

VÝROČNÍ ZPRÁVA 2017

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Za období končící 31. prosince 2017

# Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....	5
INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE.....	11
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE.....	20
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY.....	20
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....	21
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	31
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	33
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ .....	36
4. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY.....	37
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA .....	37
6. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	37
7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL .....	37
8. VYDANÉ DLUHOPISY .....	38
9. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	39
10. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	40
11. ŘÍZENÍ RIZIK .....	40
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	42
13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA .....	44
14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	44

## **PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU**

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

V Praze dne 27. dubna 2018



Ing. Roman Schindler  
předseda představenstva

## **ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA**

**Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL Invest I a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).**

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

V následujícím období nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se bude soustředit na řízení úvěrového a likvidního rizika.

### **PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI**

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2017.

### **ZMĚNA VE STATUTÁRNÍCH ORGÁNECH**

Dne 6. ledna 2017 byla z funkce předsedy představenstva odvolána JUDr. Alena Sikorová a na její místo byl 6. ledna 2017 do funkce předsedy představenstva jmenován Ing. Roman Schindler, tato změna byla do obchodního rejstříku zapsána dne 17. února 2017.

### **ZMĚNA V DOZORČÍCH ORGÁNECH**

V roce 2017 nedošlo k žádným změnám.

### **EKONOMIKA, MAJETEK**

V roce 2017 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest I a.s., na úrovni výsledku hospodaření, zisku za účetní období ve výši 795 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**

za společnost

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

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

za účetní období kalendářního roku 2017

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2017 (dále jen „Rozhodné období“) společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., IČ 054 77 395, sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Společnost“ nebo také „Ovládaná osoba“) byla vypracována statutárním orgánem na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

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

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

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

Společnost byla po celé Rozhodné období nepřímo ovládána panem Pavlem Hubáčkem, nar. 21. dubna 1969, a to prostřednictvím zahraniční právnické osoby **UNICAPITAL N.V.**, se sídlem Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 66551625, na které držel po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech.

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

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

- zahraniční právnickou osobu **AROMI ENERGY LTD**, registrační číslo HE 274042
- společnost **UNICAPITAL a.s.**, IČ 018 00 817
- společnosti **UNICAPITAL Invest II a.s.**, IČ 065 49 608
- společnost **UNICAPITAL Finance a.s.**, IČ 056 19 421
- společnost **UNICAPITAL Operation s.r.o.**, IČ 061 55 197
- společnost **Stodůlky Property Park s.r.o.**, IČ 028 66 510
- společnosti **Nemovitosti nájemního bydlení a.s.**, IČ 057 84 573
- společnost **Photon Pak s.r.o.**, IČ 286 10 202
- společnost **Richee a.s.**, IČ 067 11 464
- společnost **UNICAPITAL Healthcare a.s.**, IČ 057 85 057
- společnost **UNI Telematika a.s.**, IČ 054 18 046
- společnost **oaza-Krupka, a.s.**, IČ 287 08 121

Oproti předchozímu účetnímu období roku 2016 se v průběhu Rozhodného období změnilo složení dceřiných společností společnosti UNICAPITAL a.s.

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

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

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

Dceřiná společnost **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, vlastnila po celé Rozhodné období 100% obchodní podíl na společnosti **Českomoravská energetika s.r.o.**, IČ 035 31 384, **Českomoravská distribuce s.r.o.**, IČ 246 69 504, **LUDS, s.r.o.**, IČ 284 58 133, **FVE Jílovce s.r.o.**, IČ 281 16 046, **FVE Lahošť, s.r.o.**, IČ 287 23 406 a rovněž držela 100% účast na zahraničních právnických osobách **SOLAR – HASKOVO EOOD** a **Slantze – 09 EOOD**. V září 2017 svým rozhodnutím založila novou společnost **UNICAPITAL Distribuce s.r.o.**, IČ 064 03 981. Společnost **Českomoravská energetika s.r.o.** držela po celé Rozhodné období 100% podíl na společnosti **LDS Sever s.r.o.**, IČ 286 46 711.

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

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

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

- **AC Plzeň s.r.o.**, IČ 279 68 821
- **AC Facility, s.r.o.**, IČ 242 40 931
- **AC Support s.r.o.**, IČ 242 44 031
- **AC Supervisor I s.r.o.**, IČ 033 10 256
- **AC Supervisor II s.r.o.**, IČ 032 99 244
- **AC Supervisor III s.r.o.**, IČ 033 12 461
- **AC Director s.r.o.**, IČ 033 10 078
- **AC Estate Písek s.r.o.**, IČ 061 07 966
- **AC Estate Vodňany s.r.o.**, IČ 061 07 982
- **Průhonice Services, s.r.o.**, IČ 271 35 527
- **Standin z.ú.**, IČ 034 00 361
- **Alzheimercentrum Zlosyň a.s.**, IČ 254 75 916
- **Alzheimercentrum Admin s.r.o.**, IČ 290 10 225, jež vlastní **NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM**, IČ 242 03 378
- **Alzheimercentrum Prácheň o.p.s.**, IČ 251 56 349
- **Alzheimercentrum Zlosyň o.p.s.**, IČ 284 46 003
- **Alzheimercentrum Filipov o.p.s.**, IČ 284 41 397
- **Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.**, IČ 290 29 651
- **Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.**, IČ 023 76 822,

- **Zámecký hotel Filipov s.r.o.**, IČ 280 72 529
- **Alzheimercentrum Zlín, z.ú.**, IČ 034 61 891
- **Alzheimercentrum Zábřeh, z.ú.**, IČ 060 34 357
- **Alzheimercentrum Slovakia a.s.**, která vlastní **Alzheimercentrum Piešťany, n.o.** (obě tyto právnické osoby jsou zapsány ve slovenském obchodním rejstříku).

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

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

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

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

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

## **4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Společnosti, zjištěného z účetní závěrky za rok 2016 dle ust. § 82 odst. 2 písm. d) Zákona o obchodních korporacích**

Společnost v průběhu Rozhodného období poskytla úvěry ve prospěch osob ovládaných ovládající osobou a stala se tak věřitelem v rámci níže uvedených smluvních vztahů:

- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL N.V., zůstatek úvěru 1 110 tis. Kč, poskytnutý 3. ledna 2017
- Úvěrový rámec s UNICAPITAL N.V., zůstatek úvěru 1 197 846 tis. Kč, poskytnutý 25. ledna 2017, upraven dodatkem z 1. září 2017,
- Úvěrový rámec s UNICAPITAL Finance a.s., zůstatek úvěru 1 161 589 tis. Kč, poskytnutý 2. února 2017, upraven dodatkem z 1. září 2017,
- Úvěrový rámec s UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., zůstatek úvěru 200 000 tis. Kč, poskytnutý 3. května 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL AGRO a.s., zůstatek úvěru 5 900 tis. Kč, poskytnutý 7. června 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 188 958 tis. Kč, poskytnutý 23. května 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 18 100 tis. Kč, poskytnutý 26. července 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 68 577 tis. Kč, poskytnutý 26. září 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 257 090 tis. Kč, poskytnutý 26. září 2017,



- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 33 408 tis. Kč, poskytnutý 27. září 2017,
- Termínovaný úvěr s UNICAPITAL Healthcare a.s., zůstatek úvěru 100 tis. Kč, poskytnutý 31. října 2017.

Společnost neučinila žádné jiné jednání, ať už jednostranné nebo vícestranné, ve formě konání či nekonání, na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku Společnosti přesahující 10 % vlastního kapitálu zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k datu 31. prosince 2016. Společnost se rovněž nezdržela jednání, které by jinak, nebýt seskupení a vztahu ovládání, uskutečnila.

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

Mimo shora uvedené smluvní vztahy je Společnost, jako emitent dluhopisů zavázána vůči Bance CREDITAS a.s. z titulu prodaných dluhopisů:

- 1 770 ks dluhopisů emise UCINVI 4 3.3/20 (ISIN CZ0003516064) v celkové nominální hodnotě 177 000 tis. Kč

Společnost, na straně podnájemce uzavřela dne 1. ledna 2017 s Bankou CREDITAS a.s., na straně nájemce, Smlouvu o podnájmu nebytových prostor ve znění dodatků z 1. února 2017, 15. června 2017 a 26. září 2017, na základě které uhradila ve prospěch Banky CREDITAS a.s. formou měsíčního nájemného částku ve celkové výši 1 915 tis. Kč.

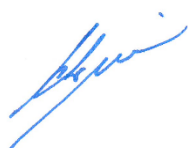
Společnost, jako úvěrovaný, uzavřela dne 23. ledna 2017 se společností UNICAPITAL a.s., jako úvěrujícím, Rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem 200 000 tis. Kč, z kterého vyčerpana částka 130 000 tis. Kč. Tato vyčerpaná část jistiny byla v průběhu Rozhodného období postupně splacena, přičemž na úroku bylo uhrazeno celkem 1 155 tis. Kč (6% p.a. z vyčerpané jistiny počítáno na bázi 365/365).

Společnost je rovněž účastníkem Smlouvy o poskytování sídla a služeb sídla, na základě které plní s účinností od 2. ledna 2017 ve prospěch společnosti Pereta Estates s.r.o., jako vlastníku nemovitosti, v níž je umístěno sídlo Společnosti, částku ve výši 1 210,-Kč měsíčně, tj. 14 520,-Kč za celé Rozhodné období.

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

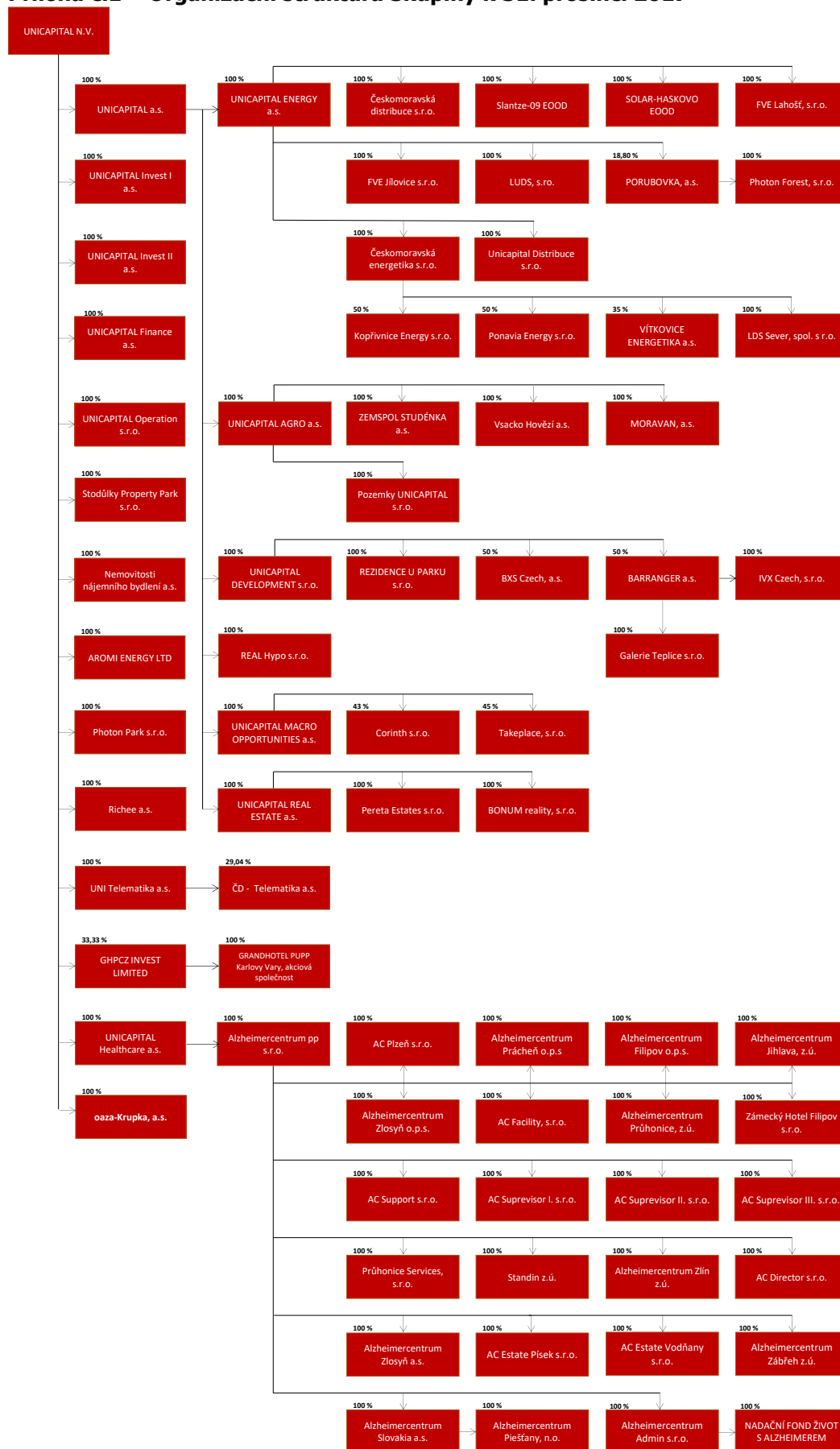
Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv, (ii) uskutečněných resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Společnosti žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsané vztahy v rámci seskupení, se nevyvíjejí podmínkám obvyklým v obchodním styku. Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost 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 firemními strategiemi.

V Praze dne 31. března 2018



Ing. Roman Schindler  
předseda představenstva

# Příloha č.1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2017



# **INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE**

## **ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU SPOLEČNOSTI K RIZIKU**

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

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

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

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

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

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

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

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

## **POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI SPOLEČNOSTI**

Základní kapitál společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 000,- Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu, ISIN nebyl přidělen. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protináměry k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

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

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

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

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové statutárního orgánu	1.1.2017 – 31.12.2017	250 000
Členové dozorčí rady	1.1.2017 – 31.12.2017	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2017 – 31.12.2017	0

Osoby s řídicí pravomocí obdržely následující nepeněžitá plnění od Společnosti: Ing. Roman Schindler využíval v období únor až červen 2017 služební automobil. Celkové výdaje (nájemné, pohonné hmoty, servis) Společnosti na služební automobil v tomto období činily 224 650,-Kč.

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

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové statutárního orgánu	1.1.2017 – 31.12.2017	1 400 000
Členové dozorčí rady	1.1.2017 – 31.12.2017	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2017 – 31.12.2017	0

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

Orgán	Období	Počet akcií (ks)
Členové statutárního orgánu	1.1.2017 – 31.12.2017	0
Členové dozorčí rady	1.1.2017 – 31.12.2017	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	1.1.2017 – 31.12.2017	0

## PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDICÍ PRÁVOMOCÍ SPOLEČNOSTI

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

## ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2017 – 31.12.2017	Audit roční účetní závěrky	699 038
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2017 – 31.12.2017	Jiné ověřovací služby	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2017 – 31.12.2017	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	1.1.2017 – 31.12.2017	Jiné neauditorské služby	0

## POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

### A) PŘEDSTAVENSTVO SPOLEČNOSTI

#### Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

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

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

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

## **B) DOZORČÍ RADA SPOLEČNOSTI**

### Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

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

Do působnosti dozorčí rady náleží:

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

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

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

## **C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY SPOLEČNOSTI**

Jméno (vč. titulu)	Orgán	Období
JUDr. Alena Sikorová	Představenstvo – předseda představenstva	1.1.2017 – 6.1.2017
Ing. Roman Schindler	Představenstvo – předseda představenstva	6.1.2017 – 31.12.2017
David Hubáček	Dozorčí rada – předseda	1.1.2017 – 31.12.2017

## **POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ VÝBORU PRO AUDIT**

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

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

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

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

Výbor pro audit je schopen se platně usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů, není-li právními předpisy vyžadována pro konkrétní rozhodnutí kvalifikovaná většina. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

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

## **POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY SPOLEČNOSTI**

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

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

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

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

## **INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI**

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

## **POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI**

Společnost vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

## **HLAVNÍ AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI**

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

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček, který tak byl po celý kalendářní rok 2017 konečným vlastníkem Společnosti.

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

V roce 2017 nebyly proti Společnosti vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Společnosti známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

## **INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ**

Osoby s řídicí pravomocí Společnosti prohlašují, že u nich v období za rok 2017 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídicími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

## **VÝZNAMNÉ SMLOUVY**

Rámcová smlouva o úvěru mezi společností UNICAPITAL a.s. (úvěrující) a Společností (úvěrovaný) ze dne 23. ledna 2017.

Smlouva o úvěru mezi Společností (úvěrující) a společností UNICAPITAL N.V. (úvěrovaný) ze dne 3. ledna 2017.

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

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

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

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

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

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

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

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

## INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ SPOLEČNOST

V období kalendářního roku 2017 působily osoby s řídicí pravomocí Společnosti (členové správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností:

Jméno (vč. titulu)	Společnost	IČ	Sídlo	Orgán, v němž osoba působí	Období (od-do)
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor I. s.r.o.	033 10 256	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Jednatel	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor II. s.r.o.	032 99 244	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Jednatel	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	AC Supervisor III. s.r.o.	033 12 461	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Jednatel	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Agropodnik Dvorce, a.s.	451 92 545	č.p. 171, 793 68 Křišťanovice	Dozorčí rada	11.10.2017-22.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Filipov o.p.s.	284 41 397	Čáslav - Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28601	Dozorčí rada	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Prácheň o.p.s.	251 56 349	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Alzheimercentrum Zlosyň o.p.s.	284 46 003	Zlosyň 160, PSČ 27744	Dozorčí rada	15.8.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Banka CREDITAS a.s.	634 92 555	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	Kontrolní komise	2.5.2014-1.1.2017
JUDr. Alena Sikorová	Banka CREDITAS a.s.	634 92 555	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	Dozorčí rada	1.1.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	ČD - Telematika a.s.	614 59 445	Praha 3, Pernerova 2819/2a, PSČ 1300	Dozorčí rada	12.4.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	MORAVAN, a.s.	476 72 439	č.p. 198, 742 58 Kateřinice	Dozorčí rada	22.8.2015-8.7.2017
JUDr. Alena Sikorová	Mlékařské družstvo Pustějov	050 69 980	č.p. 92, 742 43 Pustějov	Kontrolní komise	10.5.2016-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	UNI Telematika a.s.	054 18 046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	22.9.2017-31.12.2017
JUDr. Alena Sikorová	Vsacko Hovězí a.s.	253 66 734	č.p. 266, 755 01 Janová	Dozorčí rada	12.5.2017-12.7.2017
JUDr. Alena Sikorová	ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	619 74 986	č.p. 92, 742 43 Pustějov	Dozorčí rada	23.7.2015-27.6.2017
Ing. Roman Schindler	AC Director s.r.o.	033 10 078	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	AC Estate Písek, s.r.o.	061 07 966	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	AC Estate Vodňany, s.r.o.	061 07 982	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017



Ing. Roman Schindler	AC Facility, s.r.o.	242 40 931	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	AC Plzeň s.r.o.	279 68 821	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	AC Support s.r.o.	242 44 031	Na Michovkách I 707, 252 43 Průhonice	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Admin s.r.o.	290 10 225	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Filipov o.p.s.	284 41 397	Čáslav - Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28601	Správní rada	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Jihlava, z.ú.	023 76 822	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	27.9.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum pp s.r.o.	272 44 121	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Jednatel	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Prácheň o.p.s.	251 56 349	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Správní rada	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.	290 29 651	Průhonice, Na Michovkách I 707, PSČ 25243	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.	060 34 357	Smetanova 196/52, 789 01 Zábřeh	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zlín z.ú.	034 61 891	č.p. 160, 277 44 Zlosyň	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zlosyň a.s.	254 75 916	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	29.9.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Alzheimercentrum Zlosyň o.p.s.	284 46 003	Zlosyň 160, PSČ 27744	Správní rada	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM	242 03 378	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Správní rada	17.5.2017-29.9.2017
Ing. Roman Schindler	Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	057 84 573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	6.2.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Průhonice Services, s.r.o.	271 35 527	Průhonice, Na Michovkách I 707, PSČ 25243	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Smišená obchodní a průmyslová komora Česká republika – Demokratická republika Kongo	241 81 668	Klimentská 1652/36, Nové Město, 110 00 Praha 1	Dozorčí rada	23.1.2013-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Standin z.ú.	034 00 361	č.p. 160, 277 44 Zlosyň	Zastoupení právníké osoby ve statutárním orgánu	15.8.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Finance a.s.	056 90 421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	6.1.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Healthcare a.s.	057 85 057	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	6.2.2017-31.12.2017

Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL Invest II a.s.	065 49 608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	24.10.2017-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	029 53 200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	12.12.2016-31.12.2017
Ing. Roman Schindler	Zámecký Hotel Filipov s.r.o.	280 72 529	Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606	Zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu	17.5.2017-31.12.2017
David Hubáček	BARRANGER a.s.	282 31 775	Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 11000	Představenstvo	16.7.2014-31.12.2017
David Hubáček	EMPERON CAPITAL a.s.	018 83 151	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	Dozorčí rada	11.7.2013-31.12.2017
David Hubáček	Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	057 84 573	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	6.2.2017-31.12.2017
David Hubáček	Richee a.s.	067 11 464	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	22.12.2017-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL a.s.	018 00 817	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	19.7.2013-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL AGRO a.s.	018 92 908	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	15.7.2013-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL ENERGY a.s.	018 81 469	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	23.7.2013-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL Finance a.s.	056 90 421	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	6.1.2017-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL Healthcare a.s.	057 85 057	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	6.2.2017-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL Invest II a.s.	065 49 608	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	24.10.2017-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	029 53 200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	29.4.2014-31.12.2017
David Hubáček	UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	041 85 811	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	22.6.2015-31.12.2017
David Hubáček	UNI Telematika a.s.	054 18 046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	22.9.2016-31.12.2017

## ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost využívala ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá Vážená Sazba (dále jen "NWIR") a druhým ukazatelem je Čistá Vážená Splatnost (dále jen "NWM"). Popis obou ukazatelů je definován v Základním prospektu pro dluhopisový program (dostupném na adrese <http://www.unicapital.cz/files/unicapital-invest-I/Dluhopisy-UNICAPITAL-Invest-I-zakladni-prospekt.pdf>, v bodu 3.4.3.4. na str. 32-34).

Ukazatel NWIR je vypočítán následovně:

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

Ukazatel NWM je vypočítán následovně:

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 100 000,00	3.1.2020	3,60%	733
UNICAPITAL N.V.	1 197 846 000,00	25.1.2020	3,90%	755
UNICAPITAL Finance a.s.	1 161 588 838,11	2.2.2020	3,90%	763
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	200 000 000,00	3.5.2022	4,50%	1 584
UNICAPITAL AGRO a.s.	5 900 000,00	7.6.2022	4,50%	1 619
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958 000,00	31.1.2024	5,00%	2 222
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100 000,00	31.1.2024	5,00%	2 222
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 576 550,00	31.1.2024	5,00%	2 222
UNICAPITAL Healthcare a.s.	257 089 950,00	31.1.2024	5,00%	2 222
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408 093,00	31.1.2024	5,00%	2 222
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100 000,00	31.1.2024	5,00%	2 222

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 1 3,3/20	599 400 000,00	1.2.2020	3,30%	762
UCINVI 2 4,0/22	262 500 000,00	1.2.2022	4,00%	1 493
UCINVI 3 4,7/24	170 200 000,00	1.2.2024	4,70%	2 223
UCINVI 4 3,3/20	177 000 000,00	8.3.2020	3,30%	798
UCINVI 5 4,0/22	300 000 000,00	8.3.2022	4,00%	1 528
UCINVI 6 4,0/22	190 000 000,00	8.3.2022	4,00%	1 528
UCINVI 7 3,3/20	900 000 000,00	28.6.2020	3,30%	910
UCINVI 8 4,0/22	300 000 000,00	28.6.2022	4,00%	1 640
UCINVI 9 4,7/24	250 100 000,00	28.6.2024	4,70%	2 371

Ke dni 31. prosince 2017 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,42% a ukazatel NWM ve výši -199,15.

## **DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE**

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

Od rozvahového dne 31. prosince 2017 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici Společnosti (viz. také účetní závěrka 17. Následné události).

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

Společnost v roce 2017 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

### **AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ**

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

### **AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ**

Společnost v roce 2017 uzavírala pracovněprávní vztahy ve formě Dohody o provedení práce s prodejci dluhopisů.

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

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

## **ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY**

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

### **Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2017**

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2017. Účetní závěrka za období roku 2017 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 27. dubna 2018



David Hubáček  
Předseda dozorčí rady

# **ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA**



## **Zpráva nezávislého auditora**

**akcionáři společnosti Unicapital Invest I a.s.**

### **Zpráva o auditu účetní závěrky**

#### **Výrok auditora**

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Unicapital Invest I a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Praha („Společnost“) k 31. prosinci 2017, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Potvrzujeme, že tento výrok auditora je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit Společnosti, kterou jsme dnešního dne vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 („nařízení EU“).

#### **Předmět auditu**

Účetní závěrka Společnosti se skládá z:

- výkazu finanční pozice k 31. prosinci 2017,
- výkazu úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu změn vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2017,
- výkazu peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017,
- přílohy účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

#### **Základ pro výrok**

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením EU a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetních závěrek. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Nezávislost**

V souladu se zákonem o auditorech, s nařízením EU a s Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí, neposkytli jsme žádné zakázané neauditorské služby uvedené v článku 5 nařízení EU a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů.

## Přístup k auditu

### Přehled



Celková hladina významnosti je stanovena na úrovni 1 % celkových aktiv, což představuje 32,1 miliónu Kč.

Rozsah auditu účetní závěrky je stanoven za Společnost jako celek.

- návratnost poskytnutých úvěrů

Při plánování auditu jsme si stanovili hladinu významnosti a vyhodnotili rizika výskytu významné nesprávnosti v účetní závěrce. Konkrétně jsme určili oblasti, ve kterých vedení uplatnilo svůj úsudek, např. v případě významných účetních odhadů, které zahrnují stanovení předpokladů a posouzení budoucích skutečností, které jsou z podstaty nejisté. Zaměřili jsme se také na rizika obcházení vnitřních kontrol vedením, a to včetně vyhodnocení toho, zda nebyla zjištěna předpojatost, jež by vytvářela riziko výskytu významné nesprávnosti z důvodu podvodu.

### Hladina významnosti

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

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

<b>Celková hladina významnosti</b>	32,1 milionu Kč
<b>Jak byla stanovena</b>	1 % celkových aktiv
<b>Zdůvodnění použitého základu pro stanovení významnosti</b>	<p>Použití celkových aktiv jako základu pro stanovení hladiny významnosti je ustálenou auditní praxí.</p> <p>Společnost v širším kontextu ostatních společností vlastněných společností Unicapital NV („Skupina“) plní úlohu zajištění financování rozvoje Skupiny a jejích dalších investic. Akcionář investuje prostředky do různých společností ve skupině s cílem diverzifikovat riziko svého portfolia. Hlavním cílem Společnosti není maximalizace zisku, ale získání finančních zdrojů a jejich umístění do ziskových a rizikově přijatelných projektů. Celková hodnota aktiv je proto nejvhodnějším ukazatelem, a proto byla zvolena jako základ pro výpočet hladiny významnosti.</p>



### *Hlavní záležitosti auditu*

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

Hlavní záležitost auditu	Jak audit pracoval s hlavní záležitostí auditu
Návratnost poskytnutých úvěrů Společnost poskytuje úvěry ostatním společnostem ovládaným mateřskou společností Unicapital NV. Schopnost Společnosti dostát svým závazkům, zejména z titulu vydaných dluhopisů, je závislá na schopnosti těchto ostatních společností splácet úvěry poskytnuté Společností	Porozuměli jsme procesům vztahujícím se k posuzování opravných položek k poskytnutým úvěrům. Provedli jsme analýzu poskytnutých úvěrů, prověřili jsme jejich úplnost a správnost včetně doby splatnosti. V rámci detailního testování jsme provedli následující: <ul style="list-style-type: none"><li>- vybrané zůstatky úvěrů potvrzením dlužníka nebo ověřením v jeho účetní evidenci; na vybraném vzorku jsme nezjistili významné rozdíly mezi potvrzenými zůstatky a hodnotami vedenými v účetní evidenci Společnosti,</li><li>- předpoklad trvání vybraných dlužníků za využití jejich finančních výsledků a oceňovacích modelů; nezjistili jsme významné nesrovnalosti ve vyhodnocení předpokladu trvání vybraných dlužníků,</li><li>- schopnost vybraných dlužníků generovat potřebné peněžní toky ke splacení půjček za využití oceňovacích modelů; na vybraném vzorku jsme nezjistili rozdíly ve vyhodnocení schopnosti jednotlivých dlužníků generovat potřebné peněžní toky.</li></ul>

### *Jak jsme stanovili rozsah auditu?*

Rozsah auditu jsme stanovili pro Společnost jako celek tak, abychom získali dostatečné informace, které nám umožní vyjádřit výrok k účetní závěrce jako celku. Vzali jsme v úvahu účetní procesy Společnosti, kontrolní systém a odvětví, ve kterém Společnost a mateřská společnost Unicapital NV podnikají.

### *Ostatní informace*

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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



**Akcionáři společnosti Unicapital Invest I a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

### ***Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku***

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřními kontrolními systémy Společnosti relevantními pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejich vnitřních kontrolních systémů.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z události nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetních závěrek, včetně příloh, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřních kontrolních systémech.



**Akcionáři společnosti Unicapital Invest I a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

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

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

***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

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

*Určení auditora a délka provádění auditu*

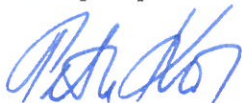
Auditorem Společnosti nás dne 5. června 2017 jmenovala valná hromada Společnosti. Auditorem Společnosti jsme nepřetržitě 2 roky.

*Poskytnuté neauditorské služby*

Společnosti jsme kromě povinného auditu neposkytli žádné jiné služby.

27. dubna 2018

  
zastoupená partnerem



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

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

Účetní závěrka

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

31. prosince 2017

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

**Výkaz finanční pozice k 31. prosinci 2017**

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Poznámka</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>AKTIVA</b>			
Poskytnuté úvěry	4	3 143 512	0
Odložená daňová pohledávka	5	5 497	30
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>3 149 009</b>	<b>30</b>
Poskytnuté úvěry	4	63 704	0
Peněžní prostředky	6	2 252	1 966
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>65 956</b>	<b>1 966</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>3 214 965</b>	<b>1 996</b>
<b>PASIVA</b>			
Základní kapitál	7	2 000	2 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta		668	- 126
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 668</b>	<b>1 874</b>
Vydané dluhopisy	8	3 149 200	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>3 149 200</b>	<b>0</b>
Vydané dluhopisy	8	56 283	0
Splatný daňový závazek	10	5 819	0
Ostatní krátkodobé závazky	9	995	122
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>63 097</b>	<b>122</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>3 212 297</b>	<b>122</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>3 214 965</b>	<b>1 996</b>

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

**Výkaz úplného výsledku za rok končící 31. prosince 2017**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2017 – 31.12.2017	13.10.2016 – 1.12.2016
Úrokové výnosy	4	74 549	0
Úrokové náklady	8	- 64 557	0
Hrubá úroková marže		9 992	0
Administrativní náklady		- 8 845	- 156
Zisk (+) / Ztráta (-) z provozní činnosti		1 147	- 156
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>1 147</b>	<b>- 156</b>
Daň z příjmů	10	- 352	30
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období</b>		<b>795</b>	<b>- 126</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>795</b>	<b>- 126</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Stav k 13. říjnu 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>2 000</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-126	- 126
<b>Stav k 31. prosinci 2016</b>	<b>2 000</b>	<b>- 126</b>	<b>1 874</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	795	795
Zaokrouhlení	0	- 1	- 1
<b>Stav k 31. prosinci 2017</b>	<b>2 000</b>	<b>668</b>	<b>2 668</b>

**Výkaz peněžních toků za rok končící 31. prosince 2017**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2017 – 31.12.2017	13.10.2016 – 1.12.2016
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>1 147</b>	<b>- 156</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Čisté úrokové výnosy	4,8	-9 992	0
<b>Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>- 8 845</b>	<b>- 156</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv		873	0
Úroky vyplacené	8	- 14 975	122
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>- 22 947</b>	<b>- 34</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	4	- 3 132 667	0
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>- 3 132 667</b>	<b>0</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy	8	3 155 900	0
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>3 155 900</b>	<b>0</b>
<b>Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků</b>		<b>286</b>	<b>- 34</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>6</b>	<b>1 966</b>	<b>2 000</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>6</b>	<b>2 252</b>	<b>1 966</b>

## 1. Informace o společnosti

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

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

Společnost je účelově založenou obchodní firmou pro realizaci dluhopisových programů 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.

#### 1.1.1. Představenstvo

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

Předseda představenstva do 6. ledna 2017:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	13. října 2016
Datum zániku funkce	6. ledna 2017

Předseda představenstva od 6. ledna 2017

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

**1.1.2. Dozorčí rada**

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

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

**1.1.3. Výbor pro audit**

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

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

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

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

Výbor pro audit je schopen se platně usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech členů. K přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většiny hlasů všech členů, není-li právními předpisy vyžadována pro konkrétní rozhodnutí kvalifikovaná většina. Každý člen výboru má jeden hlas. V případě rovnosti hlasů je rozhodující hlas předsedy.

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

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



## **2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky**

### **2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky**

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

#### **2.1.1. Způsob oceňování**

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

#### **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 účetní závěrky je období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017. Srovnatelné údaje zahrnují období od založení Společnosti 13. října 2016 do 31. prosince 2016.

## **2.2. Zásadní účetní postupy**

### **2.2.1. Finanční výnosy a finanční náklady**

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

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

### **2.2.2. Splatná a odložená daň**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku. Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu účetní závěrky. Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků v účetní závěrce. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných než je podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek, a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

### 2.2.3. Finanční nástroje

#### **(i) Nederivátové finanční nástroje**

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

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

#### Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

#### Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů ke dni jejich vzniku.

Všechny ostatní finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

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

#### Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje v zisku nebo ztrátě po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejíž doba splatnosti je k rozvahovému dni kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

#### Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

**(ii) Základní kapitál**

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

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

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

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

2.2.5. Leasing

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

2.2.6. Použití odhadů a úsudků

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

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

### 3. Přijetí nových či revidovaných standardů

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

3.1.1. IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydán v červenci 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 a později). Základní charakteristiky standardu jsou:

- Finanční aktiva se pro účely oceňování klasifikují do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv, a dále jestli smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků (SPPI). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek SPPI. Dluhové nástroje, které splňují požadavek SPPI a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek SPPI, musí být oceňována reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění SPPI podmínky.
- Investice do kapitálových nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o uznání změny reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Pokud je kapitálový nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou vždy uznány ve výkazu úplného výsledku.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykazat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíž změna je vykazána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.
- IFRS 9 obsahuje nový model uznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty (ECL). K dispozici je "třístupňový" přístup, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním uznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snížena hodnota již při pořízení, zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří na základě úvěrové ztráty očekávané po celou dobu životnosti aktiva, nikoliv dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasingové a obchodní pohledávky.
- Požadavky zajišťovacího účetnictví byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího účetnictví dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

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

## 4. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během roku 2017 společně se skupiny. Celková hodnota naběhlého příslušenství z těchto úvěrů 74 549 tis. Kč byla zaúčtována proti úrokovým výnosům.

(tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Dlouhodobé úvěry	3 132 667	0
Naběhlé příslušenství - dlouhodobá část	10 845	0
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Naběhlé příslušenství - krátkodobá část splatná v roce 2018	63 704	0
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>3 207 216</b>	<b>0</b>

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

## 5. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19%. Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2017 vznikla z naběhlých úroků dluhopisů prodaných fyzickým osobám nevyplacených v období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017. Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2016 vznikla z daňové ztráty a byla využita v roce 2017.

(tis. Kč)	
Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2016	30
Odložená daň ve výkazu úplného výsledku	5 467
Odložená daňová pohledávka k 31. prosinci 2017	5 497

## 6. 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 o finanční pozici následovně:

(tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2016
Pokladní hotovost	27	6
Peníze na bankovních účtech	2 225	1 960
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>2 252</b>	<b>1 966</b>

## 7. Základní kapitál

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

Základní kapitál společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 13. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 mil. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

## 8. Vydané dluhopisy

Společnost má k 31. prosinci 2017 emitováno 3 700 000 tis. Kč dluhopisů. Z tohoto objemu je 550 800 tis. Kč k 31. prosinci 2017 neupsáno, a proto není závazkem Společnosti. Celková hodnota nevyplacených úroků z titulu vydaných dluhopisů k 31. prosinci 2017 je 56 283 tis. Kč, z toho 46 220 tis. Kč je naběhlé příslušenství účtované proti nákladovým úrokům a 10 063 tis. Kč je inkasovaný alikvótní úrokový výnos.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 3 205 483 tis. Kč.

(tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	0
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 550 800	0
Naběhlé příslušenství	46 220	0
Alikvótní úrokový výnos	10 063	0
<b>Vydané dluhopisy netto včetně příslušenství</b>	<b>3 205 483</b>	<b>0</b>

Celý objem vydaných dluhopisů je dle zůstatkové splatnosti klasifikován jako dlouhodobý závazek.

(tis. Kč)	31.12.2017	31.12.2016
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	420 300	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	2 728 900	0
Úroky splatné do 1 roku	56 283	0
<b>Vydané dluhopisy netto celkem</b>	<b>3 205 483</b>	<b>0</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 31. prosinci 2017 činí 3 126 186 tis. Kč. Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost.

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 31. prosinci 2017:

<b>ISIN</b>	<b>Úroková sazba</b>	<b>Datum splatnosti</b>	<b>Nominální hodnota (tis Kč)</b>
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003515652	3,3 %	1.2.2020	599 400
CZ0003515645	4,0 %	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7 %	1.2.2024	170 200
CZ0003516791	3,3 %	28.6.2020	900 000
CZ0003516783	4,0 %	28.6.2022	300 000
CZ0003516767	4,7 %	28.6.2024	250 100
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003516064	3,3 %	8.3.2020	177 000
CZ0003516072	4,0 %	8.3.2022	300 000
CZ0003516080	4,0 %	8.3.2022	190 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>3 149 200</b>

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>Prodej dluhopisů</b>	<b>Naběhlý úrok</b>	<b>Výplata úroku</b>	<b>31.12.2017</b>
Vydané dluhopisy - dlouhodobé	0	- 3 149 200			- 3 149 200
Vydané dluhopisy - krátkodobé	0	- 6 700	- 63 400	13 817	- 56 283
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>0</b>	<b>- 3 155 900</b>	<b>- 63 400</b>	<b>13 817</b>	<b>- 3 205 483</b>

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

## 9. Ostatní krátkodobé závazky

<b>(tis. Kč)</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Závazky z obchodních vztahů	556	122
Závazky k zaměstnancům	129	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	40	0
Jiné závazky	270	0
<b>Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky</b>	<b>995</b>	<b>122</b>

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

## 10. Daň z příjmů

<b>(tis. Kč)</b>	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>	<b>13.10.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Daň z příjmů odložená</b>	<b>- 5 467</b>	<b>- 30</b>
Z toho:		
Odčitatelné přechodné rozdíly	- 5 497	- 30
Uplatnění daňové ztráty z minulých let	30	0
<b>Daň z příjmů splatná</b>	<b>5 819</b>	<b>0</b>
<b>Daň z příjmů</b>	<b>352</b>	<b>- 30</b>

<b>(tis. Kč)</b>	<b>1.1.2017 - 31.12.2017</b>	<b>13.10.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>1 147</b>	<b>- 126</b>
Daňová povinnost dle statutární sazby (19%)	218	- 24
Vliv daňově neuznatelných nákladů	134	- 6
<b>Daň z příjmů</b>	<b>352</b>	<b>- 30</b>

## 11. Řízení rizik

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

### a) Řízení tržních rizik

#### Úrokové riziko

Společnost není vystavena změnám peněžních toků při změně tržních úrokových sazeb, jelikož finanční aktiva a závazky Společnosti jsou s pevnou úrokovou sazbou.

#### Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Společnosti k 31. prosinci 2017 byly denominovány v českých korunách. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Společnosti za rok 2017 tedy není žádný.

### b) Řízení úvěrového rizika

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



**Finanční aktiva podle splatnosti**

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškeré peněžní prostředky Společnosti jsou koncentrovány na jednom bankovním účtu u banky s krátkodobým úvěrovým ratingem Prime -1 (Moody's) a A1 (S&P) a s dlouhodobým úvěrovým ratingem A2 (Moody's) a A (S&P). Veškeré poskytnuté úvěry jsou poskytnuty členům skupiny, tím pádem úvěrové riziko poskytnutých úvěrů se dá brát jako shodné s rizikem Společnosti. Úvěry jsou primárně poskytnuty společností UNICAPITAL N.V., UNICAPITAL Finance a.s. a UNICAPITAL Healthcare a.s. (viz poznámka 14).

K 31. prosinci 2017 Společnost nevidovala žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti.

**c) Řízení likvidního rizika**

Při posuzování schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti a likvidního rizika vedení Společnosti prověřuje budoucí potřeby hotovosti a předpokládané výnosy Společnosti. Vedení je přesvědčeno, že při zpracování těchto prognóz postupovalo obezřetně, s cílem zohlednit nejisté hospodářské prostředí. Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku skupiny za předpokladu trvání účetní jednotky. Společnost má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování skupiny. Společnost řídí likvidní riziko udržováním odpovídajících rezerv a dlouhodobých úvěrů, 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:

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

## 12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 3. ledna 2017 byl poskytnut termínový úvěr mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 3,6%. Splatnost úvěru 3. ledna 2020.
- Dne 25. ledna 2017 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. rozšířený dodatkem ze dne 1. září 2017 ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 1 197,9 mil. Kč. Splatnost úvěru 25. ledna 2020.
- Dne 2. února 2017 byl poskytnut úvěrový rámec s proměnlivou úrokovou sazbou společnosti UNICAPITAL Finance a.s. rozšířený dodatkem ze dne 1. září 2017 ve výši 1 500 mil. Kč. K 31. prosinci 2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 1 161,6 mil. Kč. Splatnost úvěru 2. února 2020.
- Dne 3. května 2017 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 4,5% společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT a.s. ve výši 200 mil. Kč. K 31. prosinci 2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 200 mil. Kč. Splatnost úvěru 3. května 2022.
- Dne 23. května 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 189 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.
- Dne 7. června 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. ve výši 5,9 mil. Kč s úrokovou sazbou 4,5%. Splatnost úvěru 7. června 2022.
- Dne 26. července 2017 byl poskytnut termínovaný úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 18,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.
- Dne 26. září 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 68,6 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.
- Dne 26. září 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 257,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.
- Dne 27. září 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 33,4 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.
- Dne 31. října 2017 byl poskytnut termínový úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 0,1 mil. Kč s úrokovou sazbou 5,0%. Splatnost úvěru 31. ledna 2024.

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Účetní závěrka za rok končící 31. prosince 2017

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek.

Výsledkové položky:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Spřízněná strana</b>	<b>01.01.2017 - 31.12.2017</b>	<b>13.10.2016 - 31.12.2016</b>
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	28 712	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	28 994	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	5 848	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	150	0
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	10 845	0
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>74 549</b>	<b>0</b>
<b>Úrokové náklady</b>			
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	1 155	0
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	1 915	0
<b>Náklady celkem</b>		<b>3 070</b>	<b>0</b>
<b>Administrativní náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	1 915	0
UNICAPITAL a.s.	Sesterská společnost	27	0
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní	15	4
<b>Náklady celkem</b>		<b>1 957</b>	<b>4</b>

Rozvahové položky:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Spřízněná strana</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Poskytnuté půjčky včetně naběhlého příslušenství</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 227 658	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	1 190 582	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve skupině	205 848	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	6 050	0
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	577 077	0
<b>Poskytnuté půjčky celkem</b>		<b>3 207 215</b>	<b>0</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	177 000	0
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>		<b>177 000</b>	<b>0</b>

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2017 do 31. prosince 2017 odměny klíčovým členům managementu v celkové výši 1 400 tis Kč.


### **13. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

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

### **14. Následné události**

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2017 nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

27. dubna 2018



Ing. Roman Schindler  
Předseda představenstva