

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2019

UNICAPITAL Invest II a.s.

za období končící 31. prosince 2019

Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH	5
OSTATNÍ INFORMACE	22
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE	25
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	26
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA	27
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA	31

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 30. června 2020



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 půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Emitované dluhopisy byly upsány v dostatečné výši, čímž bylo získáno dostatečné množství prostředků a cíle Společnosti pro rozhodné období byly naplněny.

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

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest 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 2019.

ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH

V roce 2019 nedošlo k žádným změnám.

ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH

V roce 2019 nedošlo k žádným změnám.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2019 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest II a.s., na úrovni úplného výsledku hospodaření zisku za účetní období ve výši 135 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., IČO 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 2019

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 vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích a družstvech následující zprávu o vztazích mezi společnostmi a ovládající osobou a mezi společnostmi a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (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, nyní V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6

Nepřímo ovládaná osoba:

Společnost: UNICAPITAL Invest II a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 065 49 608
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22931

Osoby přímo ovládané stejnou ovládající osobou – propojené osoby:

Společnost: UNICAPITAL N.V.
Sídlo: Barbara Strozzi 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko
Právní forma: akcionářská společnost
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

Společnost: Banka CREDITAS a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 634 92 555
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903
*/ Banka CREDITAS a.s. je jediným společníkem společnosti CREDITAS s.r.o., IČ 241 85 299, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636 a společnosti CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720

Společnost: CREDITAS Holding AG v likvidaci*
Sídlo: Curych, Carey AG, Alderstrasse 49, 8008 Curych
IČ: 115.944.637
Reg. č. CH-020.3.035.593-9
Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu
* Společnost je v řízení likvidace. V průběhu procesu likvidace dojde k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu.

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

Další osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou – propojené osoby:

Společnost: UNICAPITAL a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská 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: akcionářská 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: akcionářská společnost
IČ: 076 00 488
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23927

Společnost: UNICAPITAL Invest IV a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 086 69 732
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867
*/ Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. je nově založenou společností, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 6.11.2019.

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

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

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

Společnost: Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská 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: akcionářská společnost
Reg.číslo: HE 274042
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky

Společnost: oaza-Krupka, a.s.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 287 08 121

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23309

*/ Společnost oaza-Krupka, a.s. stejně jako další zanikající společnosti oaza-distribuce II., s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO 036 26 458, a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-Krupka byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

Společnost: oaza- distribuce II, s.r.o.*
Sídlo: Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec IV – Rochlice, 460 06 Liberec
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 036 26 458

Zapsaná v obchodním rejstříku krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34898

*/ Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. stejně jako další zanikající společnosti oaza-Krupka, a.s., IČO 287 08 121, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

Společnost: LEDRICA TRADING a.s.
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: akcionářská společnost
IČ: 060 11 799

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925

Společnost: Photon Park, s.r.o.*
Sídlo: Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 286 10 202

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 44407

*/Podíl na společnosti Photon Park, s.r.o. byl v březnu 2019 prodán třetí straně mimo skupinu.

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

Společnost: REAL Hypo s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 277 72 071
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 51390
*/V červenci 2019 došlo k prodeji společnosti REA Hypo s.r.o. mimo skupinu.

Společnost: LEMANT Finance s.r.o.*
Sídlo: Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 055 58 310
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 265830
*/ Společnost LEMANT Finance byla jednou z významných investic rozhodného období

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

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

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

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

Společnost: ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.

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

Společnost: UCED Prodej s.r.o. (dříve UCED LDS s.r.o.)
Sídlo: 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: UCED Vítkovice a.s. (dříve VEN LDS 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

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

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

Společnost: Pražská DS Elektro s.r.o. *
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 278 77 205
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 123528
*/ Společnost Pražská DS Elektro s.r.o. byla investicí rozhodného období (nákupem podílu ve společnosti TREND Finance s.r.o., která je mateřskou její společností) a následně, jakožto rozdělovaná společnost v důsledku rozdělení rozštěpením sloučením zanikla a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786, a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED LDS s.r.o., se sídlem Heršpická 813/5, Štýřice, 639 00 Brno, IČO 036 97 312.

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

Společnost: UCED Distribuce II s.r.o.*
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 085 31 714

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320500

*/Jedná se o nově založenou společnost

Společnost: UCED Kopřivnice s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 085 31 706

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320499

*/Jedná se o nově založenou společnost

Společnost: UCED Hranice s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 085 83 535

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211

*/Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem akvizice společnosti SPH-SLUŽBY,s.r.o., IČ 253 55 953, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327035

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 253 55 953

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035

*/Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019

Společnost: UCED Přerov s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 086 70 714

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950

*/Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem nové akvizice společnosti PSP Technické služby a.s., IČ 476 77 937, se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, 750 53, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939

Společnost: PSP Technické služby a.s.*

Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53

Právní forma: akciová společnost

IČ: 476 77 937

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939

*/Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019

Společnost: UCED Energy s.r.o.*

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 082 10 047

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 314833

*/Jedná se o nově založenou společnost

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.

Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov

Právní forma: akciová společnost

IČ: 619 74 986

Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164

Společnost: MORAVAN, a.s.

Sídlo: Kateřine č.p. 198, 742 58 Kateřinice

Právní forma: akciová společnost

IČ: 476 72 439
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

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

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

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

Společnost: REZIDENCE U PARKU s.r.o.
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc
Právní forma: spolenost s ručením omezeným
IČ: 019 64 542
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 56999

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

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

Společnost: LIFELIQE, Inc*
Sídlo: 850 New Burton Road, Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké
Právní forma: akciová společnost
Reg. č. 5870921
*/ Nákup 74,7% akciového podílu na společnosti LIFELIQE, Inc byl akviziční příležitostí začátkem rozhodného období. Společnost je mateřskou společností LIFELIQE CZECH s.r.o., IČ 052 89 921, se sídlem Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6

Společnost: LIFELIQE CZECH s.r.o.
Sídlo: Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6

Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 052 89 921
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261296

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Zámecký Hotel Filipov s.r.o.
Sídlo: Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 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 Supervisor I s.r.o.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 033 10 256
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22996

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: Alzheimercentrum Pardubice z.ú.
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8
Právní forma: zapsaný ústav

IČ: 086 20 008

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 838

Společnost: Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.

Sídlo: Husova tř. 1651/125a, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice

Právní forma: zapsaný ústav

IČ: 087 44 351

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 148

Společnost: Alzheimercentrum Admin s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 033 10 078

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 229998

Společnost: Alzheimercentrum Zlosyn a.s.

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

Právní forma: akciová společnost

IČ: 254 75 916

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 10844

Společnost: AC Estate Ostrava, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 290 10 225

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 159687

Společnost: AC Estate Vodňany, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 061 07 982

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276262

Společnost: AC Estate Písek, s.r.o.

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

Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 061 07 966

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276260

Společnost: Alzheimercentrum Slovakia a.s.

Sídlo: Nitrianska 1837/5, Piešťany 921 01, Slovenská republika

Právní forma: akciová společnost

IČ: 36 800 406

Zapsaná v obchodním rejstříku okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, vložka 10459

Společnost: Alzheimercentrum Piešťany n.o.

Sídlo: Rekreačná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika

Právní forma: nezisková organizace

IČ: 37 986 945

Zapsaná v registru neziskových organizací vedeném Ministerstvem vnitra Slovenské republiky

Společnost: NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM

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

Právní forma: nadace

IČ: 242 03 378

Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl N, vložka 873

Společnost: V Invest CZ a.s.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Společnost: UDRA Property Development s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným
IČ: 044 65 113
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 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: 276 26 931
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12125

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

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

Společnost: Blue Future Second s.r.o.
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5
Právní forma: společnost s ručením omezeným

IČ: 036 52 262
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235744

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

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

2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

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

3. Způsob a prostředky ovládání

Mezi ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládání 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 přijaty/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
UNICAPITAL Finance	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL N.V.	▪ Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
	▪ Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
	▪ Rámcová smlouva o poskytování právních a poradenských služeb	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL AGRO	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

5. Přehled vzájemných smluv v rámci skupiny

Protistrana smlouvy	smlouva	druh plnění přijaty/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
Pereta Estates	Smlouva o poskytnutí sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL Invest I	Smlouva o správě dluhopisů	poskytnuté/věcné	1	ano

