

POLOLETNÍ ZPRÁVA 2021

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Za období končící 30. června 2021

# Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2021 .....	4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ .....	6
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ .....	7
MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2021 .....	10
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	12
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	13
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ .....	18
4. ADMINISTRATIVNÍ A OSOBNÍ NÁKLADY .....	20
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA .....	20
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY .....	20
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	21
8. VLASTNÍ KAPITÁL .....	21
9. VYDANÉ DLUHOPISY .....	22
10. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	23
11. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	24
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	24
13. PROVOZNÍ SEGMENTY .....	25
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA .....	25
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	25

## 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 2021



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva

# INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2021

## FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2021

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. zaujímá stabilní 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 2021 i nadále figurovala mezi hlavními finančními společnostmi skupiny.

Za první pololetí roku 2021 dosáhla Společnost zisku před zdaněním ve výši 703 tis. Kč. Na tento výsledek oproti vykázanému zisku 684 tis. Kč za srovnatelné období roku 2020 mělo vliv mimo jiné zvýšení hrubé úrokové marže, která za první pololetí roku 2021 činí 5 108 tis. Kč oproti 3 560 tis. Kč ve srovnatelném období roku 2020, což bylo kompenzováno zvýšením administrativních nákladů o 661 tis. Kč oproti první polovině roku 2020. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2021 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 35 688 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů 30 580 tis. Kč
- Administrativní náklady 4 348 tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2021 činila bilanční suma Společnosti 1 481 356 tis. Kč. V předmětném období neproběhly nové emise dluhopisů, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 105 000 tis. Kč.

## KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

### Emise / splacení dluhopisů

V prvním pololetí 2021 nové emise dluhopisů neprobíhaly, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 105 000 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 2021 je 1 476 411 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v Poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

### Vliv pandemie COVID-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. První pololetí 2021 bylo nadále ovlivněno další vlnou pandemie a s ní spojenými lockdowny. Avšak konec 1. pololetí 2021 měl již zlepšující se tendenci průběhu pandemie i jejích vlivů na podnikatelské aktivity skupiny.

### *Distribuce energie*

Situace COVID-19 na svém vrcholu trvala v České republice zhruba 2 měsíce. V důsledku snížené spotřeby energie koncových uživatelů během tohoto období, vykazovali někteří naši dlužníci mírné snížení příjmů. Současně ale existovalo mnoho koncových odběratelů, v rámci distribučních soustav, vlastněných či provozovaných našimi dlužníky, kteří nebyli krizí vůbec zasaženi. Například logistika si během krize vedla velmi dobře, zejména kvůli výraznému nárůstu internetových obchodů. V současné

době nemáme žádné náznaky toho, že by velcí nájemci v oblastech, kam naši dlužníci dodávají energii, měli takové potíže, že by hrozilo riziko bankrotu nebo odchodu nájemců z pronajatých nemovitostí. Obecně lze tedy říci, že dopad situace COVID-19 na sektor distribuce energie byl u našich dlužníků minimální a od května 2021 již v distribuci energie není evidováno žádné omezení u koncových odběratelů.

### *Zdravotnictví*

V souvislosti s pandemií COVID-19 se situace skupiny v 1. pololetí 2021 v segmentu zdravotnictví mírně zlepšila a došlo k oživení v počtu klientů u našich dlužníků. Pandemie nicméně i nadále nepříznivě ovlivňovala schopnosti personálně zajistit chod zařízení, protože zaměstnanci více zůstávali doma z důvodu péče o děti. Nadále také přetrvává zvýšení nákladů v souvislosti s nákupem ochranných pomůcek a testováním zaměstnanců i klientů. Část těchto nákladů byla kompenzována formou dotací, pokračování těchto kompenzací není ovšem jisté. Výhled zlepšuje vyšší dostupnost očkování, obavy naopak vzbuzují další mutace viru. Pandemie může i v budoucnu negativně ovlivnit jednak kapacity zdravotnických zařízení a jednak schopnost relevantních společností personálně zajistit standardní chod zdravotnických zařízení. Toto riziko tak může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost společností segmentu zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### *Nemovitosti*

