

POLOLETNÍ ZPRÁVA 2020

UNICAPITAL Invest III a.s.

za období končící 30. června 2020

Obsah

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA.....	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2020	4
OČEKÁVÁNÍ VÝJOJE 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 2020	10
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	12
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	13
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ	17
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY	18
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA	19
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	19
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY	19
8. VLASTNÍ KAPITÁL	20
9. VYDANÉ DLUHOPISY	21
10. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	23
11. DAŇ Z PŘÍJMŮ	23
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	23
13. PROVOZNÍ SEGMENTY	24
14. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	25
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	25

PROHLÁŠENÍ PŘEDSTAVENSTVA

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

V Praze dne 30. září 2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2020

FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2020

Společnost UNICAPITAL Invest III a.s. v roce 2020 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 2020 i nadále figurovala mezi hlavními finančními společnostmi skupiny.

Za první pololetí roku 2020 dosáhla Společnost zisku před zdaněním ve výši 7 173 tis. Kč. Na tento výsledek oproti vykázané ztrátě 658 tis. Kč za srovnatelné období roku 2019 mělo vliv zejména zvýšení hrubé úrokové marže. Hrubá úroková marže za první pololetí roku 2020 činí 5 571 tis. Kč oproti -508 tis. Kč ve srovnatelném období roku 2019. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2019 nejnvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 67 915 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů 62 344 tis. Kč
- Administrativní náklady 1 571 tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2020 činila bilanční suma Společnosti 2 389 270 tis. Kč. V předmětném období proběhla jedna nová emise dluhopisů s celkovou konečnou jmenovitou hodnotou 220 900 tis. Kč. Dále proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 185 800 tis. Kč.

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Emise dluhopisů

K datu 27. ledna 2020 emitovala Společnost jednu emisi dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 27. ledna 2023 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,3 % s celkovou konečnou jmenovitou hodnotou 220 900 tis. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003523946.

V předmětném období proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 185 800 tis. Kč. Společnost jinak hospodařila zejména s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2019.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2020 je 2 382 452 tis. Kč.

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. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, není zcela možné učinit zcela přesný odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny kontinuálně analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Následující odstavce se věnují jednotlivým sektorům, v nichž dlužníci Společnosti operují.

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, měly 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.

Zemědělství

Naši dlužníci z oblasti zemědělství nebyli dopadem situace COVID-19 ovlivněni. Všeobecně může tento sektor dokonce mírně těžit z krize, jelikož dovoz potravin ze zahraničí poklesl, což pomáhá místním producentům. Tím, že jsou nicméně podniky v zemědělství vysoce závislé na svých zaměstnancích, existuje v tomto sektoru riziko ztráty zaměstnanců v důsledku nákazy nemocí COVID-19 a v důsledku pak případným snížením produkce daných společností. Jelikož se však farmy našich dlužníků nacházejí ve velmi odlehlých oblastech s minimálním rizikem nákazy, považujeme toto riziko za nevýznamné.

Zdravotnictví

Co se týče našich dlužníků v sektoru zdravotnictví, již se bohužel vyskytnuly případy onemocnění COVID-19 v Alzheimercentrech a někteří pacienti na toto onemocnění bohužel i zemřeli. Tato situace tedy ovlivňuje příjmy Alzheimercenter, nicméně proti tomuto negativnímu vlivu stojí významný převis poptávky o péči v Alzheimercentrech, čímž lze ztrátu příjmů kompenzovat. Současně je nicméně důležité dodat, že za běžné situace bylo výrazně snazší v těchto centrech obsazovat uvolněná, či nově vytvořená místa. Dopad na EBITDA Alzheimercenter se pohyboval v řádu milionů korun, což bude do značné míry vyváženo úsporami v ostatních částech jeho podnikání.

Nemovitosti

Činnost našich dlužníků v oblasti developmentu byla pandemií COVID-19 ovlivněna minimálně. Jediným negativem byl fakt, že státní orgány v době karantény fungovaly v omezeném provozu a tím vzniklo zdržení při vyřizování povolení spojených s výstavbou developerských projektů přibližně dva měsíce. Developerské projekty jsou nicméně připravovány v časovém rámci několika let, a tudíž zpoždění dvou měsíců nemá na tento sektor významný dopad.

Celkově byl tedy dopad na podnikání Společnosti a její výsledky omezený. Společnost bude i nadále dodržovat nejruznější zásady a doporučení zavedená vládou a současně udělá vše pro to, aby pokračovala ve své činnosti tím nejlepším a nejbezpečnějším možným způsobem.

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 2020 nejsou aktuálně 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 LEDRICA TRADING a.s. Další finanční aktiva Společnosti představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost a ostatní krátkodobá finanční aktiva.

K 30. červnu 2020 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 3 302 tis. Kč k 30. červnu 2020 (6 474 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")

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWIR vypočte následovně:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou úrokovou sazbou	Poskytnuté úvěry	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	Výkaz finanční pozice účetní závěrky (Pozn.: Emitent zveřejní rozklad položky Výkazu finanční pozice Emitované dluhopisy v příloze účetní závěrky)
NL	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
NB	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 účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

(b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen "**NWM**")

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

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

	Význam	Položka	Výkaz podle IFRS
N_{L_i}	Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve dnech	Poskytnuté úvěry	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)
NL	Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček	Poskytnuté úvěry	Výkaz finanční pozice (položka Poskytnuté úvěry)
NB	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 Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 219 500 000,00	22.03.2022	6,00%	630
UNICAPITAL Finance a.s.	623 400 000,00	22.03.2022	6,00%	630
LEDRICA TRADING a.s.	157 300 000,00	22.03.2022	6,00%	630
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	32 800 000,00	15.05.2024	5,20%	1 415
UNICAPITAL AGRO a.s.	20 000 000,00	26.08.2026	7,00%	2 248
UCED Energy s.r.o.	44 126 000,00	06.09.2024	6,00%	1 529
UNICAPITAL Healthcare a.s.	60 300 000,00	06.09.2026	7,00%	2 259
UCED Vítkovice a.s.	32 500 000,00	26.09.2024	6,00%	1 549
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	5 000 000,00	09.10.2020	5,50%	101
UCED Distribuce II s.r.o.	9 400 000,00	01.11.2024	6,00%	1 585
UCED Přerov s.r.o.	40 000 000,00	15.11.2024	6,50%	1 599
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	55 400 000,00	30.06.2026	7,00%	2 191
UCED Hranice s.r.o.	20 000 000,00	19.12.2024	6,50%	1 633
Nominální hodnota poskytnutých úvěrů celkem	2 319 726 000,00			

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů v tis. Kč	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINV03 1 3,8/22	152 600 000	22.03.2022	3,80%	630
UCINV03 2 4,7/24	85 100 000	22.03.2024	4,70%	1 361
UCINV03 3 5,5/26	128 600 000	22.03.2026	5,50%	2 091
UCINV03 4 3,8/22	59 000 000	27.06.2022	3,80%	727
UCINV03 5 4,7/24	28 800 000	27.06.2024	4,70%	1 458
UCINV03 6 5,5/26	37 300 000	27.06.2026	5,50%	2 188
UCINV03 7 4,5/22	450 000 000	23.09.2022	4,50%	815
UCINV03 5,5/24	379 100 000	23.09.2024	5,50%	1 546
UCINV03 9 6,5/26	195 300 000	23.09.2026	6,50%	2 276
UCINV03 10 6,5/26	634 800 000	30.10.2026	6,50%	2 313
UCINV03 11 4,3/23	220 900 000	27.01.2023	4,30%	941
Nominální hodnota prodaných dluhopisů celkem	2 371 500 000,00			

Ke dni 30. června 2020 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,70 % (k 31.12.2019 byla hodnota ukazatele NWIR 1,73 %) a ukazatel NWM ve výši -776,00 (k 31.12.2019 byla hodnota ukazatele NWM -407,74).

MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2020

Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Poznámka	30.06.2020	31.12.2019
AKTIVA			
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	2 324 337	1 952 778
	Odložená daňová pohledávka	5 075	3 894
Dlouhodobá aktiva celkem		2 329 412	1 956 672
	Poskytnuté zápůjčky a úvěry	58 115	29 422
	Ostatní aktiva	0	241
	Peníze a peněžní ekvivalenty	1 743	34 541
Krátkodobá aktiva celkem		59 858	64 204
Aktiva celkem		2 389 270	2 020 876
PASIVA			
	Základní kapitál	2 000	2 000
	Nerozdělené zisky/neuhrazené ztráty	3 449	- 5 067
Vlastní kapitál celkem		5 449	- 3 067
	Vydané dluhopisy	2 357 255	1 989 347
Dlouhodobé závazky celkem		2 357 255	1 989 347
	Vydané dluhopisy	23 506	18 479
	Splatný daňový závazek	2 544	2 706
	Závazky z obchodního styku a jiné závazky	516	13 411
Krátkodobé závazky celkem		26 566	34 596
Závazky celkem		2 383 821	2 023 943
Vlastní kapitál a závazky celkem		2 389 270	2 020 876

Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01.2020 - 30.06.2020	01. 01.2019 - 30.06.2019
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	6	67 915	3 315
Úrokové náklady z vydaných dluhopisů	9	- 62 344	- 3 823
Hrubá úroková marže		5 571	-508
Administrativní náklady	4	- 1 571	- 150
Znehodnocení finančních aktiv	6	3 173	0
Zisk/Ztráta před zdaněním		7 173	- 658
Daň z příjmů	11	1 343	125
Zisk/Ztráta po zdanění za období		8 516	- 533
Úplný výsledek hospodaření za období		8 516	- 533

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk/ Neuhrazená ztráta		Celkem
Stav k 31. prosinci 2018	2 000		- 276	1 724
Úplný výsledek hospodaření za období	0		- 533	- 533
Stav k 30. červnu 2019	2 000		- 809	1 191
Úplný výsledek hospodaření za období	0		- 4 258	- 4 258
Stav k 31. prosinci 2019	2 000		- 5 067	- 3 067
Úplný výsledek hospodaření za období	0		8 516	8 516
Stav k 30. červnu 2020	2 000		3 449	5 449

Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Poznámka	01. 01.2020 - 01. 01.2019 -	
		30.06.2020	30.06.2019
Peněžní toky z provozní činnosti			
Zisk/Ztráta před zdaněním		7 173	- 658
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté úrokové výnosy	6,9	- 5 571	508
Znehodnocení finančních aktiv	6	- 3 173	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		- 1 571	- 150
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		241	-5 182
Změna stavu krátkodobých závazků		12 895	-156
Úroky přijaté	6	33 642	0
Úroky vyplacené	9	- 56 045	834
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		- 36 628	- 4 654
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám – poskytnuté	6	-362 870	- 376 800
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		- 362 870	- 376 800
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy – inkaso z prodeje emise	9	366 700	399 800
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		366 700	399 800
Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků		- 32 798	18 346
Stav peněžních prostředků na počátku období		7	34 541
Stav peněžních prostředků na konci období		7	20 167

Příloha tvoří nedílnou součást individuální účetní závěrky.

1 Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest III a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 31. října 2018. 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, Nizozemské království, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, obnovitelných zdrojů energie, zemědělství a realit.

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

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

1.1 Vedení Společnosti

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

Představenstvo

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

Předseda představenstva k 30. červnu 2020:

Jméno a příjmení	JUDr. Alena Sikorová
Datum narození	19. května 1965
Datum vzniku funkce	31. října 2018

Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň předsedou dozorčí rady.

Jméno a příjmení	David Hubáček
Datum narození	28. prosince 1988
Datum vzniku funkce	31. října 2018

Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

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

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“). Účetní závěrka je sestavena za předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti, který její vedení považuje za platný.

2.1.1 Způsob oceňování

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

2.1.2 Měna vykazování a funkční měna

Tato účetní závěrka je sestavena v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace v této účetní závěrce jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2.1.3 Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této mezitímní individuální účetní závěrky je období od 1. ledna do 30. června 2020. 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 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 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 (očištěné 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 (viz bod 3), který podstatným způsobem mění účtování nájemce. Společnost však leasing ke svému financování nevyužívá.

2.2.4 Transakce v cizích měnách

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

2.2.5 Splatná a odložená daň

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

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

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

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

2.2.6 Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tito 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 mezitímní účetní závěrky 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 prodejcům, 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 sazbou 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 účetní závěrky, jako krátkodobou.

Poskytnuté úvěry

Poskytnuté úvěry jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady.

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

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

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

2.2.9 Základní kapitál

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

2.2.10 Znehodnocení

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

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

K 30. červnu 2020 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 3 302 tis. Kč k 30. červnu 2020 (6 474 tis. Kč k 31. prosinci 2019). 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 vykazání s rizikem ke dni prvotního zaúčtování a zvažuje přiměřené a doložitelné informace, které jsou dostupné bez vynaložení nepřiměřených nákladů nebo úsilí. V případě peněžních prostředků Společnost nehodnotí zvýšení úrokového rizika, pokud dojde k závěru, že je toto riziko k rozvahovému dni nízké.

Úvěrově znehodnocená finanční aktiva

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

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

3 Přijetí nových či revidovaných standardů

Od roku 2020 jsou závazné níže uvedené nové standardy IFRS, novely a interpretace. Tyto novely neměly významný dopad na sestavení této mezitímní účetní závěrky.

Novela IFRS 3: Definice podniku

Novela IFRS 3: Definice podniku objasňuje definici podniku poskytnutím nového rámce pro určování, zda by transakce měly být účtovány jako akvizice (nebo prodej) aktiv nebo podniku. Cílem je tedy vyřešit obtíže, které účetním jednotkám způsobuje určování, zda nabyly podnik, nebo skupinu aktiv. Úpravy jsou účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice/prodeje na nebo po začátku prvního ročního účetního období začínajícího dne 1. ledna 2020 nebo po tomto datu.

Novela IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

Tato novela objasňuje definici „významnosti“ a způsob, jakým by měla být použita. Úpravy také zlepšují vysvětlení definice významnosti a zajišťují jednotnost ve všech standardech IFRS. Definice pojmu „významný“ nově zní: „Informace jsou významné, pokud lze důvodně očekávat, že by jejich opomenutí,

chybné uvedení nebo zastření mohlo ovlivnit rozhodnutí primárních uživatelů účetní závěrky pro obecné účely přijímaná na základě této účetní závěrky, která poskytuje finanční informace o konkrétní účetní jednotce."

Novela IFRS 9, IAS 39 a IFRS 7: Reforma referenčních úrokových sazeb (IBOR)

Relevantní úpravy byly vydány v reakci na možné důsledky připravované reformy úrokových sazeb na mezibankovním trhu (IBOR) na finanční výkaznictví. Zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Úpravy jsou pak povinné pro všechny zajišťovací vztahy, které jsou přímo ovlivněny reformou referenčních úrokových sazeb. Upravují specifické požadavky na zajišťovací účetnictví tak, aby je účetní jednotky uplatňovaly za předpokladu, že referenční hodnota úrokové sazby, na které jsou založené zajišťované peněžní toky a peněžní toky ze zajišťovacího nástroje, nebude v důsledku reformy referenčních úrokových sazeb změněna.

Novela IFRS 16: Úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19

Novela IFRS 16 umožňuje nájemcům výjimku při posuzování, zda úlevy od nájemného v souvislosti s COVID-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce se tak může rozhodnout, že nebude posuzovat, zda úleva od nájemného v důsledku COVID-19 představuje modifikaci leasingu přičemž pokud se tak rozhodne, účtuje o veškerých změnách leasingových plateb vyplývajících z úlev od nájemného v důsledku COVID-19 konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS 16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu.

Možnost uplatnění výjimky se vztahuje výhradně na úlevy od nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií COVID-19 a pouze za předpokladu splnění následujících podmínek:

- Změna leasingových plateb způsobí úpravu protihodnoty za leasing, která je ve své podstatě stejná (příp. nižší než) jako protihodnota za leasing v době bezprostředně před změnou;
- Jakékoliv snížení leasingových plateb má dopad pouze na ty platby, které byly původně splatné k červnu 2021 nebo dříve;
- Neexistují žádné další významné změny v ostatních podmínkách leasingu.

Nové standardy IFRS, novely a interpretace účinné od 1. ledna 2021 a dále

- Novela IAS 1: Klasifikace finančních závazků na krátkodobé a dlouhodobé
- IFRS 17: Pojistné smlouvy

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

4 Administrativní náklady

Administrativní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	Období	Období
	01. 01.2020 - 30.06.2020	01. 01.2019 - 30.06.2019
Audit a poradenské služby	514	66
Administrace dluhopisů	856	0
Ostatní provozní náklady	201	84
Celkem	1 571	150

Předseda představenstva ani předseda dozorčí rady nejsou z titulu své funkce odměňováni.

5 Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 %. Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2020 činí 5 075 tis. Kč, přičemž primární položku představují naběhlé úroky z dluhopisů prodaných fyzickým osobám, které nebyly do 30. června 2020 vyplaceny a jež budou daňově uznatelným nákladem až v okamžiku jejich vyplacení.

6 Poskytnuté úvěry

(tis. Kč)	30.06.2020	31.12.2019
Dlouhodobá aktiva	2 324 337	1 952 778
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	2 327 639	1 959 252
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-3 302	- 6 474
Krátkodobá aktiva	58 115	29 422
Krátkodobé úvěry – krátkodobá část splatná do 1 roku	58 115	29 422
Poskytnuté úvěry celkem	2 382 452	1 982 200

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.

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)	30.06.2020	31.12.2019
Pokladní hotovost	9	0
Peníze na běžných bankovních účtech	1 734	34 532
Peněžní prostředky celkem	1 743	34 541

Společnost k 30. červnu 2020 drží peníze na bankovních účtech bank J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s., pro které není k dispozici credit rating. Peněžní prostředky v celkové výši 1 734 tis. Kč (2019: 34 532 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. Konečným vlastníkem Skupiny, který 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá UNICAPITAL N.V., je pan Pavel Hubáček.

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 31. říjnu 2018, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 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.

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

30. června 2020 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2019 a schválil ztrátu ve výši 4 791 tis. Kč a rozhodl o jejím převedení na účet ztrát minulých let.

9 Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2019 nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 000 000 tis. Kč. V roce 2020 Společnost emitovala novou emisi dluhopisů v celkové hodnotě 300 000 tis. Kč. Celkový objem emitovaných dluhopisů se tím zvýšil na 3 300 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k 30. červnu 2020 upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 928 500 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2020 tak činí 2 371 500 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.06.2020	31.12.2019
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 300 000	3 000 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 928 500	- 995 200
Upsaná část emitovaných dluhopisů	2 371 500	2 004 800
Naběhlé příslušenství	29 384	17 845
Alikvotní úrokový výnos	1 017	6 258
Emisní náklady	-21 140	- 21 077
Vydané dluhopisy celkem	2 380 761	2 007 826

(tis. Kč)	30.06.2020	31.12.2019
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Vydané dluhopisy - dlouhodobé		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	996 000	850 200
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 375 500	1 154 600
Emisní náklady	-14 245	- 15 453
Vydané dluhopisy - dlouhodobé celkem	2 357 255	1 989 347
Vydané dluhopisy - krátkodobé		
Úroky splatné do 1 roku	30 401	24 103
Emisní náklady	-6 895	- 5 624
Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem	23 506	18 479
Vydané dluhopisy celkem	2 380 761	2 007 826

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

ISIN	Fixní úroková sazba	Datum splatnosti	Nominální hodnota (tis. Kč)
Imobilizovaná forma			
CZ0003521346	3.80 %	22/03/22	152 600
CZ0003521353	4.70 %	22/03/24	85 100
CZ0003521361	5.50 %	22/03/26	128 600
CZ0003522278	3.80 %	27/06/22	59 000
CZ0003522294	4.70 %	27/06/24	28 800
CZ0003522302	5.50 %	27/06/26	37 300
CZ0003522898	4.50 %	23/09/22	450 000
CZ0003522906	5.50 %	23/09/24	379 100
CZ0003522914	6.50 %	23/09/26	195 300
CZ0003523946	4,30 %	27/01/23	220 900
Zaknihovaná forma			
CZ0003523268	6.50 %	30/10/26	634 800
Celkem upsané dluhopisy			2 371 500

UNICAPITAL Invest III a.s.

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2020

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2020 činí 2 385 615 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 činila 2 035 249 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)	31.12.2019	Prodej dluhopisů	Naběhlé náklady emise	Náklady emise < 1 rok	Naběhlý úrok	Výplata úroku a AÚV	Rozpuštěné náklady emise	30.06.2020
Vydané dluhopisy								
- dlouhodobé	1 989 347	366 700	- 2 871	4 079	0	0	0	2 357 255
Vydané dluhopisy								
- krátkodobé	18 479	0	- 443	- 4 079	62 344	- 56 045	3 250	23 506
Vydané dluhopisy celkem	2 007 826	366 700	- 3 314	0	62 344	- 56 045	3 250	2 380 761

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 30. červnu 2020 ani 2019 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)	30.06.2020	31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	1	35
Závazky k podnikům ve skupině	91	12 438
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	424	424
Dohadné účty pasivní	0	514
Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky	516	13 411

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 2020 ve výši - 1 343 tis. Kč. Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši: - 162 tis. Kč
- Daň odložená ve výši: - 1 181 tis. Kč

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

12 Transakce se spřízněnými osobami

V průběhu prvního pololetí roku 2020 došlo k prodejem dluhopisů společnosti Banka CREDITAS a.s. v celkovém nominálním objemu 45,8 mil. Kč.

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 3,70-7,00 % p. a.

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	Období	Období
		01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	10 656	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	700	0
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	2 726	16
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	37 019	1 303
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	2 091	3
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 324	0
UCED Hranice s.r.o.	Ostatní ve skupině	648	0
UCED Přerov s.r.o.	Ostatní ve skupině	1 831	0
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	975	0
Alzheimercentrum pp s.r.o.	Ostatní ve skupině	0	31
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	4 264	450
MORAVAN a.s.	Ostatní ve skupině	28	0
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	2 072	1 505
Vsacko Hovězí a.s.	Ostatní ve skupině	88	0
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Ostatní ve skupině	150	8
UCED Kopřivnice	Ostatní ve skupině	721	0
NOVÁ VELKOMORAVSKÁ	Sesterská společnost	2 437	0
UCED Distribuce II	Ostatní ve skupině	186	0
Úrokové výnosy celkem		67 916	3 315

UNICAPITAL Invest III a.s.

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Spřízněná strana	Období	Období
		01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	16 306	0
Administrativní náklady			
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve skupině	7	7
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	335	145
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	602	0
Náklady celkem		17 250	152

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.06.2020	31.12.2019
Poskytnuté úvěry bez zohlednění znehodnocení (viz poznámka 6)			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 230 156	0
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	659 593	1 151 073
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve skupině	21 182	20 482
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	63 462	60 721
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	163 366	110 802
MORAVAN, a.s.	Ostatní ve skupině	0	5 047
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	0	312 162
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	Ostatní ve skupině	89 668	77 334
UCED Energy s.r.o.	Ostatní ve skupině	46 021	44 697
UCED Hranice s.r.o.	Ostatní ve skupině	20 691	20 043
UCED Přerov s.r.o.	Ostatní ve skupině	42 928	141 097
UCED Vítkovice a.s.	Ostatní ve skupině	33 902	32 927
Vsacko Hovězí a.s.	Ostatní ve skupině	0	4 038
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Ostatní ve skupině	5 200	8 251
UCED Distribuce II	Ostatní ve skupině	9 586	0
Poskytnuté úvěry celkem		2 385 755	1 988 674
Peníze na běžných bankovních účtech			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	924	34 129
Peníze na běžných bankovních účtech celkem		924	34 129
Aktiva celkem		2 386 679	2 022 803
Vydané dluhopisy			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	539 573	493 360
Vydané dluhopisy celkem		539 573	493 360
Ostatní závazky			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	91	45
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve skupině	0	12 393
Ostatní závazky celkem		91	12 438
Pasiva celkem		539 664	505 798

13 Provozní segmenty

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

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

14 Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

15 Následné události

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 30. září 2020



JUDr. Alena Sikorová
předseda představenstva