6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

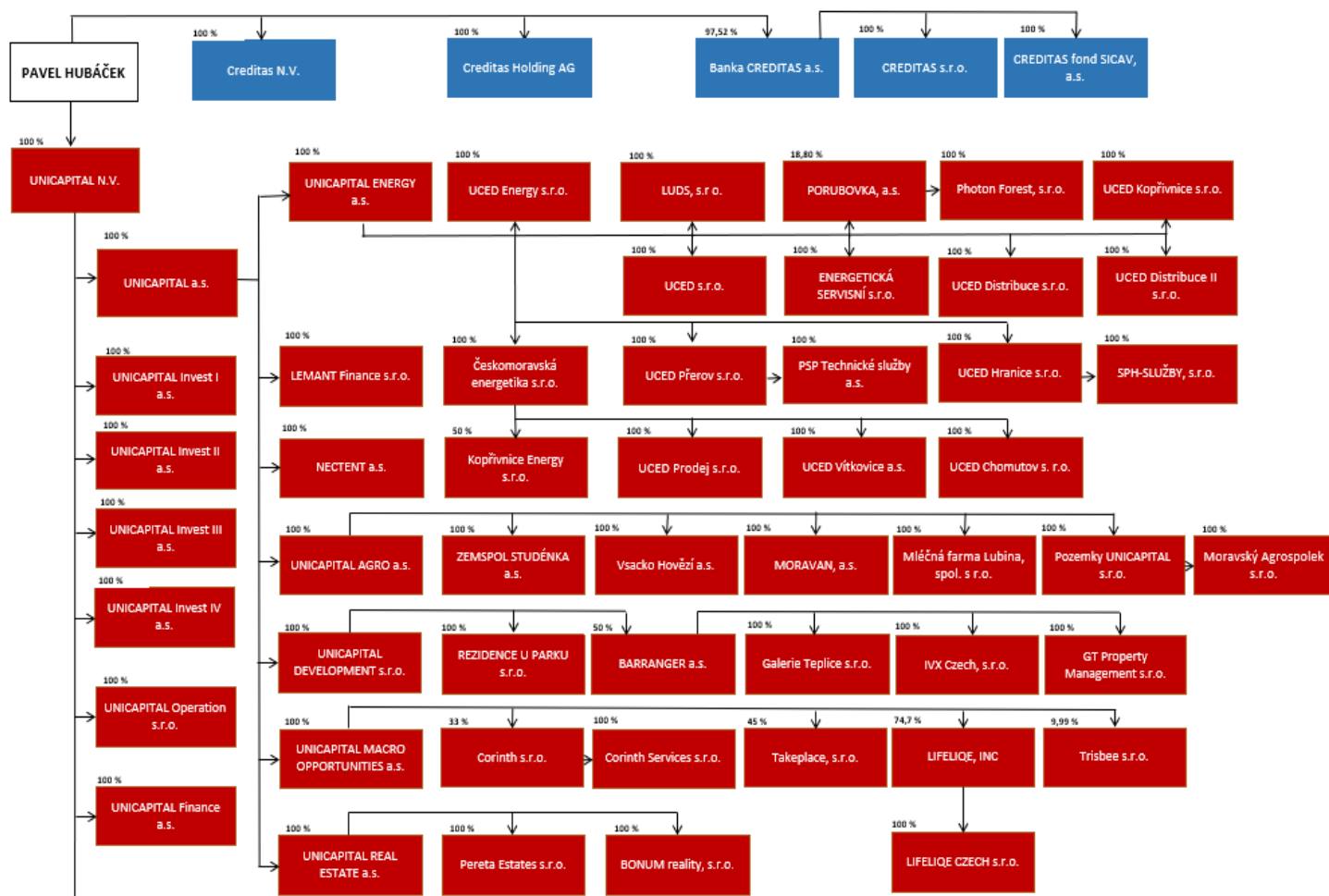
Statutární orgán ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplývají z účasti ve skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci skupiny neplynou pro ovládanou osobu žádná rizika. Společná synergie v rámci skupiny přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

V Olomouci dne 17.2.2020

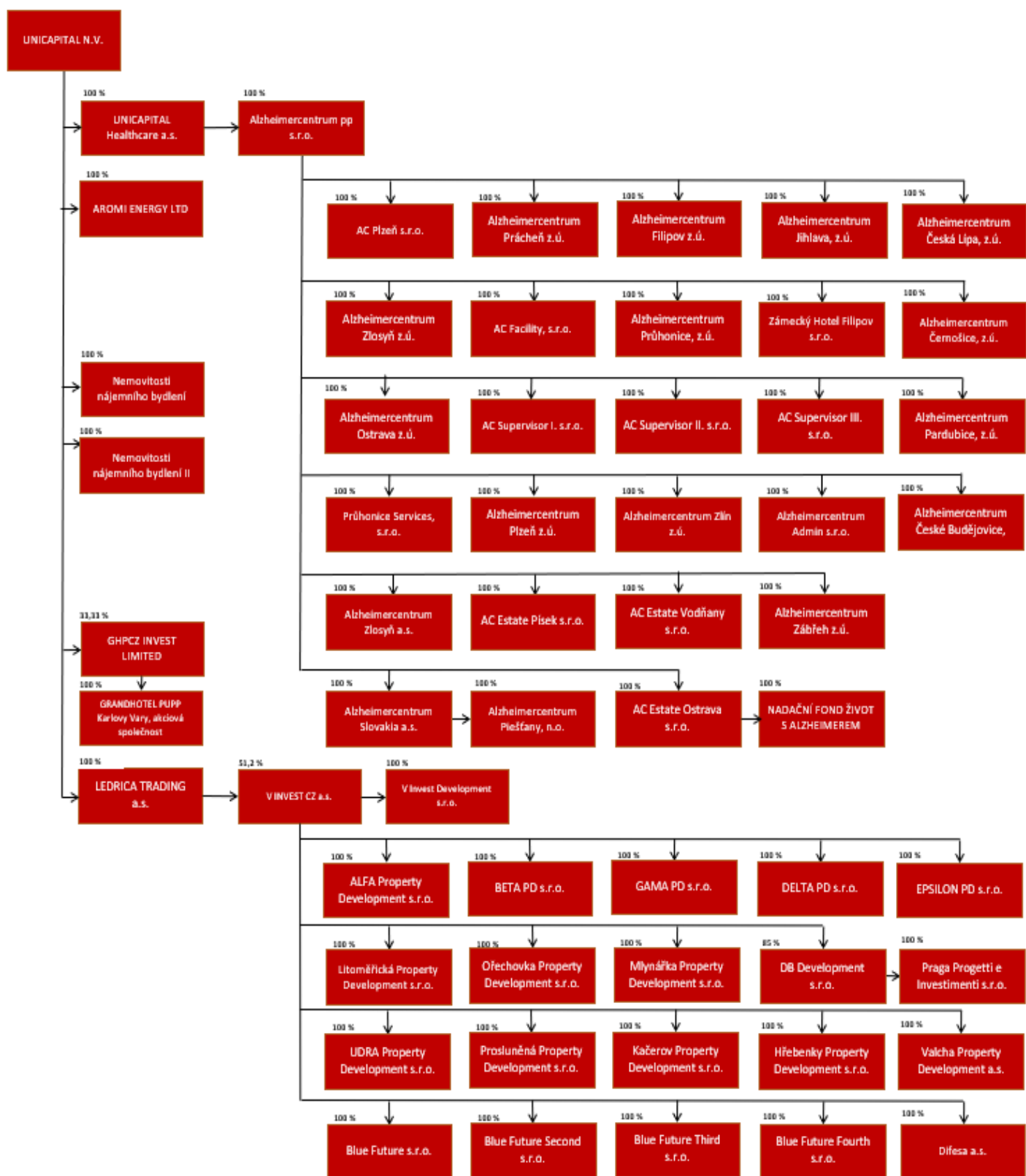


JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

Příloha č. 1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2019



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:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{Li}	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_{Li}	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	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 úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
IR_{Bi}	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 dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
DTM_{L_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
N_{B_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
DTM_{B_i}	Počet dnů do splatnosti Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
N_L	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Rozvaha (položka Poskytnuté úvěry)
N_B	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Rozvaha (položka Emitované dluhopisy)

n	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Rozvaha a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
m	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad rozvahové položky Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

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

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

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

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

Ukazatel NWIR je vypočítán následovně:

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

Ukazatel NWM je vypočítán následovně:

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	958 800 000,00	5.1.2021	4,80 %	371
UNICAPITAL Finance a.s.	929 670 000,00	16.1.2021	4,80 %	382
UNICAPITAL AGRO a.s.	83 500 000,00	21.11.2025	5,20 %	2 152
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	1 971 970 000,00			

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů je vykázána ve Výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019 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 %	412
UCINV02 2	371 900 000,00	15.2.2023	4,30 %	1 142
UCINV02 3	335 000 000,00	15.2.2025	5,10 %	1 873
UCINV02 4	150 000 000,00	15.2.2026	6,00 %	2 238
UCINV02 5	149 000 000,00	28.6.2021	3,30 %	545
UCINV02 6	276 900 000,00	28.6.2023	4,30 %	1 275
UCINV02 7	347 200 000,00	28.6.2025	5,10 %	2 006
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	2 016 200 000,00			

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

Ke dni 31. prosince 2019 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,39 % a ukazatel NWM ve výši - 876,5.

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

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

Od rozvahového dne 31. prosince 2019 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 2019 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

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

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

KONTAKTNÍ ÚDAJE

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

webové stránky: www.unicapital.cz

email: info@unicapital.cz

tel.: 800 91 92 93

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Předseda dozorčí rady společnosti **UNICAPITAL Invest II a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO: 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 2019

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

V Olomouci dne 30. června 2020



David Hubáček
předseda dozorčí rady

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

**ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA PRO AKCIONÁŘE SPOLEČNOSTI
UNICAPITAL Invest II a.s.**

Sídlo auditované společnosti:

Sokolovská 675/9
186 00 Praha 8
IČ: 065 49 608

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti **UNICAPITAL Invest II a.s.** sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2019, výkazu úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatní účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice společnosti **UNICAPITAL Invest II a.s.** k 31. prosinci 2019 její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

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

případné nedodržení uvedených požadavků by bylo 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 (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinen 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.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

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

Naší povinností je informovat 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.

Auditorem, zodpovědným za provedení auditu jménem společnosti EDM Utilitas Audit, s.r.o., je Daniela Fojtíková.

V Praze dne 30.6.2020

EDM Utilitas Audit, s.r.o.
číslo oprávnění 533



Ing. Daniela Fojtíková
auditor, č. oprávnění 1920

UNICAPITAL Invest II a.s.

Účetní závěrka

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

31. prosince 2019

Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2019

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2019	31.12.2018
AKTIVA			
Poskytnuté úvěry	6	1 975 492	1 976 370
Odložená daňová pohledávka	5	4 224	3 976
Dlouhodobá aktiva celkem		1 979 717	1 980 346
Pohledávky z obchodního styku		0	0
Poskytnuté úvěry	6	57 439	64 491
Splatná daňová pohledávka	5	1 681	0
Ostatní aktiva		0	883
Peněžní prostředky	7	4 255	1 792
Krátkodobá aktiva celkem		63 375	67 166
Aktiva celkem		2 043 091	2 047 512
PASIVA			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělené zisky / -ztráty	8	- 105	- 240
Vlastní kapitál celkem		1 895	1 760
Vydané dluhopisy	9	2 016 200	2 017 300
Dlouhodobé závazky celkem		2 016 200	2 017 300
Vydané dluhopisy	9	20 998	21 000
Splatný daňový závazek		0	3 919
Ostatní krátkodobé závazky	5	3 998	3 533
Krátkodobé závazky celkem		24 996	28 452
Závazky celkem		2 041 196	2 045 752
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 043 091	2 047 512

Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2019	31.12.2018
Úrokové výnosy		92 478	64 491
Úrokové náklady	9	-89 406	-52 673
Hrubá úroková marže		3 072	11 818
Ostatní výnosy		95	12
Administrativní náklady	4	-1 694	-11 813
Znehodnocení finančních aktiv		-1 307	0
Zisk z provozní činnosti		-2 906	-11 801
Zisk před zdaněním		167	17
Daň z příjmů	5	- 31	- 3
Zisk po zdanění za období		135	14
Úplný výsledek hospodaření za období		135	14

Výkaz změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Základní kapitál	Zisk / Ztráta	Celkem
Stav k 31. prosinci 2017	2 000	- 254	1 746
Úplný výsledek hospodaření za období 2018	0	14	14
Stav k 31. prosinci 2018	2 000	- 240	1 760
Úplný výsledek hospodaření za období 2019	0	135	135
Stav k 31. prosinci 2019	2 000	- 105	1 895

Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019

(tis. Kč)	Poznámka	31.12.2019	31.12.2018
Zisk / Ztráta před zdaněním		167	17
Úpravy o nepeněžní operace:			
Znehodnocení finančních aktiv		1 307	
Čisté úrokové výnosy		- 3 072	- 11 818
Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 1 599	- 11 801
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		583	- 883
Změna stavu krátkodobých závazků		- 3 454	3 323
Úroky vyplacené		- 89 408	- 31 673
Úroky přijaté		95 000	0
Zaplacená daň z příjmu za běžnou činnost		- 1 960	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 838	- 41 034
Peněžní toky z investiční činnosti			
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – poskytnuté úvěry		-1 454 500	-2 275 970
Úvěry poskytnuté spřízněným osobám – přijaté splátky		1 458 900	299 600
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		4 400	-1 976 370
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – emise/prodej		0	2 017 300
Vydané dluhopisy - odkup		- 1 100	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		- 1 100	2 017 300
Čisté zvýšení peněžních prostředků		2 462	- 104
Stav peněžních prostředků na počátku období		1 792	1 896
Stav peněžních prostředků na konci období		4 255	1 792

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 Strozilaan 201, Nizozemsko, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

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

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

1.1. Vedení Společnosti

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

Představenstvo

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

Předseda představenstva k 31. prosinci 2019:

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

Dozorčí rada

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

Jméno a příjmení	David Hubáček
Datum narození	28. prosince 1988
Datum vzniku funkce	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 2019. Srovnatelné údaje zahrnují období od založení Společnosti 24. října 2018 do 31. prosince 2018. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

2.2. Zásadní účetní postupy

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

2.2.1. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.2.2. Leasing z pohledu pronajímatele

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

2.2.3. Leasing z pohledu nájemce

Od 1.1.2019 byl zaveden nový IFRS 16 Leasingy, který podstatným způsobem mění účtování nájemce. Společnost však leasing ke svému financování nevyužívá.

2.2.4. Transakce v cizích měnách

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

2.2.5. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty. Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní

závěrky. Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

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

2.2.6. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a 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.

2.2.7. Použití odhadů a úsudků

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

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

2.2.8. Finanční nástroje

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

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

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

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

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

Poskytnuté úvěry

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

2.2.9. Základní kapitál

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

2.2.10. ZnehodnoceníFinanční aktiva

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

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

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

Významné zvýšení úrokového rizika

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

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

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

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

IFRS 16 „Leasingy“

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

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

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

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

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

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

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

4. Administrativní a osobní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit následovně

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Osobní náklady	0	3 347
Audit a poradenské služby	554	0
Ostatní provozní náklady	1 042	0
Daně a poplatky	83	0
Poplatky za vydané dluhopisy	0	0
Ostatní náklady	14	8 466
Celkem	1 694	11 813
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	0	0

Celkové náklady na zaměstnance zahrnují osobní náklady na zaměstnance zaměstnané na dohodu o provedení práce. Předseda představenstva ani předseda dozorčí rady nebyli v roce 2019 a v roce 2018 z titulu svých funkcí odměňováni.

5. Splatná a odložená daň

(tis. Kč)	2019	2018
Splatná daň (19 %)	-279	-3 919
Odložená daň (19 %)	248	3 916
Celkem	-31	- 3

(tis. Kč)	2019	2018
Ztráta (-) / zisk (+) před zdaněním:	167	17
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	20 926	20 929
Vyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami za předchozí období	- 20 929	0
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	1 307	0
Uplatnění daňové ztráty minulých let	0	-314
Základ daně	1 471	20 632
Splatná daň (19%)	279	- 3 919

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

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Odložená daňová pohledávka z titulu:		
Nevyplacené úroky z dluhopisů držených fyzickými osobami	3 976	3 976
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	248	0
Daňová ztráta	0	0
Odložená daňová pohledávka celkem	4 224	3 976

Efektivní daňovou sazbu lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	2019	2018
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním	167	1 629
Daňová povinnost dle statutární sazby (19 %)	-31	- 309
Daň z příjmů celkem	-31	- 309

6. Poskytnuté úvěry

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

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Dlouhodobá aktiva	1 975 492	1 976 370
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 976 499	1 976 370
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	- 1 006	
Krátkodobá aktiva	57 439	64 491
Dlouhodobé úvěry - krátkodobá část splatná do 1 roku	57 439	64 491
Poskytnuté úvěry celkem	2 032 931	2 040 861

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3. Všechny úvěry byly po celou dobu klasifikovány podle IFRS 9 ve stádiu 1. Společnost přistupuje obezřetně k řízení úvěrového portfolia a souvisejícího likviditního a kreditního rizika.

7. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Pokladní hotovost	8	3
Peníze na běžných bankovních účtech	4 247	1 789
Peněžní prostředky celkem	4 255	1 792

Pro banku Banka CREDITAS a.s. není credit rating k dispozici. Peněžní prostředky v celkové výši 4 247 tis. Kč (2018: 0 tis. Kč) jsou splatné na požádání.

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

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

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

8. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu 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 2019 do 31. prosince 2019 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.

24. června 2019 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2018 a schválil zisk ve výši 14 tis. Kč, přičemž celá částka byla převedena na účet nerozděleného zisku minulých let.

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

9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2018 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 2 450 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 31. prosinci 2019 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 433 800 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 432 700 tis. Kč), a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 tak činí 2 016 200 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2 017 300 tis. Kč). Celková hodnota naběhlých úroků z titulu vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 je 20 998 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 21 000 tis. Kč).

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 2 037 198 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 2.038.300 tis. Kč.)

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	2 450 000	2 450 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 433 800	- 432 700
Upsaná část emitovaných dluhopisů	2 016 200	2 017 300
Naběhlé příslušenství	20 998	21 000
Alikvotní úrokový výnos	0	0
Vydané dluhopisy celkem	2 037 198	2 038 300

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	832 200	833 300
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 184 000	1 184 000
Celkem	2 016 200	2 017 300
Úroky splatné do 1 roku	20 998	21 000
Vydané dluhopisy celkem	2 037 198	2 038 300

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2019 činí 1 989 573 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 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 2019:

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Listinná forma			
CZ0003518300	3.30%	15/02/21	386 200
CZ0003518318	4.30%	15/02/23	371 900
CZ0003518326	5.10%	15/02/25	335 000
CZ0003518334	6.00%	15/02/26	150 000
CZ0003519217	3.30%	28/06/21	149 000
CZ0003519225	4.30%	28/06/23	276 900
CZ0003519233	5.10%	28/06/25	347 200
Celkem upsané dluhopisy			2 016 200

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

(tis. Kč)	1.1.2019	Dluhopisy splatné do 1 roku	Nakoupený AÚV	Naběhlý úrok	Výplata úroku	Prodej (-)/ nákup (+) dluhopisů	31.12.2019
Vydané dluhopisy - dlouhodobé	-2 017 300	0	0	0	0	1 100	-2 016 200
Vydané dluhopisy - krátkodobé	- 21 000	0	0	- 89 406	89 408	0	- 20 998
Vydané dluhopisy celkem	-2 038 300	0	0	- 89 406	89 408	1 100	-2 037 198

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

- neplacení - prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní
- porušení jiných povinností a dluhů (např. kovenantů)
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.)
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení Společnosti likvidací

- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dlužích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

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

Tyto podmínky k 31. prosinci 2019 ani 2018 nenastaly.

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

10. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	31.12.2019	31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	0	54
Závazky k podnikům ve skupině	114	0
Závazky k zaměstnancům	0	266
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	0	82
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	2 508	1 355
Ostatní závazky vůči státu	0	63
Dohadné účty pasivní	92	417
Jiné závazky	1 285	1 296
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	3 998	3 533

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.

11. Řízení rizik

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

11.1. Řízení tržních rizik

Úrokové riziko

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

Dopad změn tržních úrokových sazeb na hospodářský výsledek Společnosti za rok 2019 a 2018 je nulový.

Měnové riziko

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

11.2. Řízení úvěrového rizika

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

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

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

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

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

Finanční aktiva

(tis. Kč)				31. prosince 2019	31. prosince 2018
Úvěry spřízněným stranám (Pozn. 6, 12) bez zohlednění znehodnocení				2 033 938	2 040 861
Ostatní aktiva				300	883
Peněžní ekvivalenty				4 255	1 792
Celkem				2 038 493	2 043 536

Ratingový stupeň úvěrového rizika	Odpovídající vnitřní hodnocení	Odpovídající hodnocení vnějších agentur (S&P)	Odpovídající PD interval	Zůstatková hodnota úvěru (gross) stádium 1 31.12.2019	Znehodnocení 31.12.2019	Zůstatková hodnota úvěru (netto) stádium 1 31.12.2019	Zůstatková hodnota úvěru (netto) stádium 1 31.12.2018
Výtečný	1	AAA to BB+	0,01 % - 0,5 %	2 033 938	- 1 006	2 032 931	2 040 861
Dobrý	2	BB to B+	0,51 % - 3 %	0	0	0	0
Dostačující	3	B, B-	3 % - 10 %	0	0	0	0
Pochybný	4	CCC+ to CC-	10 % - 99,9 %	0	0	0	0
Selhání	5	C, D-I, D-II	100 %	0	0	0	0
Celkem				2 033 938	-1 006	2 032 931	2 040 861

Každá stupnice úvěrového rizika má určitý stupeň bonity:

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

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

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

11.3. Řízení likvidního rizika

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

31.12.2019 (tis. Kč)	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Aktiva				
Poskytnuté úvěry (bez zohlednění znehodnocení)	57 439	0	1 888 470	88 029
Peněžní prostředky	4 255	0	0	0
Aktiva celkem	61 694	0	1 888 470	88 029
Pasiva				
UCINV02 1 3,3/21	- 6 372	- 6 372	- 392 572	0
UCINV02 2 4,3/23	- 7 996	- 7 996	- 411 879	0
UCINV02 3 5,1/25	- 8 543	- 8 543	- 68 340	- 343 543
UCINV02 4 6,0/26	- 4 500	- 4 500	- 36 000	- 163 500
UCINV02 5 3,3/21	0	- 4 917	- 151 459	0
UCINV02 6 4,3/23	0	- 11 907	- 306 667	0
UCINV02 7 5,1/25	0	- 17 707	- 70 829	- 356 054
Závazky z obchodního styku	0	0	0	0
Závazky k podnikům ve skupině	- 114	0	0	0
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	- 2 508	0	0	0
Ostatní závazky	- 1 285	- 92	0	0
Pasiva celkem	- 31 317	- 62 034	- 1 437 746	- 863 096
Netto	30 377	- 62 034	450 724	- 775 068

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.

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

UNICAPITAL Invest II a.s.

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2019

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

12. Transakce se spřízněnými osobami

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	31.12.2019	31.12.2018
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	34 062	12 094
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sesterská společnost	4 403	126
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	54 012	52 271
Úrokové výnosy celkem		92 477	64 491
Administrativní náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	665	6 651
UNICAPITAL N.V.	Sesterská společnost	653	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	15	15
Náklady celkem		1 333	6 666

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	31.12.2019	31.12.2018
Poskytnuté úvěry (bez zohlednění znehodnocení)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 004 956	538 894
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sesterská společnost	88 029	86 126
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	940 954	1 415 841
Poskytnuté úvěry celkem		2 033 938	2 040 861
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	4 247	0
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		4 247	0
Aktiva celkem		2 038 185	2 040 861
Závazky			
UNICAPITAL N.V. oz	Mateřská společnost	38	0
UNICAPITAL Invest I a.s.	Sesterská společnost	76	0
Závazky celkem		114	0
Pasiva celkem		114	0

13. Provozní segmenty

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

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

14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15. Následné události

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

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

30. června 2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva