Pololetní zpráva
UNICAPITAL Invest I a.s.
2017

UNICAPITAL

Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU 3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2017 4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ 6
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ 7
MEZITIMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2017 9
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI 13
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 14
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ 17
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY 18
5. FINANČNÍ NÁKLADY 18
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY 18
7. OSTATNÍ AKTIVA 18
8. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY 19
9. ZÁKLADNÍ KAPITÁL 19
10. VYDANÉ DLUHOPISY A PŘIJATÉ ÚVĚRY 19
11. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY 20
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 20
13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA 22
14. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 22
15. VYKAZOVÁNÍ SEGMENTŮ 22

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený člen 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.

25. září 2017

Ing. Roman Schindler
člen představenstva

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2017

ZMĚNA FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2017

Za první pololetí roku 2017 dosáhla Společnost výsledku hospodaření ve výši -2 566 tis. Kč. Na výsledek ve sledovaném období měly v absolutní výši nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 17 681 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů 17 403 tis. Kč
- Administrativní náklady -2 247 tis. Kč

V průběhu pololetí došlo k výraznému nárůstu bilanční sumy společnosti na bezmála 2 mld. Kč. Na nárůst bilanční sumy měl největší vliv dluhopisový program.

Na straně aktiv nastaly největší změny v položce:

- Poskytnuté úvěry (Dlouhodobý finanční majetek) 1 892 805 tis. Kč

Na straně pasiv nastaly největší změny v položce:

- Vydané dluhopisy (Dlouhodobé závazky) 1 952 300 tis. Kč

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Emise dluhopisů

Dluhopisový program a emise dluhopisů je jeden z hlavních zdrojů financování pro akvizice skupiny. V prvním pololetí 2017 Společnost emitovala několik emisí dluhopisů:

(i) K datu 1. února 2017 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů v následující struktuře:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 1. února 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515652.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 1. února 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515645.
- Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 1. února 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7% ve výši 200 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515637.

(ii) K datu 8. března 2017 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů v následující struktuře:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 8. března 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 500 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516064.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 300 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516072.
- Emise dluhopisů se splatnosti 7 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516080.

(iii) K datu 28. června 2017 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů v následující struktuře:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 28. června 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 600 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516791.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 28. června 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516783.
- Emise dluhopisů se splatnosti 7 let s datem splatnosti 28. června 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516767.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně dlouhodobé části naběhlého příslušenství k 30. červnu 2017 je 1 892 805 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do prostředí skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v poznámce 12 Transakce se spřízněnými stranami

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 ve skupině. V 2. pololetí 2017 očekává Společnost pokračování trendu prodeje dluhopisů a financování potřeb skupiny pro akvizice naplánované na tento a příští rok.

V druhém pololetí Společnost bude pokračovat v získávání zdrojů prostřednictvím nabízených emisí pro akvizice v rámci dluhopisového programu.

DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY

Podrobné informace o faktorech, rizicích a nejistotách jsou obsaženy v Základním prospektu k dluhopisovému programu Společnosti schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2016/147292/CNB/570 ke sp.zn. 2016/00056/CNB/572 ze dne 21. prosince 2016, které nabylo právní moci dne 22. prosince 2016, ve znění dodatku č. 1 schváleného rozhodnutím České národní banky č.j. 2017/075216/CNB/570 ke sp.zn. 2017/00020/CNB/572 ze dne 31. května 2017, které nabylo právní moci dne 1. června 2017, (dále jen **"Základní prospekt"**). Základní prospekt je dostupný na webových stránkách www.unicapital.cz, sekce pro investory, na detailu jednotlivých emisí).

VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ

Metodika výpočtu alternativních výkonnostních ukazatelů

V souladu s pokyny ESMA týkajícími se Alternativních výkonnostních ukazatelů informuje společnost UNICAPITAL Invest I a.s. podrobněji o ukazatelích, které standardně nejsou vykazovány v rámci IFRS výkazů či některé jejich složky nejsou přímo dostupné ze standardizovaných účetních výkazů.

Povolené financování skupiny mateřské společnosti

"Povolené financování Skupiny Mateřské Společnosti" znamená dluhové financování poskytnuté Emitentem společnostem ze Skupiny Mateřské Společnosti s výjimkou společností, jimž je poskytnutí dluhového financování nepřípustné dle článku 3.4.3.2 Základního prospektu emitenta, a to za podmínek, jež nepovedou k porušení těchto dvou ukazatelů:

(a) Čistá Vážená Sazba (dále jen **"NWIR"**) - ukazatel NWIR se vypočte následovně

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

Kde:

NLi … Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou úrokovou sazbou
IRLi … Úroková sazba Skupiny poskytnutých úvěrů
NBi … Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou úrokovou sazbou
IRBi … Úroková sazba Skupiny emitovaných dluhopisů
NL … Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček
NB … Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů
n … Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček
m … Počet skupin emitovaných dluhopisů

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 se zavázal 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%.

(b) Čistá Vážená Splatnost (dále jen **"NWM"**) - ukazatel NWM se vypočte následovně:

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

Kde:

NLi Nominální hodnota Skupiny Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček s danou dobou do splatnosti ve
DTMLi Počet dnů do splatnosti Skupiny poskytnutých úvěrů a zápůjček
NBi Nominální hodnota Skupiny Emitentem emitovaných dluhopisů s danou dobou do splatnosti ve dnech
DTMBi Počet dnů do splatnosti
NL Nominální hodnota všech Emitentem poskytnutých úvěrů a zápůjček
NB Nominální hodnota všech Emitentem emitovaných dluhopisů
n Počet Skupin poskytnutých úvěrů a zápůjček
m Počet Skupin emitovaných dluhopisů

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 se zavázal 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

Prezentace alternativních ukazatelů

Ukazatele Povoleného financování skupiny mateřských společností jsou sestaveny k 30.červnu 2017. Vzhledem k tomu, že Společnost vznikla 13. října 2016 není možné zajistit srovnávací údaje za příslušná předchozí období.

Ukazatel	Hodnota	Limit	Splněno
NWIR	0,84%	0,30%	Ano
NWM	-250,08	0	Ano

Sesouhlasení alternativních ukazatelů na položky v účetní závěrce

Celková nominální hodnota poskytnutých úvěrů vstupující do výpočtu ukazatelů je 1 891 807 tis. Kč. Celková hodnota Vydaných dluhopisů vstupující do výpočtu je 1 952 300 tis. Kč.

Sesouhlasení a údaje potřebné k výpočtu NWIR a NWM jsou dostupné v Mezitimní individuální neauditované účetní závěrce za období končící 30. června, která je součástí tohoto dokumentu.

MEZITIMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2017

Rozvaha za období končící 30. června 2017

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2017	31.12.2016
AKTIVA		**1 978 452**	**1 996**
Dlouhodobá aktiva celkem		1 892 835	30
Poskytnuté úvěry	6	1 892 805	-
Ostatní aktiva	7	30	30
Krátkodobá aktiva celkem		85 617	1 966
Poskytnuté úvěry	6	16 685	-
Ostatní aktiva	7	1 161	-
Peněžní prostředky	8	67 771	1 966
PASIVA		**1 978 452**	**1 996**
Vlastní kapitál celkem		-692	1 874
Základní kapitál	9	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta z minulých let		-126	-
Ztráta běžného účetního období		-2 566	-126
Dlouhodobé závazky		1 952 300	0
Vydané dluhopisy	10,11	1 952 300	-
Krátkodobé závazky		26 844	122
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	11	19	122
Ostatní závazky	11	26 825	0

Výkaz zisku nebo ztráty za období končící 30. června 2017

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2017
Úrokové výnosy	6	17 681
Úrokové náklady	10	-17 403
Hrubá úroková marže		278
Administrativní náklady	4	-2 247
Finanční náklady	5	-597
Zisk před zdaněním		-2 566
Daň z příjmů		0
Úplný výsledek hospodaření za období		**-2 566**

Vzhledem k tomu, že Společnost vznikla 13. října 2016, nejsou k dispozici srovnávací údaje za 1. pololetí 2016.

Výkaz změn vlastního kapitálu k 30. červnu 2017

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 31.12.2016	**2 000**	**-126**	**1 874**
Úplný výsledek hospodaření za období 1.1.2017 - 30.6.2017	-	-2 566	
Stav k 30.6.2017	**2 000**	**-2 692**	**-692**

Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2017

(tis. Kč)	30.6.2017
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním	**-2 566**
Úpravy o nepeněžní operace:	
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	**-2 566**
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-17 846
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	26 722
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	**6 310**
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	**0**
Peněžní toky z finanční činnosti	
Příjem z vydání dluhopisů	1 952 300
Čerpání a splátky úvěrů a půjček	-1 892 805
Další vklady akcionářů	0
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	**59 495**
Čisté zvýšení peněžních prostředků	**65 805**
Stav peněžních prostředků na počátku období	**1 966**
Stav peněžních prostředků na konci období	**67 771**

Vzhledem k tomu, že Společnost vznikla 13. října 2016, nejsou k dispozici srovnávací údaje za 1. pololetí 2016.

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

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

1.1. Vedení Společnosti

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

1.1.1. Představenstvo

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

Předseda představenstva k 31. prosinci 2016:

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

Předseda představenstva od 6. ledna 2017

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

1.1.2. Dozorčí rada

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

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

2. Pravidla pro sestavení účetní závěrky

2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

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

2.1.1. Způsob oceňování

Tato účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen. Společnost nedrží ani nevydává finanční nástroje mimo peněžní hotovost, které by jinak byly oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty. Všechna finanční aktiva a závazky jsou vykázány v naběhlé hodnotě.

2.1.2. Měna vykazování a funkční měna

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

2.1.3. Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této účetní závěrky je období od 1. ledna 2017 do 30. června 2016.

2.2. Zásadní účetní postupy

2.2.1. Finanční výnosy a finanční náklady

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

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

2.2.2. Splatná a odložená daň

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

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

2.2.3. Finanční nástroje

(i) Nederivátové finanční nástroje

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

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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

Vydané dluhopisy

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

Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu 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.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o veškeré přímo přiřaditelné transakční

náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy

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

(ii) Základní kapitál

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

2.2.4. Snížení hodnoty

(i) Finanční aktiva

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

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

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

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

3.1. IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydaná v červenci 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:

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

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

4. Administrativní náklady

(tis. Kč)	30.6.2017
Daně a poplatky	-7
Ostatní provozní náklady	-963
Mzdové náklady a náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-1 277
Ostatní provozní náklady celkem	**-2 247**

5. Finanční náklady

(tis. Kč)	30.6.2017
Ostatní finanční náklady	-597
Finanční náklady celkem	**-597**

6. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty během prvního pololetí roku 2017 společnostem ze skupiny. Celková hodnota naběhlého příslušenství z těchto úvěrů 17 683 tis. Kč byla zaúčtována proti úrokovým výnosům.

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry	1 891 808	-
Naběhlé příslušenství - dlouhodobá část	997	-
Krátkodobá aktiva		
Naběhlé příslušenství - krátkodobá část	16 685	-
Poskytnuté úvěry celkem	**1 909 490**	**-**

7. Ostatní aktiva

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Odložená daňová pohledávka	30	30
Náklady příštích období	1 161	-
Ostatní aktiva celkem	**1 191**	**30**

8. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Pokladní hotovost	1	6
Peníze na bankovních účtech	67 770	1 960
Peněžní prostředky celkem	**67 771**	**1 966**

9. Základní kapitál

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

K datu vzniku Společnosti, tj. k 13. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 mil Kč. Za sledované období od 1. ledna 2017 do 30. června 2017 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

10. Vydané dluhopisy a přijaté úvěry

Společnost má k 30. červnu 2017 emitováno 3 032 200 tis Kč dluhopisů. Z tohoto objemu je 1 079 900 tis Kč k 30. červnu 2017 neupsáno a proto jsme v souladu s IFRS standardy provedli započtení položek rozvahy, výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 1 952 300 tis. Kč:

(mil. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 032 200	-
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	-1 079 900	-
Vydané dluhopisy netto	**1 952 300**	**-**

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

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	206 700	-
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 745 600	-
Vydané dluhopisy netto celkem	**1 952 300**	**-**

Celková hodnota nevyplacených úroků z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2017 je 24 244 tis. Kč z toho 16 248 tis Kč je naběhlé příslušenství účtované proti nákladovým úrokům a 7 976 tis. Kč je nakoupený alikvótní úrokový výnos.

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Dlouhodobé		
Vydané dluhopisy	1 952 300	
Krátkodobé		
Nevyplacené úroky	24 224	
z toho: Naběhlé příslušenství	16 248	
z toho: Nakoupené AÚV	7 976	
Přijaté úvěry a vydané dluhopisy celkem	**1 976 524**	**-**

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2017:

ISIN	Úroková sazba	Datum Splatnosti	Nominální hodnota (tis Kč)
Listinná forma			
CZ0003515652	3,3%	1.2.2020	599 500
CZ0003515645	4,0%	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7%	1.2.2024	170 200
CZ0003516791	3,3%	28.6.2020	144 300
CZ0003516783	4,0%	28.6.2022	44 300
CZ0003516767	4,7%	28.6.2024	36 500
Zaknihovaná forma			
CZ0003516064	3,3%	8.3.2020	205 000
CZ0003516072	4,0%	8.3.2022	300 000
CZ0003516080	4,0%	8.3.2022	190 000
Celkem upsané dluhopisy			**1 952 300**

11. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky jsou klasifikovány jako do splatnosti.

(tis. Kč)	30.6.2017	31.12.2016
Závazky z obchodních vztahů	19	122
Závazky k zaměstnancům	193	-
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	119	-
Jiné závazky	202	-
Naběhlé příslušenství z emitovaných dluhopisů	16 249	-
Nakoupený alikvótní úrokový výnos	7 976	-
Zálohy	2 086	-
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	**26 844**	**122**

12. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami patří:

- Dne 3.1.2017 byl poskytnut termínovaný úvěr mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1,1 mil Kč. Splatnost úvěru 3.1.2020
- Dne 25.1.2017 byl poskytnut úvěrový rámec mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. ve výši 1 000 mil Kč. K 30.6.2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 855,85 mil Kč. Splatnost úvěru 25.1.2020

- Dne 2.2.2017 byl poskytnut úvěrový rámec společnosti UNICAPITAL Finance a.s. ve výši 1 000 mil Kč. K 30.6.2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 640,0 mil Kč. Splatnost úvěru 2.2.2020
- Dne 3.5.2017 byl poskytnut úvěrový rámec společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT a.s. ve výši 200 mil Kč. K 30.6.2017 bylo z tohoto rámce čerpáno 200,0 mil Kč. Splatnost úvěru 3.5.2022
- Dne 23.5.2017 byl poskytnut termínovaný úvěr společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 188,96 mil Kč Splatnost úvěru 31.1.2024
- Dne 7.6.2017 byl poskytnut termínovaný úvěr společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. ve výši 5,9 mil Kč. Splatnost úvěru 7.6.2020

Transakce se spřízněnými stranami lze z hlediska položek rozvahy a výsledovky rozpadnout následujícím způsobem:

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	**Spřízněná strana**	**30.6.2017**
Úrokové výnosy		
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	7 977
UNICAPITAL Finance a.s.	Ostatní	7 342
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní	1 348
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní	17
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Ostatní	997
Úrokové výnosy celkem		**17 681**
Úrokové náklady		
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	73
Náklady celkem		**73**
Administrativní náklady		
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	478
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní	15
Náklady celkem		**493**

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.6.2017	31.12.2016
Poskytnuté úvěry			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	864 923	-
UNICAPITAL Finance a.s.	Ostatní	647 346	-
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní	201 348	
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní	5 918	
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Ostatní	189 955	
Poskytnuté úvěry		**1 909 491**	
Vydané dluhopisy			-
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	80 821	-
Vydané dluhopisy celkem		**80 821**	**-**
Ostatní závazky			
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní	-	4
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní	-	-
Závazky celkem		**-**	**4**

Společnost poskytla v období 1. ledna 2017 – 30. června 2017 odměny klíčovým členům managementu v celkové výši 1 005 tis Kč.

13. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

14. Následné události

Po datu sestavení účetní závěrky nenastaly významné následné události.

15. Vykazování segmentů

Vzhledem k povaze provozní činnosti Společnost nečlení finanční výsledky na provozní segmenty.

25. září 2017

Ing. Roman Schindler
člen představenstva