

POLOLETNÍ ZPRÁVA 2019

UNICAPITAL Invest I a.s.

Za období končící 30. června 2019

Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2019	4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ	5
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ	6
MEZITIMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2019	7
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	10
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ.....	15
4. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	15
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA	15
6. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	16
7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	16
8. VYDANÉ DLUHOPISY	16
9. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	18
10. DAŇ Z PŘÍJMŮ.....	18
11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	18
12. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	19
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	19

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený předseda představenstva společnosti UNICAPITAL Invest I a.s. (dále jen „**Společnost**“) prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní 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. Zároveň prohlašuje, že ve zprávě nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 23. září 2019



JUDr. Alena Sikorová
Předseda představenstva

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2019

FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2019

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. v roce 2019 stabilizovala své postavení v rámci skupiny UNICAPITAL čítající mateřskou společnost UNICAPITAL N.V. a všechny společnosti, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl (dále jen Skupina), a to co do naplnění potřeb financování společností Skupiny a v prvním pololetí roku 2019 i nadále figurovala mezi hlavními finančními společnostmi skupiny.

Za první pololetí roku 2019 dosáhla Společnost ztráty před zdaněním ve výši -438 tis. Kč. Na tento výsledek oproti vykázanému zisku 2 368 tis. Kč za srovnatelné období roku 2018 mělo vliv zejména snížení hrubé úrokové marže při současném zvýšení administrativních nákladů. Hrubá úroková marže za první pololetí roku 2019 činí 3 375 tis. Kč oproti 4 577 tis. Kč ve srovnatelném období roku 2018. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2019 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 61 356 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů -57 986 tis. Kč
- Administrativní náklady -3 813 tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2019 činila bilanční suma Společnosti 3 436 511 tis. Kč. V předmětném období neproběhly nové emise dluhopisů, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 351 800 tis. Kč.

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Emise dluhopisů

V prvním pololetí 2019 nové emise dluhopisů neprobíhaly, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 351 800 tis. Kč. Společnost hospodařila zejména s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2017.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2019 je 3 424 570 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v Poznámce 11. Transakce se spřízněnými osobami.

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ

Společnost poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem Skupiny. V 2. pololetí 2019 nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se soustředí na řízení úvěrového a likvidního rizika.

DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

Úvěrové riziko

Společnost je vystavena úvěrovému riziku – riziku, že protistrany nebudou schopny dostát svým smluvním závazkům, což může mít za následek finanční ztrátu Společnosti.

Veškeré poskytnuté úvěry jsou poskytnuty společností Skupiny, tudíž úvěrové riziko poskytnutých úvěrů je shodné s rizikem Skupiny. Úvěry jsou primárně poskytnuty společností UNICAPITAL N.V., UNICAPITAL Finance a.s. a UNICAPITAL Healthcare a.s. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a ostatní krátkodobá finanční aktiva.

K 30. červnu 2019 Společnost neevidovala žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti. Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil.

Likvidní riziko

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).

VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ

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 <https://unicapital.cz/upload/1558009190-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	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 488 096	25.1.2020	4,00%	209
UNICAPITAL Finance a.s.	1 048 309	2.2.2020	4,00%	217
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	144 700	3.5.2022	4,50%	1038
UNICAPITAL AGRO a.s.	5 900	7.6.2022	4,50%	1073
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 577	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 090	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100	31.1.2024	5,00%	1676
UNICAPITAL Healthcare a.s.	78 700	2.1.2022	4,50%	917
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	61 000	24.5.2024	4,50%	1790
LEDERICA TRADING a.s.	90 800	17.6.2024	5,00%	1814

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 1 3,3/20	599 200	1.2.2020	3,30%	216
UCINVI 2 4,0/22	262 500	1.2.2022	4,00%	947
UCINVI 3 4,7/24	169 900	1.2.2024	4,70%	1677
UCINVI 4 3,3/20	469 000	8.3.2020	3,30%	252
UCINVI 5 4,0/22	300 000	8.3.2022	4,00%	982
UCINVI 6 4,0/22	155 000	8.3.2022	4,00%	982
UCINVI 7 3,3/20	900 000	28.6.2020	3,30%	364
UCINVI 8 4,0/22	300 000	28.6.2022	4,00%	1094
UCINVI 9 4,7/24	250 100	28.6.2024	4,70%	1825

Ke dni 30. června 2019 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,50% (oproti 0,30% vykázaným ke dni 30. června 2018) a ukazatel NWM ve výši – 183,16 (oproti – 168,09 vykázaným ke dni 30. června 2018).

MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - Mezitímní účetní výkaznictví ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2019

Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2019

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2019	31.12.2018
AKTIVA			
Poskytnuté úvěry	4	808 874	3 021 123
Odložená daňová pohledávka	5	3 029	6 561
Dlouhodobá aktiva celkem		811 903	3 027 684
Poskytnuté úvěry	4	2 615 696	77 240
Splatná daňová pohledávka		2 992	2 992
Ostatní krátkodobá aktiva		725	242
Peněžní prostředky	6	5 196	8 128
Krátkodobá aktiva celkem		2 624 608	88 602
Aktiva celkem		3 436 511	3 116 286
PASIVA			
Základní kapitál	7	2 000	2 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta		-1 982	1 988
Vlastní kapitál celkem		18	3 988
Vydané dluhopisy	8	2 337 500	3 053 900
Dlouhodobé závazky celkem		2 337 500	3 053 900
Vydané dluhopisy	8	1 094 028	52 794
Splatný daňový závazek	10	0	0
Ostatní krátkodobé závazky	9	4 964	5 604
Krátkodobé závazky celkem		1 098 992	58 398
Závazky celkem		3 436 492	3 112 298
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 436 511	3 116 286

Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2019

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2019 – 30.6.2019	1.1.2018 – 30.6.2018
Úrokové výnosy	4	61 361	62 729
Úrokové náklady	8	-57 986	-58 152
Hrubá úroková marže		3 375	4 577
Administrativní náklady		-3 813	-2 209
Zisk (+) / Ztráta (-) z provozní činnosti		-438	2 368
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		-438	2 368
Daň z příjmů	10	-3 532	-2 383
Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období		-3 970	-15
Úplný výsledek hospodaření za období		-3 970	-15

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 31. prosinci 2017	2 000	668	2 668
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-15	-15
Zaokrouhlení	0	1	1
Stav k 30. červnu 2018	2 000	654	2 654
Úplný výsledek hospodaření za období	0	1 335	1 335
Stav k 31. prosinci 2018	2 000	1 988	3 988
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-3 970	-3 970
Stav k 30. červnu 2019	2 000	-1 982	18

Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2019

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2019– 30.6.2019	1.1.2018– 30.6.2018
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		-438	2 368
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté úrokové výnosy	4,8	-3 370	-4 577
Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-3 808	-2 209
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv		-483	-239
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv		-640	45 705
Úroky přijaté	4	44 500	73 140
Úroky vyplacené	8	-83 822	-92 428
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-44 253	23 969
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	4	-309 350	81 280
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-309 350	81 280
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy	8	350 671	-28 445
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		350 671	-28 445
Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků		-2 932	76 804
Stav peněžních prostředků na počátku období	6	8 128	2 252
Stav peněžních prostředků na konci období	6	5 196	79 056

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 101, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, zdravotnictví, 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 od 24. září 2018

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

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

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 mezitímní účetní závěrky je období od 1. ledna 2019 do 30. června 2019. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

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 na čistou účetní hodnotu tohoto aktiva.

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. Leasing

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

2.2.3. Transakce v cizích měnách

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

2.2.4. Splatná a odložená daň

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do zisku nebo ztráty 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.

2.2.5. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti,
- a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 11.

2.2.6. Použití odhadů a úsudků

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

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

2.2.7. Finanční nástroje

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

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

Vzhledem k novému standardu IFRS 9 (viz bod 3) Společnost posoudila, zda se peněžní toky finančních aktiv skládají výhradně ze splátek jistiny a úroků (SPPI) a zda jsou drženy výhradně za účelem inkasa

těchto peněžních toků. Vzhledem ke kladnému závěru těchto posouzení jsou veškerá finanční aktiva v roce 2018 nadále oceněná zůstatkovou hodnotou.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peněžní hotovost a vklady na požádání. Bankovní účty a vklady, které jsou splatné na požádání a tvoří nedílnou součást řízení peněžních prostředků Společnosti, jsou pro účely přehledu o peněžních tocích 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 finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

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

Poskytnuté úvěry

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

2.2.8. Základní kapitál

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

2.2.9. Snížení hodnoty

Finanční aktiva

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

nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří ve výši očekávané úvěrové ztráty po dobu životnosti aktiva, nikoliv pouze dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty.

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

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

Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

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

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

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

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

Aplikace standardu nemá významný dopad na mezitímní účetní závěrku Společnosti.

4. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty společností Skupiny (viz Poznámka 11).

(tis. Kč)	30.6.2019	31.12.2018
Dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry	747 333	2 974 387
Naběhlé příslušenství - dlouhodobá část	61 542	46 736
Krátkodobá aktiva		
Krátkodobé úvěry	2 536 405	
Naběhlé příslušenství – krátkodobá část	79 291	77 240
Poskytnuté úvěry celkem	3 424 570	3 098 363

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

V prvním pololetí roku 2019 se hodnota úvěrů celkově zvýšila o 309 350 tis. Kč. Čerpáno z úvěrových rámců bylo 505 050 tis. Kč a splaceno 256 700 tis. Kč. Přijaté úroky činily 44 500 tis. Kč. Byl čerpán termínovaný úvěr ve výši 61 000 tis. Kč.

5. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19%. Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2019 ve výši 3 029 tis. Kč byla vypočtena z naběhlých úroků dluhopisů prodaných fyzickým osobám nevyplacených do 30. června 2019, jež budou daňově uznatelným nákladem až v okamžiku jejich vyplacení. Další informace o výpočtu odložené daně jsou k dispozici v poznámce 10. Daň z příjmů.

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 následujícím způsobem:

(tis. Kč)	30.6.2019	31.12.2018
Pokladní hotovost	16	17
Peníze na bankovních účtech	5 180	8 111
Peněžní prostředky celkem	5 196	8 128

7. Základní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., společnost založená dle právních předpisů Nizozemského království, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Konečným vlastníkem Skupiny, který se 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 2019 do 30. června 2019 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinavrhy 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 v roce 2017 veřejně nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k datu sestavení této mezitímní účetní závěrky upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 294 300 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2019 tak činí 3 405 700 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2019 je 26 957 tis. Kč. Společnost upsala (resp. prodala vlastní dluhopisy tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) některé dluhopisy za cenu nižší než nominální hodnota, celkový diskont k nominální hodnotě činí k 30. červnu 2019 1 129 tis. Kč

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 3 431 528 tis. Kč:

(tis. Kč)	30.6.2019	31.12.2018
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	- 294 300	- 646 100
Prémie/diskont	-1 129	
Příslušenství	26 957	52 794
Vydané dluhopisy netto včetně příslušenství	3 431 528	3 106 694

UNICAPITAL Invest I a.s.

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2019

Objem vydaných dluhopisů klasifikovaný dle zůstatkové splatnosti jako dlouhodobý závazek je 2 337 500 tis. Kč, objem vydaných dluhopisů klasifikovaný jako krátkodobý závazek je 1 068 200 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.6.2019	31.12.2018
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	420 000
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	2 337 500	2 633 900
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	1 068 200	0
Prémie / diskont	-1 129	
Úroky splatné do 1 roku	26 957	52 794
Vydané dluhopisy netto celkem	3 431 528	3 106 694

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2019:

ISIN	Úroková sazba	Datum Splatnosti	Nominální hodnota (tis Kč)
Listinná forma			
CZ0003515652	3,3%	1.2.2020	599 400
CZ0003515645	4,0%	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7%	1.2.2024	169 900
CZ0003516791	3,3%	28.6.2020	900 000
CZ0003516783	4,0%	28.6.2022	300 000
CZ0003516767	4,7%	28.6.2024	250 100
Zaknihovaná forma			
CZ0003516064	3,3%	8.3.2020	469 000
CZ0003516072	4,0%	8.3.2022	300 000
CZ0003516080	4,0%	8.3.2022	155 000
Celkem upsané dluhopisy			3 405 700

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2019 činí 3 405 840 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.

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

(tis. Kč)	31.12.2018	Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	Naběhlý úrok	Výplata úroku	Splatnost < 1 rok	30.6.2019
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	3 053 900	351 800			-1 068 200	2 337 500
Vydané dluhopisy – krátkodobé	52 794	-1 129	57 986	-83 822	1 068 200	1 094 028
Vydané dluhopisy celkem	3 106 694	350 671	57 986	-83 822	0	3 431 528

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Tyto podmínky k 30. červnu 2019 nenastaly.

9. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.6.2019	31.12.2018
Závazky z obchodních vztahů	253	955
Závazky k zaměstnancům	117	89
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	57
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	3 934	3 934
Ostatní závazky vůči státu	30	22
Dohadné účty pasivní	514	514
Jiné závazky	53	33
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	4 964	5 604

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

Daň z příjmů byla vypočtena k 30. červnu 2019 ve výši 3 029 tis. Kč. Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši 0 tis. Kč
- Daň odložená ve výši 3 029 tis. Kč

Splatná daň byla vypočtena v nulové hodnotě z důvodu snížení daňového základu souvisejícího s přechodnými rozdíly mezi účetním a daňovým zachycením zaúčtovaných, ale nevyplacených úroků z dluhopisů fyzickým osobám. Odložená daň souvisí se snížením odložené daňové pohledávky z téhož důvodu. Výše předmětných nevyplacených úroků k 30. červnu 2019 činí 15 940 tis. Kč. oproti 16 389 tis. Kč k 31. prosinci 2018.

11. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami v období 1. ledna 2019 – 30. června 2019 patří:

- Dne 24. května 2019 byl poskytnut termínovaný úvěr s úrokovou sazbou 4,5% společnosti Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. ve výši 61 mil. Kč. Splatnost úvěru 24. května 2024.
- Dne 17. června 2019 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 5,0% společnosti LEDRICA TRADING a.s. ve výši 100 mil. Kč. K 30. červnu 2019 bylo z tohoto rámce čerpáno 90,8 mil. Kč. Splatnost úvěru 17. června 2024.

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

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2019 - 30.06.2019	01.01.2018 - 30.06.2018
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	25 470	22 922
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	21 082	20 798
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	3 365	4 500
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	133	133
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	10 927	14 376
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	229	0
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	151	0

Úrokové výnosy celkem		61 356	62 729
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	7 205	3 795
Úrokové náklady celkem		7 205	3 795
Administrativní náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 108	215
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	7	15
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	286	0
Náklady celkem		1 401	230

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.6.2019	31.12.2018
Poskytnuté půjčky včetně naběhlého příslušenství			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 551 246	1 223 527
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	1 064 449	1 221 367
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	156 061	163 896
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	6 449	6 316
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	494 184	483 257
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	61 229	0
LEDERICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	90 951	0
Poskytnuté půjčky		3 424 570	3 098 363
Vydané dluhopisy v nominální hodnotě			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	684 000	272 000
Vydané dluhopisy celkem		684 000	272 000

Společnost poskytla v období 1. ledna 2019 – 30. června 2019 odměny klíčovým členům managementu v celkové výši 300 tis. Kč (za srovnatelné období roku 2018 činily odměny 600 tis. Kč).

12. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

13. Následné události

Po datu sestavení účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

V Praze dne 23. září 2019



JUDr. Alena Sikorová
Předseda představenstva