, IČ 014 94 732.

Dceřiné společnosti **REAL Hypo s.r.o.** a **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.** nenašly vhodnou akvizici příležitost a po celé Rozhodné období nedošlo k žádným změnám ve struktuře osob jimi ovládaných nebo držení přes minoritní, přímý nebo majoritní podíl. Společnost **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.** po celé Rozhodné období vlastnila 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **REZIDENCE U PARKU s.r.o.**, IČ 019 64 542.

Významnou akvizicí Rozhodného období bylo nabytí společností **UNICAPITAL Healthcare a.s.**, jež vznikla z rozhodnutí jediného akcionáře UNICAPITAL N.V. zápisem do obchodního rejstříku dne 6. února 2017, nejdříve 70% následně 100% podílu na společnosti **Alzheimercentrum pp s.r.o.**, IČ 272 44 121, jež je jediným společníkem, akcionářem nebo zřizovatelem následujících společností:

- **AC Plzeň s.r.o.**, IČ 279 68 821
- **AC Facility, s.r.o.**, IČ 242 40 931
- **AC Support s.r.o.**, IČ 242 44 031
- **AC Supervisor I s.r.o.**, IČ 033 10 256
- **AC Supervisor II s.r.o.**, IČ 032 99 244
- **AC Supervisor III s.r.o.**, IČ 033 12 461
- **AC Director s.r.o.**, IČ 033 10 078
- **AC Estate Písek s.r.o.**, IČ 061 07 966
- **AC Estate Vodňany s.r.o.**, IČ 061 07 982
- **Průhonice Services, s.r.o.**, IČ 271 35 527
- **Standin z.ú.**, IČ 034 00 361
- **Alzheimercentrum Zlosyň a.s.**, IČ 254 75 916
- **Alzheimercentrum Admin s.r.o.**, IČ 290 10 225, jež vlastní **NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM**, IČ 242 03 378
- **Alzheimercentrum Prácheň o.p.s.**, IČ 251 56 349
- **Alzheimercentrum Zlosyň o.p.s.**, IČ 284 46 003
- **Alzheimercentrum Filipov o.p.s.**, IČ 284 41 397
- **Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.**, IČ 290 29 651
- **Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.**, IČ 023 76 822
- **Zámecký hotel Filipov s.r.o.**, IČ 280 72 529
- **Alzheimercentrum Zlín, z.ú.**, IČ 034 61 891
- **Alzheimercentrum Zábřeh, z.ú.**, IČ 060 34 357
- **Alzheimercentrum Slovakia a.s.**, která vlastní **Alzheimercentrum Piešťany, n.o.** (obě tyto právnické osoby jsou zapsány ve slovenském obchodním rejstříku).

Pro úplnost zprávy o vztazích se uvádí, že některé společnosti ve Skupině, a to konkrétně UNICAPITAL N.V., UNICAPITAL ENERGY a.s., UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. a UNI Telematika a.s. drží přímé nebo nepřímé minoritní majetkové podíly na přidružených osobách, v nichž prostřednictvím podílů, které na společnostech drží nevykonávají ani přímo ani nepřímo rozhodující vliv.

2. Úloha Společnosti v rámci Skupiny dle ust. § 82 odst. 2 písm. b) Zákona o obchodních korporacích

Společnost 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). Společnost, jako emitent, sama nepůsobí v žádném odvětví a nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost.

3. Způsob a prostředky ovládání dle ust. § 82 odst. 2 písm. c) Zákona o obchodních korporacích

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a Společností nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládání Společnosti 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 Společnosti, zjištěného z účetní závěrky za rok 2017 dle ust. § 82 odst. 2 písm. d) Zákona o obchodních korporacích

V Rozhodném období Společnost neučinila žádné jednání, ať už jednostranné nebo vícestranné, ve formě konání či nekonání, na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku Společnosti přesahující 10 % vlastního kapitálu zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k datu 31. prosince 2017. Společnost se rovněž nezdržela jednání, které by jinak, nebýt seskupení a vztahu ovládání, uskutečnila.

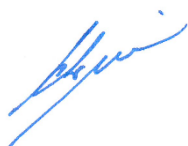
5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny dle ust. § 82 odst. 2 písm. e) Zákona o obchodních korporacích

Společnost neuzavřela s žádnou společností ve Skupině žádnou smlouvu.

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnaní dle ust. § 82 odst. 2 písm. f) a odst. 4 Zákona o obchodních korporacích

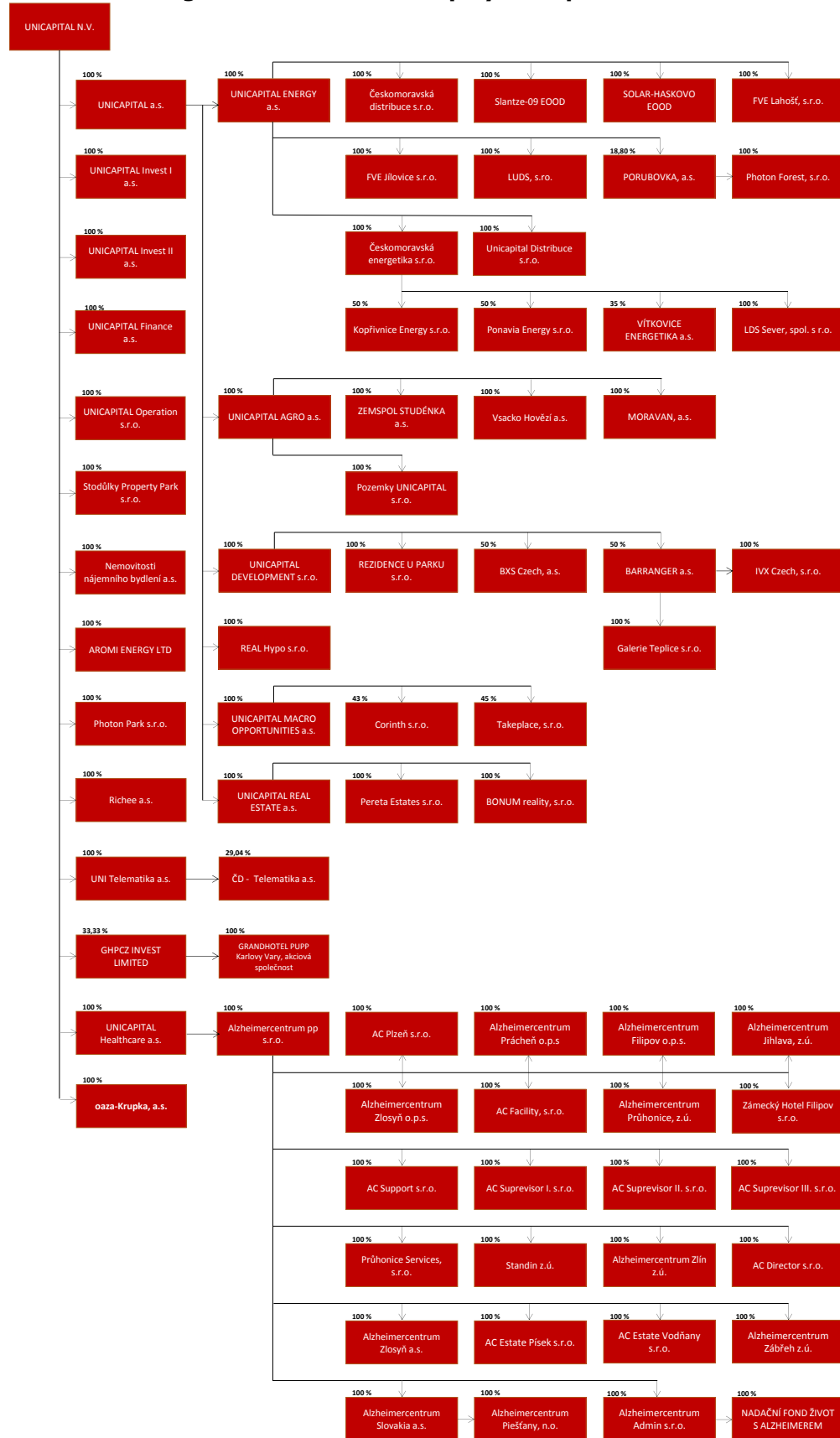
Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že z titulu uskutečněných resp. neuskutečněných jednání, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Společnosti žádná újma. Společnosti nevyplyvají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika. Společná synergie v rámci Skupiny může přinést pozitivní efekty v oblasti řízení nákladů, lidských zdrojů a může pomoci nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemními strategiemi.

V Praze dne 31. března 2018



Ing. Roman Schindler
předseda představenstva

Příloha č.1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2107



DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

Na základě rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady ze dne 31. října 2017 byli s účinností od 1. listopadu 2017 jmenováni členové výboru pro audit Společnosti následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Zuzana Kolářová

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

- K datu 15. února 2018 emitovala Společnost dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 1 100 000 tis. Kč
- K datu 5. ledna 2018 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru s firmou UNICAPITAL N.V. s datem splatnosti 5. ledna 2021 a s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 16. ledna 2018 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru s firmou UNICAPITAL Finance a.s. s datem splatnosti 16. ledna 2021 a s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.

Podrobnosti viz účetní závěrka (11 Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2017 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 2017 neměla žádné významné aktivity v oblasti pracovněprávních 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 II a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 065 49 608, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22931 (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 2017

- 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 2017. Účetní závěrka za období roku 2017 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, 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 4. května 2018



David Hubáček
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL Invest II a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL Invest II a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Praha 8, („Společnost“) sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017, výkazů úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za období od 24. října do 31. prosince 2017 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za období od 24. října do 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a 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. V souladu se zákonem o auditorech a 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 a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také 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 způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných 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.

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady 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 Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, www.pwc.com/cz

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

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 vznikat 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.

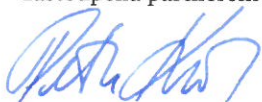
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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 neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu 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 přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

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

4. května 2018


zastoupená partnerem



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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2017

(tis. Kč)

Aktiva	Poznámka	31.12.2017	24.10.2017
Odložená daňová pohledávka	8	60	0
Dlouhodobá aktiva celkem		60	0
Peněžní prostředky	9	1 896	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		1 896	2 000
Aktiva celkem		1 956	2 000
Pasiva			
Základní kapitál	5	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta (-)		- 254	0
Vlastní kapitál celkem		1 746	2 000
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodních vztahů	6	210	0
Krátkodobé závazky celkem		210	0
Závazky celkem		210	0
Vlastní kapitál a závazky celkem		1 956	2 000

Výkaz úplného výsledku za období od 24. října do 31. prosince 2017

(tis. Kč)

	Poznámka	2017
Administrativní náklady	4	- 314
Ztráta před zdaněním		- 314
Daň z příjmů	8	60
Ztráta po zdanění za období		- 254
Úplný výsledek hospodaření za období		- 254

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Zahajovací rozvaha k 24. říjnu 2017	2 000	0	2 000
Úplný výsledek hospodaření za období	0	- 254	- 254
Stav k 31. prosinci 2017	2 000	- 254	1 746

Výkaz peněžních toků za období od 24. října do 31. prosince 2017

(tis. Kč)	2017
Ztráta před zdaněním	- 314
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>	0
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	- 314
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>	
Změna stavu krátkodobých závazků	210
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	- 104
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	0
Čisté snížení peněžních prostředků	- 104
Stav peněžních prostředků na počátku období	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období	1 896

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest II a.s. (dále "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 24. října 2017. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným, a tudíž 100% akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V. se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozziilaan 201, 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.

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

1.1. Vedení Společnosti

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

1.1.1. Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku. Dále předkládá ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplacení zálohy na podíl na zisku. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Předseda představenstva k 31. prosinci 2017:

Jméno a příjmení	Ing. Roman Schindler
Datum narození	9. ledna 1971
Datum vzniku funkce	24. října 2017

1.1.2. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov Společnosti a usnesení valné hromady Společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné i účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena.

Jméno a příjmení	David Hubáček
Datum narození	28. prosince 1988
Datum vzniku funkce	24. října 2017

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

1.2. Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

1.2.1. Způsob oceňování

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje mimo peněžní hotovost, které by byly oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

1.2.2. 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.

1.2.3. Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této účetní závěrky je období od 24. října 2017 do 31. prosince 2017, tj. od data vzniku Společnosti do konce kalendářního roku 2017. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

1.3. Zásadní účetní postupy

1.3.1. Finanční výnosy a finanční náklady

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

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

1.3.2. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku. 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. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných, než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. 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 za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně. 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.

1.3.3. Finanční nástroje

(i) Nederivátové finanční nástroje

Nederivátové finanční nástroje zahrnují peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, úvěry a půjčky a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích vykázány 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 (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu 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 nederivátové 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.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje ve výsledku hospodaření po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, 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.

(ii) Základní kapitál

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné, než v podnikové kombinaci, jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu.

1.3.4. Snížení hodnoty**(i) Finanční aktiva**

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty (která Společnost v současnosti nevlastní), jsou vždy k datu 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.

Společnost zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv 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 výsledku hospodaření 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 výsledku hospodaření.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Vzhledem k omezenému rozsahu činnosti Společnosti je pro ni z nových standardů, které dosud nejsou účinné, relevantní pouze standard IFRS 9.

IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydán v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 a později). 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 jestli smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků (SPPI). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek SPPI. Dluhové nástroje, které splňují požadavek SPPI a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek SPPI, 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. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o uznání změny reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Pokud je kapitálový nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou vždy uznány ve výkazu úplného výsledku.
- 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 na základě úvěrové ztráty očekávané po celou dobu životnosti aktiva, nikoliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasingové a obchodní pohledávky.
- 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.

Vzhledem k omezenému rozsahu aktivit Společnosti neočekává vedení Společnosti významný dopad IFRS 9 na finanční pozici nebo účetní postupy Společnosti.

4. Administrativní náklady

(tis. Kč)	31.12.2017
Audit a jiné poradenské služby	284
Ostatní provozní náklady	30
Administrativní náklady celkem	314

5. Základní kapitál

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

Základní kapitál společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 24. říjnu 2017, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 24. října 2017 do 31. prosince 2017 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.

6. Závazky z obchodních vztahů

(tis. Kč)	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	210
Závazky z obchodních vztahů celkem	210

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

7. Řízení rizik

Vzhledem k aktivitám Společnost k datu sestavení této závěrky společnost rizika spojená s používáním finančních nástrojů neřídí.

7.1. Řízení úvěrového rizika

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškerý majetek Společnosti je koncentrován na jednom bankovním účtu u banky s krátkodobým úvěrovým ratingem Prime-1 (Moody's) a A-1 (S&P) a s dlouhodobým úvěrovým ratingem A2 (Moody's) a A (S&P).

8. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena z daňové ztráty za účetní období s použitím sazby 19 %.

(tis. Kč)	31.12.2017
Odložená daňová pohledávka	60
Ostatní aktiva celkem	60

9. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2017
Pokladní hotovost	21
Peníze na bankovních účtech	1 875
Peněžní prostředky celkem	1 896

10. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

11. Následné události

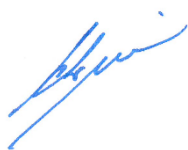
K datu 15. února 2018 emitovala Společnost 4 tranše dluhopisů v následující struktuře:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 15. února 2021 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3 % ve výši 500 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518300.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 15. února 2023 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,3 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518318.
- Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 15. února 2025 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,1 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518326.
- Emise dluhopisů se splatností 8 let s datem splatnosti 15. února 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 6,0 % ve výši 100 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518334.

Dále Společnost uzavřela následující smlouvy:

- K datu 5. ledna 2018 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru s firmou UNICAPITAL N.V. s datem splatnosti 5. ledna 2021 s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 16. ledna 2018 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru s firmou UNICAPITAL Finance a.s. s datem splatnosti 16. ledna 2021 s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.

V Praze dne 4. května 2018



Ing. Roman Schindler
předseda představenstva