Činnost našich dlužníků v oblasti developmentu byla pandemií COVID – 19 ovlivněna v tomto pololetí hlavně zvyšováním cen stavebních dodávek (zejména oceli, dřeva a izolačních materiálů) a prodlužováním dodacích lhůt některých komponent (zejména výrobků ze dřeva, oceli a sanity). Většina těchto dodatečných nákladů však bude promítnuta do koncových cen. V případě, že by začala v budoucnu klesat koupěschopnost jednotlivců a jejich schopnost dosáhnout na hypoteční úvěry, předpokládá se, že budou související poptávku nahrazovat investiční skupiny. Ty, díky přetlaku finančních prostředků v segmentu nemovitostí a omezenému množství investičních příležitostí, kupují celé bytové domy a vytváří portfolia bytových i nebytových jednotek k pronájmu.

### *Agro*

Pandemie COVID-19 ovlivňuje segment zemědělství, ale dopady nejsou zásadního charakteru. Negativní vliv pandemie na rizika spojená s vývojem pandemie COVID-19 spočívá v tom, že podniky v zemědělství jsou často závislé na svých zaměstnancích. Existuje zde riziko krátkodobé ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí COVID-19, případně jejich dočasné pracovní neschopnosti z důvodu dodržování karanténních opatření. To by mohlo mít v klíčových obdobích zemědělského roku vliv na omezení produkce daných společností. Vysoká mechanizace moderních farem toto riziko do značné části omezuje. I přesto toto riziko může v konečném důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost společností segmentu zemědělství dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

# **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. Ve 2. pololetí 2021 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 2021 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí k 30. červnu 2021 3 817 tis. Kč (3 760 tis. Kč k 31. prosinci 2019). 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").

- (a) Čistá Vážená Sazba (dále jen "**NWIR**") představuje rozdíl mezi průměrnou úrokovou sazbou, kterou jsou úročeny zápůjčky a úvěry poskytované Emitentem a průměrnou úrokovou sazbou, kterou Emitent úročí vydávané dluhopisy  
Ukazatel NWIR se vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$IR_{L_i}$	Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$IR_{B_i}$	Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$N_L$	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
$N_B$	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
$n$	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)

Pozn. 1: Pro vyloučení pochybnosti se za Skupinu v kontextu tohoto ukazatele bude považovat množina jednoho či více úvěrů či zápůjček se stejnou úrokovou sazbou, resp. jednoho či více emitovaných dluhopisů se stejnou úrokovou sazbou.

Pozn. 2: V případě že sazba poskytnutého úvěru či zápůjčky obsahuje pohyblivou složku, bude pro účely výpočtu použita aktuální sazba platná k datu výpočtu.

Emitent bude udržovat ukazatel NWIR minimálně v hodnotě 0,30 % (slovy: třicet setin procenta). Pro vyloučení pochybností tedy platí, že ukazatel NWIR byl dodržen, pokud vypočtená hodnota ukazatele je větší nebo rovna číslu 0,30 %.

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

- (a) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**") představuje rozdíl mezi průměrným počtem dnů do splatnosti zápůjček a úvěrů poskytovaných Emitentem a průměrným počtem dnů do splatnosti vydávaných dluhopisů

Ukazatel NWM se vypočte následovně:

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

	<b>Význam</b>	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
$N_{L_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$DTM_{L_i}$	Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$N_{B_i}$	Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$DTM_{B_i}$	Počet dnů do splatnosti Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
$N_L$	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
$N_B$	Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů.	Emitované dluhopisy	Výkaz finanční pozice (položka Emitované dluhopisy)
$n$	Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice a příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Poskytnuté úvěry v příloze účetní závěrky)
$m$	Počet Skupin emitovaných dluhopisů	Emitované dluhopisy	Příloha účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)



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

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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	785 605	25.01.2022	5,10 %	209
UNICAPITAL Finance a.s.	27 109	31.01.2023	5,10 %	580
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958	31.01.2024	5,00 %	945
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100	31.01.2024	5,00 %	945
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 577	31.01.2024	5,00 %	945
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 090	31.01.2024	5,00 %	945
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408	31.01.2024	5,00 %	945
UNICAPITAL Healthcare a.s.	78 700	02.01.2022	4,50 %	186
LEDRICA TRADING a.s.	82 800	17.06.2024	5,00 %	1 083
<b>Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem</b>	<b>1 340 346</b>			

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 2 4,0/22	262 500	01.02.2022	4,00 %	216
UCINVI 3 4,7/24	169 900	01.02.2024	4,70 %	946
UCINVI 5 4,0/22	280 000	08.03.2022	4,00 %	251
UCINVI 6 4,0/22	200 000	08.03.2022	4,00 %	251
UCINVI 8 4,0/22	300 000	28.06.2022	4,00 %	363
UCINVI 9 4,7/24	249 600	28.06.2024	4,70 %	1 094
<b>Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem</b>	<b>1 462 000</b>			

Ke dni 30. června 2021 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,83 % (k 31. prosinci 2020 vykázáno 1,89 %) a ukazatel NWM ve výši - 22,19 (k 31. prosinci 2020 vykázáno - 49,09).

## MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2021

### Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2021

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2021	31.12.2020
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	6	1 436 552	1 181 944
Odložená daňová pohledávka	5	820	954
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 437 372</b>	<b>1 182 898</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodního styku		0	984
Poskytnuté úvěry	6	36 042	193 517
Ostatní aktiva		214	61
Splatná daňová pohledávka	11	3 944	10 242
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	3 784	3 447
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>43 984</b>	<b>208 251</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 481 356</b>	<b>1 391 149</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělené zisky	8	728	159
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>2 728</b>	<b>2 159</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	1 462 000	1 357 000
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 462 000</b>	<b>1 357 000</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	13 927	29 351
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	2 701	2 639
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>16 628</b>	<b>31 990</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 478 628</b>	<b>1 388 990</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 481 356</b>	<b>1 391 149</b>

### Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2021

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2021 – 30.6.2021	1.1.2020 – 30.6.2020
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	35 688	41 173
Úrokové náklady	9	-30 580	-37 613
<b>Hrubá úroková marže</b>		<b>5 108</b>	<b>3 560</b>
Administrativní náklady	4	-4 348	-3 687
Znehodnocení finančních aktiv	6	-57	811
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>703</b>	<b>684</b>
Daň z příjmů	11	- 133	- 1 259
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období</b>		<b>570</b>	<b>-575</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>570</b>	<b>- 575</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>1 797</b>	<b>3 797</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-575	-575
<b>Stav k 30. červnu 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>1 222</b>	<b>3 222</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-1 063	-1 063
<b>Stav k 31. prosinci 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>159</b>	<b>2 159</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	570	570
<b>Stav k 30. červnu 2021</b>	<b>2 000</b>	<b>729</b>	<b>2 729</b>

**Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2021**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2021 – 30.6.2021	1.1.2020 – 30.6.2020
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>703</b>	<b>684</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Čisté úrokové výnosy	6,9	-5 108	-3 560
Znehodnocení finančních aktiv	6	57	-811
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>-4 348</b>	<b>-3 687</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		831	152
Změna stavu krátkodobých závazků		62	1 589
Úroky přijaté	6	31 509	115 185
Úroky vyplacené	9	-46 004	-62 901
Zaplacená daň z příjmu z běžné činnosti	11	6 296	-344
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>-11 654</b>	<b>49 994</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	6	-93 009	888 000
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>-93 009</b>	<b>888 000</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy – emise/odkup/prodej	9	105 000	-939 700
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>105 000</b>	<b>- 939 700</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>337</b>	<b>-1 706</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku období</b>	7	<b>3 447</b>	<b>5 835</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	7	<b>3 784</b>	<b>4 129</b>

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky

## 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, zdravotnictví, zemědělství a realit.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V., jejímž jediným akcionářem je pan Pavel Hubáček.

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

### 1.1. Vedení Společnosti

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

#### Představenstvo

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

Předseda představenstva k 30. červnu 2021:

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

#### Dozorčí rada

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

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

#### Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Lenka Frydryšková

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

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

Tato mezitímní účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“). Mezitímní účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti, který její vedení považuje za platný.

Při oceňování aktiv a závazků a naplnění předpokladu trvání Společnosti vedení zvážilo dopady pandemie nového koronaviru způsobujícího onemocnění covid-19.

#### **2.1.1. Způsob oceňování**

Tato mezitímní účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje, které by bylo třeba oceňovat reálnou hodnotou.

#### **2.1.2. Měna vykazování a funkční měna**

Tato mezitímní 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 2021 do 30. června 2021. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

## **2.2. Zásadní účetní postupy**

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

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

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

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

### **2.2.2. Leasing z pohledu pronajímatele**

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

### **2.2.3. Leasing z pohledu nájemce**

Od 1.1.2019 byl zaveden nový IFRS 16 Leasingy, který podstatným způsobem mění účtování nájemce. Dopad na Společnost považujeme za nevýznamný (viz bod 3).

### **2.2.4. Transakce v cizích měnách**

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

### **2.2.5. Splatná a odložená daň**

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

Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu mezitimní účetní závěrky.

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

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

### **2.2.6. Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 12.

### **2.2.7. Použití odhadů a úsudků**

Při přípravě individuální mezitimní 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. Významnému odhadu a úsudku podléhá stanovení znehodnocení finančních aktiv (viz poznámka 2.2.8. a 2.2.10.) a uplatnění odložené daňové pohledávky oproti budoucím zdanitelným ziskům (viz poznámka 2.2.5.).

### **2.2.8. Finanční nástroje**

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

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

odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

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

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

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

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

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

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

Efektivní úroková míra diskontuje peněžní toky nástrojů s proměnlivým úrokem k příštím datu refixace úroků, s výjimkou prémie nebo diskontu, která odráží úvěrové rozpětí nad pohyblivou úrokovou sazbu specifikovanou v nástroji nebo jiné proměnné, které nejsou přenastaveny na tržní sazby. Takové prémie nebo diskonty se amortizují po celou očekávanou dobu trvání nástroje. Výpočet současné hodnoty zahrnuje všechny poplatky placené nebo obdržené mezi smluvními stranami, které jsou nedílnou součástí efektivní úrokové sazby. U aktiv nakoupených nebo vzniklých s úvěrovým znehodnocením

("POCI" – purchased or originated credit impaired) při prvotním zaúčtování, je efektivní úroková míra upravena o úvěrové riziko, tj. je vypočítána na základě očekávaných peněžních toků při prvotním zaúčtování, nikoliv na základě smluvních peněžních toků.

#### Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

#### Vydané dluhopisy

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

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

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

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

#### Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

### **2.2.9. Základní kapitál**

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

### **2.2.10. Snížení hodnoty**

#### Finanční aktiva

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

Měření ECL odráží: i) nezkreslenou a pravděpodobnostně váženou částku, která je určena vyhodnocením spektra možných výsledků, ii) časovou hodnotu peněz, a iii) veškeré přiměřené a doložené informace,



kteřé jsou dostupné bez nadměrných nákladů a úsilí na konci každého vykazovaného období o minulých událostech, současných podmínkách a předpovědích budoucího vývoje.

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

K 30. červnu 2021 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí k 30. červnu 2021 3 817 tis. Kč (3 760 tis. Kč k 31. prosinci 2020). Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil.

#### *Významné zvýšení úrokového rizika*

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

#### *Úvěrově znehodnocená finanční aktiva*

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

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

### 3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2021 a dále jsou/budou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této mezitímní účetní závěrky.

#### Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé

Rada pro mezinárodní účetní standardy (IASB) dne 23. ledna 2020 vydala úpravy s názvem „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé (Úpravy IAS 1)“, které poskytují obecnější přístup ke klasifikaci závazků dle IAS 1 na základě smluvních ujednání k datu účetní závěrky.

Úpravy IAS 1 nazvané „Klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé“ se týkají pouze vykazování závazků ve výkazu o finanční situaci – nikoli tedy částky nebo načasování zaúčtování jednotlivých aktiv, závazků, výnosů nebo nákladů či informací, které účetní jednotka o těchto položkách zveřejňuje.

- Upřesňují, že klasifikace závazků jako krátkodobé a dlouhodobé by měla vycházet z práv, která existují ke konci účetního období, a sjednocují znění všech dotčených odstavců tak, aby odkazovaly na „právo“ odložit vypořádání závazku o nejméně dvanáct měsíců, a výslovně uvádí, že klasifikaci závazku by měla ovlivňovat pouze práva, která existují „ke konci účetního období“;
- upřesňují, že klasifikaci neovlivňují očekávání, zda účetní jednotka využije právo odložit vypořádání závazku;
- objasňují, že vypořádání označuje převod peněžních prostředků, kapitálových nástrojů, ostatních aktiv nebo služeb na protistranu.

Jelikož epidemie COVID-19 vytváří tlaky, které mohou oddálit implementaci všech změn v klasifikaci, jež z použití těchto úprav vyplývají, Rada IASB odkládá datum jejich účinnosti o jeden rok na roční účetní období začínající dne 1. ledna 2023 nebo po tomto datu.

#### Další IFRS úpravy účinné či projednáváné od 1. ledna 2021 a dále:

- IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydáno v květnu 2017); včetně úprav standardu IFRS 17 (vydáno v červnu 2020)
  - IFRS 17 je nový účetní standard, podle jehož budou povinny pojišťovny vykazovat od roku 2023.
- Úpravy standardu IFRS 3 Odkaz na Koncepční rámec (vydáno v květnu 2020)
  - Aktualizují IFRS 3 tak, aby odkazoval na Koncepční rámec 2018, a ne na Rámec 1989;
  - doplňují do IFRS 3 požadavek, aby u transakcí a dalších případů v působnosti IAS 37 nebo IFRIC 21 nabyvatel pro identifikaci závazků převzatých v rámci podnikové kombinace aplikoval IAS 37 nebo IFRIC 21 (místo Koncepčního rámce);
  - doplňují do IFRS 3 výslovné stanovení, že nabyvatel nevykazuje podmíněná aktiva pořízená v rámci podnikové kombinace.
  - Úpravy IFRS 3 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IFRS 16 Úlevy na nájemném v souvislosti s pandemií COVID-19 po 30. červnu 2021 (vydáno v březnu 2021)
  - Nájemce může aplikovat praktické zjednodušení týkající se úlev na nájemném zavedených v důsledku pandemie COVID-19, u nichž případné snížení leasingových plateb ovlivní pouze platby původně splatné 30. června 2022 či dříve (namísto plateb, které byly původně splatné 30. června 2021 nebo dříve).
  - Nájemce, který tyto úpravy aplikuje, tak musí učinit pro účetní období začínající 1. dubna 2021 nebo po tomto datu.
  - Nájemce, který tyto úpravy aplikuje, tak činí retrospektivně, přičemž kumulativní dopad prvotní aplikace úprav musí vykázat jako úpravu počátečního zůstatku nerozděleného zisku (případně jiné složky vlastního kapitálu) na počátku účetního období, ve kterém úpravy aplikoval poprvé.

- V účetním období, ve kterém nájemce úpravy aplikoval poprvé, není povinen zveřejňovat informace požadované odst. 28 písm. f) standardu IAS 8.
- Úpravy standardu IAS 1 a stanovisko IFRS č. 2 Zveřejňování účetních pravidel (vydáno v únoru 2021)
  - Účetní jednotka je nyní povinna zveřejňovat významné (materiální) informace o svých účetních pravidlech namísto podstatných účetních pravidel;
  - bylo doplněno několik odstavců, které vysvětlují, jak může účetní jednotka určit významné (materiální) informace o účetních pravidlech. Rada na příkladech rovněž dokládá, kdy jsou informace o účetních pravidlech významné (materiální);
  - úpravy vysvětlují, že informace o účetních pravidlech mohou být vzhledem ke své povaze významné (materiální) i v případě, kdy související částky významné nejsou;
  - úpravy vyjasňují, že informace o účetních pravidlech jsou významné (materiální), pokud je uživatelé účetní závěrky dané jednotky potřebují k pochopení dalších významných (materiálních) informací obsažených v účetní závěrce; a
  - úpravy dále objasňují, že v případě, kdy účetní jednotka zveřejní nevýznamné informace o účetních pravidlech, nesmí tyto informace zastírat významné (materiální) informace o účetních pravidlech.
  - Úpravy se použijí prospektivně. Úpravy standardu IAS 1 jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později.
- Úpravy standardu IAS 8 Definice účetních odhadů (vydáno v únoru 2021)
  - Definici změny účetních odhadů nahrazuje definice účetních odhadů. Podle nové definice jsou účetní odhady „peněžní částky v účetní závěrce, které jsou předmětem nejistoty při oceňování“.
  - Účetní jednotky provádějí účetní odhady, pokud účetní pravidla vyžadují, aby se položky v účetní závěrce oceňovaly způsobem zahrnujícím nejistotu při oceňování.
  - Rada upřesňuje, že změna v účetním odhadu, která vyplývá z nových informací či nového vývoje, není opravou chyby. Dopady změny vstupních údajů či oceňovací metody použité při tvorbě účetního odhadu jsou změnami v účetních odhadech, pokud se nejedná o opravy chyb za předchozí období.
  - Změna v účetním odhadu může ovlivnit hospodářský výsledek pouze v běžném období, či hospodářský výsledek běžného a budoucích období. Dopad změny týkající se běžného období je zaúčtován jako výnos nebo náklad běžného období. Případný dopad na budoucí období je zaúčtován jako výnos nebo náklad těchto budoucích období.
  - Úpravy jsou účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo později a pro změny v účetních pravidlech a odhadech, které nastanou na začátku tohoto období nebo po něm.
- Úpravy standardu IAS 12 Odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jediné transakce (vydáno v květnu 2021)
  - Rada IASB upravuje IAS 12 tak, aby umožnila další výjimku z výjimky při prvotním vykázání. Podle úprav účetní jednotka výjimku při prvotním vykázání neuplatní u transakcí, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům.
  - Úpravy jsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2023 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IAS 16 Příjmy před zamýšleným použitím (vydáno v květnu 2020)
  - Novelizace standardu IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným použitím upravuje standard tak, že zakazuje odečítat od pořizovací ceny položky pozemků, budov a zařízení jakékoli příjmy z prodeje položek vzniklých při dopravě aktiva na jeho místo určení a uvedení do stavu potřebného k používání aktiva v souladu s požadavky vedení účetní jednotky. Místo toho vykazuje účetní jednotka příjmy z prodeje takových položek a náklady na jejich výrobu v hospodářském výsledku.
  - Úpravy IAS 16 jsou účinné pro roční období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.
- Úpravy standardu IAS 37 Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy (vydáno v květnu 2020)

- Úpravy IAS 37 upřesňují, že „náklady na splnění“ smlouvy zahrnují „náklady, které se přímo týkají smlouvy“. Náklady, které se přímo týkají smlouvy, mohou být buď přírůstkové náklady na splnění smlouvy (například přímé mzdové náklady, materiál), nebo alokace jiných nákladů, které se přímo týkají plnění smluv (například alokace odpisů položky pozemků, budov a zařízení využívané při plnění smlouvy).

Tyto novely neměly významný dopad na účetní pravidla Společnosti a sestavení této mezitímní účetní závěrky.

## 4. Administrativní a osobní náklady

Administrativní a osobní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	01. 01.2021 - 30.06.2021	01. 01.2020 - 30.06.2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Osobní náklady	-1 370	-1 363
Ostatní náklady	-2 978	-2 325
<b>Celkem</b>	<b>-4 348</b>	<b>-3 688</b>

Celkové náklady na zaměstnance zahrnují osobní náklady vedení společnosti – předsedy představenstva. Předseda dozorčí rady není z titulu své funkce odměňován.

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 odměny předsedovi představenstva v celkové výši 300 tis. Kč (v období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020: 300 tis. Kč).

## 5. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 %. Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2021 činí 820 tis. Kč (k 30. červnu 2020 činila 5 874 tis. Kč), přičemž primárními položkami jsou (i) IFRS 9 znehodnocení finančních aktiv a (ii) daňová ztráta minulých období.

## 6. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty společností Skupiny (viz poznámka 12).

(tis. Kč)	30.6.2021	31.12.2020
<b>Dlouhodobá aktiva</b>	<b>1 436 552</b>	<b>1 181 944</b>
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 440 369	1 185 704
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-3 817	-3 760
<b>Krátkodobá aktiva</b>	<b>36 042</b>	<b>193 517</b>
Krátkodobé úvěry	36 042	193 517
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 472 594</b>	<b>1 375 461</b>

Poskytnuté úvěry byly vykázány v zůstatkové hodnotě a toto ocenění se významně neliší od jejich reálné hodnoty, stanovené na bázi diskontovaných očekávaných peněžních toků, což odpovídá v hierarchii oceňování úrovni 3. Všechny úvěry byly po celou dobu klasifikovány podle IFRS 9 ve stádiu 1.

Společnost přistupuje obezřetně k řízení úvěrového portfolia a souvisejícího likviditního a kreditního rizika. Rámcová smlouva o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. byla dodatkem ze dne 28. června 2021 prodloužena na splatnost 31. ledna 2023 (původně 30. června 2021).

Celkově se v prvním pololetí roku 2021 hodnota úvěrů zvýšila o 97 188 tis. Kč. Čerpáno z úvěrových rámců bylo 244 009 tis. Kč a splaceno 151 000 tis. Kč. Přijaté úroky činily 31 509 tis. Kč. Naběhlé úroky činily 35 688 tis. Kč.

## 7. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	30.6.2021	31.12.2020
Pokladní hotovost	21	21
Peníze na bankovních účtech	3 763	3 426
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>3 784</b>	<b>3 447</b>

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou k 30.6.2021 vedeny u J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s., pro které není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 3 763 tis. Kč (31.12.2020: 3 426 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

## 8. Vlastní kapitál

Společnost je plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., která je společností založenou dle právních předpisů Nizozemska, zapsaná do nizozemského obchodního rejstříku 27. července 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je společnost CREDITAS B.V. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá CREDITAS B.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 31. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2021 do 30. června 2021 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

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.

Dne 25. června 2021 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2020 a schválil ztrátu ve výši 1 638 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

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

## 9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2017 veřejně nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. V roce 2020 byly splaceny emise dluhopisů v celkové hodnotě 927 700 tis. Kč. Z výše zmíněného celkového emitovaného objemu nebyly k datu sestavení této mezitímní účetní závěrky upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 1 310 300 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2021 tak činí 1 462 000 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2021 je 13 972 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je k 30. červnu 2021 1 475 927 tis. Kč:

(tis. Kč)	30.6.2021	31.12.2020
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	- 2 238 000	- 2 343 000
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>1 462 000</b>	<b>1 357 000</b>
Naběhlé příslušenství	14 178	33 420
Alikvotní úrokový výnos	-251	-4 069
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 475 927</b>	<b>1 386 351</b>

K 30. červnu 2021 je objem vydaných dluhopisů ve výši 419 500 tis. Kč klasifikovaný dle zůstatkové splatnosti jako dlouhodobý závazek, jako krátkodobý závazek se splatností do 1 roku jsou klasifikovány dluhopisy o objemu 1 042 500 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.6.2021	31.12.2020
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	419 500	1 357 000
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>	<b>419 500</b>	<b>1 357 000</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	1 042 500	0
Úroky splatné do 1 roku	13 927	29 351
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>1 056 427</b>	<b>29 351</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 475 927</b>	<b>1 386 351</b>

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2020:

ISIN	Úroková sazba	Datum Splatnosti	Nominální hodnota (tis Kč)
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003515645	4,00 %	01.02.2022	262 500
CZ0003515637	4,70 %	01.02.2024	169 900
CZ0003516783	4,00 %	28.06.2022	300 000
CZ0003516767	4,70 %	28.06.2024	249 600
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003516072	4,00 %	08.03.2022	280 000
CZ0003516080	4,00 %	08.03.2022	200 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>1 462 000</b>

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2021

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2021 činí 1 436 804 tis. Kč (k 31. prosinci 2020 činila 1 356 183 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)	31.12.2020	Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	Naběhlý úrok	Výplata úroku	Splatnost < 1 rok	30.6.2021
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	1 357 000	0	0	0	-937 500	<b>419 500</b>
Vydané dluhopisy – krátkodobé	29 351	105 000	30 580	-46 004	937 500	<b>1 056 427</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 386 351</b>	<b>105 000</b>	<b>30 580</b>	<b>-46 004</b>	<b>0</b>	<b>1 475 927</b>

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

- neplacení – prodlení jakékoliv platby v souvislosti s dluhopisy o déle než 30 pracovních dní;
- porušení jiných povinností a dluhů (např. kovenantů);
- platební neschopnost (úpadek, insolvence atp.);
- likvidace – je vydáno pravomocné rozhodnutí nebo přijato usnesení valné hromady o zrušení Společnosti likvidací;
- křížové porušení – porušení podmínek na jiných dluzích či závazcích Společnosti ve výši přesahující 5 mil. Kč;
- výkon rozhodnutí – exekuční řízení na vymožení pohledávky ve výši přesahující 5 mil. Kč;
- realizace zajištění – jakýkoliv věřitel učiní úkon k realizaci zajištění;
- v případech kdy schůze věřitelů souhlasila se změnou zásadní povahy ve vztahu k dluhopisům a daný držitel s touto změnou nesouhlasí, na schůzi věřitelů hlasoval proti změně nebo se schůze nezúčastnil.

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 30. červnu 2021 ani roku 2020 nenastaly.

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

## 10. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.6.2021	31.12.2020
Závazky z obchodních vztahů	60	59
Závazky k podnikům ve skupině	147	128
Závazky k zaměstnancům	143	120
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	63	64
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	1 742	1 742
Ostatní závazky vůči státu	23	30
Jiné závazky	523	496
<b>Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky</b>	<b>2 701</b>	<b>2 639</b>

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

## 11. Daň z příjmů

Daň z příjmů byla vypočtena k 30. červnu 2021 ve výši 133 tis. Kč. (k 30. červnu 2020 1 259 tis. Kč). Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši 0 tis. Kč
- Daň odložená ve výši 133 tis. Kč

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19% (daňová sazba pro roky 2021 a následující).

## 12. Transakce se spřízněnými osobami

Níže jsou uvedeny všechny významné transakce se spřízněnými stranami. Všechny transakce byly uzavřeny za obvyklých tržních podmínek. Poskytnuté úvěry jsou úročeny tržními úrokovými sazbami v rozsahu 4,00 - 5,10 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2021 - 30.06.2021	01.01.2020 - 30.06.2020
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	18 908	23 964
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	3 734	3 376
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	0	503
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	0	129
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	10 924	10 926
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	0	4
LEDERICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	2 122	2 270
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>35 688</b>	<b>41 172</b>
<b>Úrokové náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	7 472	5 356
<b>Administrativní náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 330	1 330
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	7	7
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	15	15
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	680	533
<b>Náklady celkem</b>		<b>2 032</b>	<b>1 885</b>



**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2021

## Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.6.2021	31.12.2020
<b>Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	815 781	593 864
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	32 975	160 750
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	537 772	526 846
LEDERICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	89 883	97 761
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>		<b>1 476 411</b>	<b>1 379 221</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 884	2 036
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>1 884</b>	<b>2 036</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 478 295</b>	<b>1 382 241</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	384 771	283 953
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>		<b>384 771</b>	<b>283 953</b>
<b>Ostatní závazky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	139	120
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	8	8
<b>Ostatní závazky celkem</b>		<b>147</b>	<b>128</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>384 918</b>	<b>284 081</b>

### 13. Provozní segmenty

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

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

### 14. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

### 15. Následné události

S účinností od dne 1.9.2021 byli rozhodnutím jediného akcionáře odvoláni členové výboru pro audit:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Lenka Frydryšková.

S účinností od stejného dne byly zvoleni členové výboru pro audit:

- Ing. Josef Holub
- Ing. Petr Dlabal
- Ing. Jana Hrabalová.

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2021

---

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

V Praze dne 23. září 2021



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva