

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2018

UNICAPITAL Invest II a.s.

za období končící 31. prosince 2018

Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
OSTATNÍ INFORMACE	21
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	25
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	26
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	27
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	30

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

Níže uvedený předseda 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 31. května 2019



JUDr. Alena Sikorová
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. (dále jen „Společnost“) byla založena 24. října 2017. Během rozhodného období bylo hlavní činností Společnosti emitování dluhopisů a následně 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 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 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 jmenována JUDr. Alena Sikorová, tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 5. října 2018.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

V roce 2018 nedošlo k žádným změnám.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2018 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest II a.s., na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 14 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 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 korporacích

za účetní období kalendářního roku 2018

Představenstvo společnosti UNICAPITAL Invest II a.s., IČ 065 49 608, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22931 (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 II a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „Skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny Propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu Rozhodného období součástí smíšené holdingové osoby.

1. Struktura vztahů ve skupině

Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc

Ovládaná osoba:

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

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 Lahošť, 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 Jílovice 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 Lahošť, s.r.o. a FVE Jílovice 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 akvizicí 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: Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice
Právní forma: akciová společnost
IČ: 476 72 439
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

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

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.*
Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 496 09 696

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786

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

Společnost: UNICAPITAL Invest 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, PSČ 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 229996

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 229995

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 229997

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, 789 01 Zábřeh
Právní forma: zapsaný ústav
IČ: 060 34 357
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, 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: 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

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 Krajského 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
*Akcie 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

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 ovládnutí

Mezi Ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a Ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnutí 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
UNICAPTIAL AGRO	Rámcová smlouva o úvěru	peněžité	1	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 je obsaženo v bodě 12 přiložené účetní závěrky.

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	Smlouva	Druh plnění přijatý/poskytnutý ovládanou osobou	Počet smluv	Adekvátní protiplnění
Banka CREDITAS	Smlouva o pronájmu prostor	přijaté/věcné	1	Ano
Pereta Estates	Smlouva o poskytování sídla a služeb sídla	přijaté/věcné	1	Ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

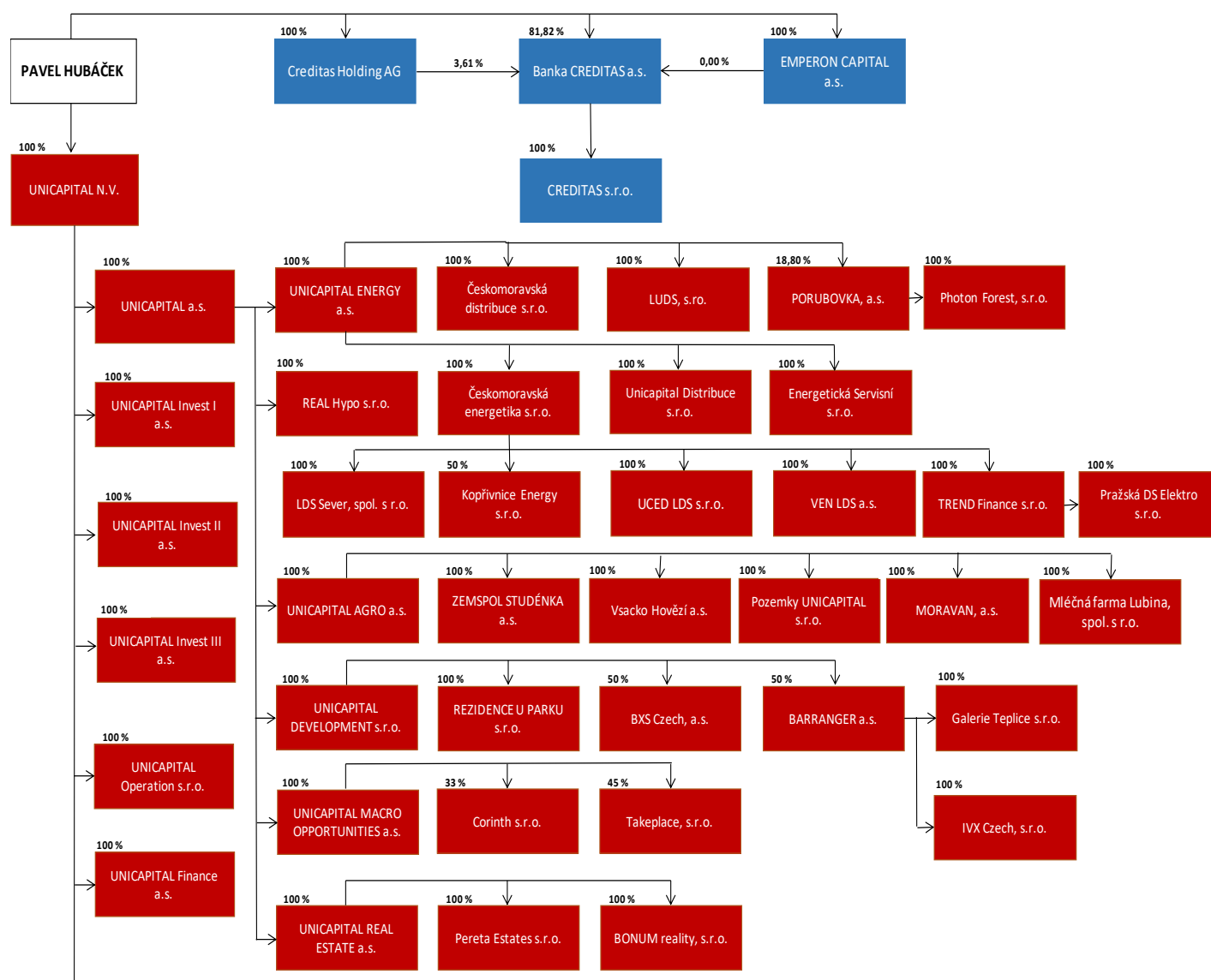
Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsání 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

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2018



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně.



OSTATNÍ INFORMACE

Dle základních prospektů k emitovaným dluhopisům 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:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky

	dobou do splatnosti ve dnech		Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
DTM_{Li}	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_{Bi}	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_{Bi}	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.	526 800 000,00	5.1.2021	5,10 %	736
UNICAPITAL Finance a.s.	1 363 570 000,00	16.1.2021	5,10 %	747
UNICAPITAL AGRO a.s.	86 000 000,00	21.11.2025	5,20 %	2 517
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	1 976 370 000,00			

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018 na řádku „Poskytnuté úvěry“ v sekci Dlouhodobá aktiva.

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINV02 1	386 200 000,00	15.2.2021	3,30 %	777
UCINV02 2	371 900 000,00	15.2.2023	4,30 %	1 507
UCINV02 3	335 100 000,00	15.2.2025	5,10 %	2 238
UCINV02 4	150 000 000,00	15.2.2026	6,00 %	2 603
UCINV02 5	149 000 000,00	28.6.2021	3,30 %	910
UCINV02 6	276 900 000,00	28.6.2023	4,30 %	1 640
UCINV02 7	348 200 000,00	28.6.2025	5,10 %	2 371
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	2 017 300 000,00			

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 0,67 % a ukazatel NWM ve výši - 872,4.

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 uzavírala pracovněprávní vztahy ve formě Dohody o provedení práce s prodeji dluhopisů.

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: 06549608, 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 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 31. května 2019



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 („Společnost“), sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2018, výkazu úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 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 2018 její finanční výkonnosti a jejich peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018 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.

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

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

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.

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.

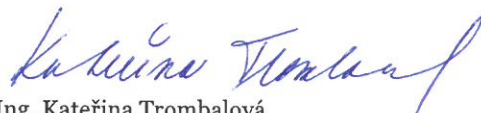
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- 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.

31. května 2019


zastoupená ředitelkou


Ing. Kateřina Trombalová
statutární auditorka, evidenční č. 2370

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti UNICAPITAL Invest II a.s.

UNICAPITAL Invest II 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
AKTIVA			
Poskytnuté úvěry	4	1 976 370	0
Odložená daňová pohledávka	10	3 976	60
Dlouhodobá aktiva celkem		1 980 346	60
Poskytnuté úvěry	4	64 491	0
Ostatní aktiva		883	0
Peněžní prostředky	5	1 792	1 896
Krátkodobá aktiva celkem		67 166	1 896
Aktiva celkem		2 047 512	1 956
PASIVA			
Základní kapitál	6	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta		- 240	- 254
Vlastní kapitál celkem		1 760	1 746
Vydané dluhopisy	7	2 017 300	0
Dlouhodobé závazky celkem		2 017 300	0
Vydané dluhopisy	7	21 000	0
Splatný daňový závazek	10	3 919	0
Ostatní krátkodobé závazky	8	3 533	210
Krátkodobé závazky celkem		28 452	210
Závazky celkem		2 045 752	210
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 047 512	1 956

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2018

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018 – 31.12.2018	24.10.2017 – 31.12.2017
Úrokové výnosy	4	64 491	0
Úrokové náklady	7	- 52 673	0
Hrubá úroková marže		11 818	0
Ostatní výnosy		12	0
Administrativní náklady	9	- 11 813	- 314
Zisk z provozní činnosti		17	- 314
Zisk před zdaněním		17	- 314
Daň z příjmů	10	- 3	60
Zisk po zdanění za období		14	- 254
Úplný výsledek hospodaření za období		14	- 254

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2018

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav 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
Úplný výsledek hospodaření za období	0	14	14
Stav k 31. prosinci 2018	2 000	- 240	1 760

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2018

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018 – 31.12.2018	24.10.2017 – 31.12.2017
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		17	- 314
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté úrokové výnosy	4, 7	- 11 818	0
Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 11 801	- 314
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		- 883	0
Změna stavu krátkodobých závazků	8	3 323	210
Úroky vyplacené	7	- 31 673	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 41 034	- 104
Peněžní toky z investiční činnosti			
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – poskytnuté úvěry	12	- 2 275 970	0
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – přijaté splátky	12	299 600	
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		- 1 976 370	0
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – emise/prodej	7	2 017 300	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		2 017 300	0
Čisté snížení peněžních prostředků		- 104	- 104
Stav peněžních prostředků na počátku období		1 896	2 000
Stav peněžních prostředků na konci období		1 792	1 896

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest II a.s. (dále také jako "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 Strozzi 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	24. října 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	24. října 2017

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. Srovnatelné údaje zahrnují období od založení Společnosti 24. října 2017 do 31. prosince 2017. 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 řídících 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 užitky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 (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 vykazány 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 hodnotyFinanční 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 drženým 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 vykazat: (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).

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
Dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 976 370	0
Krátkodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry - krátkodobá část splatná do 1 roku	64 491	0
Poskytnuté úvěry celkem	2 040 861	0

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	3	21
Peníze na běžných bankovních účtech	1 789	1 875
Peněžní prostředky celkem	1 792	1 896

Společnost drží peníze na bankovním účtu vedeném u Československé obchodní banky, a. s. která má následující rating: Dlouhodobý - Moody's – A1, S&P – A+; krátkodobý - Moody's – Prime-1, S&P – A-1.

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 24. říjnu 2017, 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 ztrátu ve výši - 254 tis. Kč, která byla následně převedena na účet neuhrazené 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 2018 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 450 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2018 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 432 700 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 tak činí 2 017 300 tis. Kč. Celková hodnota naběhlých úroků z titulu vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 je 21 000 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 2 038 300 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 450 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 432 700	0
Upsaná část emitovaných dluhopisů	2 017 300	0
Naběhlé příslušenství	21 000	0
Vydané dluhopisy celkem	2 038 300	0

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	833 300	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 184 000	0
Celkem	2 017 300	0
Úroky splatné do 1 roku	21 000	0
Vydané dluhopisy celkem	2 038 300	0

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2018 činí 2 054 995 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)
Listinná forma			
CZ0003518300	3,30 %	15.2.2021	386 200
CZ0003518318	4,30 %	15.2.2023	371 900
CZ0003518326	5,10 %	15.2.2025	335 100
CZ0003518334	6,00 %	15.2.2026	150 000
CZ0003519217	3,30 %	28.6.2021	149 000
CZ0003519225	4,30 %	28.6.2023	276 900
CZ0003519233	5,10 %	28.6.2025	348 200
Celkem upsané dluhopisy			2 017 300

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

(tis. Kč)	31.12.2017	Prodej dluhopisů	Naběhlý úrok	Výplata úroku	31.12.2018
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	0	2 017 300	0	0	2 017 300
Vydané dluhopisy – krátkodobé	0	0	52 673	- 31 673	21 000
Vydané dluhopisy celkem	0	2 017 300	52 673	- 31 673	2 038 300

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 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

(tis. Kč)	31.12.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	54	41
Závazky k zaměstnancům	266	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	82	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	1 355	0
Ostatní závazky vůči státu	63	0
Dohadné účty pasivní	417	169
Jiné závazky	1 296	0
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 533	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.

9. Administrativní a osobní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Osobní náklady	3 347	0
Ostatní náklady	8 466	314
Celkem	11 813	314
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0

Celkové náklady na zaměstnance zahrnují osobní náklady na zaměstnance zaměstnané na dobu o provedení práce. Předseda představenstva ani předseda dozorcí rady nebyli v roce 2018 z titulu svých funkcí odměňováni.

10. Splatná a odložená daň

Splatný daňový závazek lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Splatná daň ve výkazu úplného výsledku	- 3 919	0
Splatný daňový závazek k 31. prosinci	- 3 919	0

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

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Odložená daňová pohledávka k začátku období	60	0
Odložená daň ve výkazu úplného výsledku	3 916	60
Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci	3 976	60

(tis. Kč)	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Daň z příjmů odložená	- 3 916	- 60
Z toho:		
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	- 3 976	- 60
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	60	0
Uplatnění odložené daně z předchozího období		
Daň z příjmů splatná	3 919	0
Daň z příjmů	3	- 60

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Zisk před zdaněním	17	- 314
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	3	- 60
Daň z příjmů	3	- 60

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 A-1 (S&P) a s dlouhodobým úvěrovým ratingem A1 (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. (viz poznámka 12).

K 31. prosinci 2018 Společnost neevidovala 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:

31. 12. 2018 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva				
Poskytnuté úvěry	67 782	0	2 083 188	116 939
Peněžní prostředky	1 792	0	0	0
Aktiva celkem	69 574	0	2 083 188	116 939
Pasiva				
UCINV02 1 3,3/21	- 6 372	- 6 372	- 405 317	0
UCINV02 2 4,3/23	- 7 996	- 7 996	- 427 871	0
UCINV02 3 5,1/25	- 8 545	- 8 545	- 68 360	- 360 735
UCINV02 4 6,0/26	- 4 500	- 4 500	- 36 000	- 172 500
UCINV02 5 3,3/21	0	- 4 917	- 156 376	0
UCINV02 6 4,3/23	0	- 11 907	- 318 573	0
UCINV02 7 5,1/25	0	- 17 758	- 71 033	- 374 837
Závazky z obchodního styku	-54	0	0	0
Ostatní závazky	- 3 061	- 418	0	0
Pasiva celkem	- 30 528	- 62 413	- 1 483 530	- 908 072
Netto	39 046	- 62 413	599 658	- 791 133

Za účelem vyrovnání nesouladu v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv plánuje Společnost prodloužit splatnost jistin vybraných poskytnutých úvěrů do roku 2026, čímž získá potřebnou likviditu plynoucí z úrokových příjmů na pokrytí závazků vyplývajících ze splatnosti dluhopisů. Další případné nesoulady v peněžních tocích plynoucích z aktiv a pasiv Společnost plánuje řešit dalšími úpravami doby splatnosti poskytnutých úvěrů včetně možného zkrácení.

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 5. ledna 2018 byl poskytnut úvěrový rámec s pohyblivou úrokovou sazbou společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 bylo z tohoto rámce čerpáno 529 mil. Kč. Splatnost úvěru je 5. ledna 2021.
- Dne 16. ledna 2018 byl poskytnut úvěrový rámec s pohyblivou úrokovou sazbou společnosti UNICAPITAL Finance a.s. ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 bylo z tohoto rámce čerpáno 1 364 mil. Kč. Splatnost úvěru je 16. ledna 2021.
- Dne 21. listopadu 2018 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 5,2 % společnosti UNICAPITAL Agro a.s. ve výši 100 mil. Kč. K 31. prosinci 2018 bylo z tohoto rámce čerpáno 86 mil. Kč. Splatnost úvěru je 21. listopadu 2025.

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 4 - 6,30 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	1.1.2018 - 31.12.2018	24.10.2017 - 31.12.2017
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	12 094	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	52 271	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	126	0
Úrokové výnosy celkem		64 491	0
Administrativní náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	6 651	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní	15	0
Náklady celkem		6 666	0

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2018	31.12.2017
Poskytnuté úvěry			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	538 894	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	1 415 841	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	86 126	0
Poskytnuté úvěry celkem		2 040 861	0

Předseda představenstva ani předseda dozorčí rady nebyli v roce 2018 z titulu svých funkcí odměňováni.

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.

31. května 2019



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva