VÝROČNÍ ZPRÁVA 2016

UNICAPITAL Invest I a.s.

Za období končící 31. prosince 2016

Obsah

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU 3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA 4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH 5
INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE 10
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE 16
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY 17
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA 18
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA 20
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI 22
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY 23
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ 26
4. ADMINISTRATIVNÍ NÁKLADY 27
5. FINANČNÍ NÁKLADY 27
6. ZÁKLADNÍ KAPITÁL 27
7. ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY 27
8. ŘÍZENÍ RIZIK 28
9. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI 28
10. OSTATNÍ AKTIVA 28
11. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY 28
12. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA 29
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI 29

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

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

V Praze dne 28. dubna 2017

Ing. Roman Schindler
člen představenstva

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

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

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. byla založena 13. října 2016. Během rozhodného období bylo hlavní činností společnosti příprava emisí dluhopisového programu s cílem zajistit financování skupiny v následujících obdobích. Toto úsilí bylo úspěšně zakončeno dne 22. prosince 2016, kdy nabylo právní moci rozhodnutí České národní banky ze dne 21. prosince 2016 (č.j. 2016/147292/CNB/570 ke sp.zn. 2016/00056/CNB/572), který byl schválen základní prospekt ke dluhopisovému programu společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost. Provozuje činnost vedoucí k financování skupiny. Bližší popis podnikatelské činnosti je obsažen ve Zprávě o vztazích za rok 2016.

STATUTÁRNÍ ORGÁNY

Dne 13. října 2016 byla jmenována do funkce předsedy představenstva JUDr. Alena Sikorová. Po skončení účetního období byla dne 6. ledna 2017 nahrazena Ing. Romanem Schindlerem.

DOZORČÍCH ORGÁNY

Dne 13. října 2016 byl jmenován členem dozorčí rady pan David Hubáček.

EKONOMIKA, MAJETEK

V roce 2016 dosáhla společnost UNICAPITAL Invest I a.s. na úrovni výsledku hospodaření ztrátu za účetní období ve výši 126 tis. Kč.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH

za společnost

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

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

za účetní období kalendářního roku 2016

Tato zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2016 (dále jen „Rozhodné období") společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., IČ 054 77 395, sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927 (dále jen „Společnost" nebo také „Ovládaná osoba") byla vypracována statutárním orgánem na základě ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), ve znění pozdějších předpisů.

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

Údaje o osobách náležejících do Skupiny se uvádí k datu 31. prosince 2016.

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

Společnost, jejímž zakladatelem je zahraniční právnická osoba s firmou **UNICAPITAL N.V.** (dříve UNICAPITAL Finance N.V.), se sídlem Barbara Strozzilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, reg. č. 66551625, vznikla zápisem do obchodního rejstříku dne 13. října 2016. Od data jejího vzniku do konce Rozhodného období ji nepřímo ovládal pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc, když držel 100% podíl na základním kapitálu společnosti UNICAPITAL N.V. a hlasovacích právech.

Pan Pavel Hubáček dále držel přímý podíl 32,21 %, a prostřednictvím zahraniční právnické osoby s firmou **Creditas Holding AG** a společnosti **EMPERON CAPITAL a.s**., IČ 018 83 151, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, ve vztahu ke kterým je ovládající osobou s podílem 100 %, nepřímý podíl 20,26% na **Záložně CREDITAS**, spořitelním a úvěrním družstvu, IČ 634 92 555, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc.

Pan Pavel Hubáček dále nepřímo ovládal přes UNICAPITAL N.V. další právnické osoby a to zahraniční právnickou osobu s firmou **AROMI ENERGY LTD,** společnost **UNICAPITAL** a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a společnost **UNI Telematika a.s.**, IČ 054 18 046, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, jichž je UNICAPITAL N.V. jediných akcionářem s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech. Společnost UNI Telematika a.s. nabyla v průběhu Rozhodného období 29,04% podíl na společnosti **ČD – Telematika a.s**., IČ 614 59 445, se sídlem Praha 3, Pernerova 2819/2a, 130 00. Oproti předchozímu účetnímu období roku 2015 se v průběhu Rozhodného období složení dceřiných společností společnosti UNICAPITAL a.s. změnilo.

Společnost UNICAPITAL a.s. i nadále držela po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společností **UNICAPITAL AGRO a.s**., IČ 018 92 908, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, IČ 018 81 469, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.**, IČ 029 53 200, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, **UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.**, IČ 256 21 483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s**., IČ 041 85 811, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a **REAL Hypo s.r.o**., IČ 277 72 071, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc.

Některé dceřiné společnosti UNICAPITAL, každá ve své oblasti působnosti, využily příležitostí na trhu a akvírovali nové účasti na společnostech nákupem jejich obchodních podílů nebo akcií s cílem společnosti ovládnout.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL AGRO a.s.**, která vlastnila po celé Rozhodné období 100 % akcií společnosti MORAVAN, a.s., IČ 476 72 439, se sídlem Kateřince č.p. 198, 742 58 Kateřinice a společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s., IČ 619 74 986, Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov, nabyla v průběhu Rozhodného období v rámci akviziční příležitosti 100 % akcií společnosti Vsacko Hovězí a.s., IČ 253 66 734, se sídlem Janová č.p. 266, 755 01 Janová a dále 100% obchodní podíl na společnosti Soil finance s.r.o., jež fúzí se společností Agropodnik Dvorce, a.s., IČ 451 92 545, se sídlem Křišťanovice č.p. 171, 793 68 Křišťanovice zanikla a společnost UNICAPITAL AGRO a.s. se tak stala jediným akcionářem s podílem 100 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti Agropodnik Dvorce, a.s.. Přes podíl na společnosti Agropodnik Dvorce, a.s. drží společnost UNICAPITAL AGRO a.s. nepřímý podíl 99,82 % na společnosti AB AGRO s.r.o., nepřímý podíl 99,73 % na společnosti AGRO DVORCE s.r.o. a nepřímý podíl 99,75 % na společnosti YELLOW ROSE s.r.o. V průběhu Rozhodného období založila společnost UNICAPITAL AGRO a.s. společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČ 050 69 688, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL ENERGY a.s**., která vlastnila po celé Rozhodné období 100% obchodní podíl na společnosti Českomoravská energetika s.r.o., IČ 035 31 384, nabyla v průběhu Rozhodného období v rámci akviziční příležitosti 50% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech

společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., IČ 246 69 504 a stala se tak jejím jediným společníkem s podílem 100 %. Vyjma 100% podílů na společnostech FVE Jílovice s.r.o., IČ 281 16 046, FVE Lahošť, s.r.o., IČ 287 23 406 a minoritního podílu 18,8 % na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti PORUBOVKA, a.s., IČ 278 22 711, jež je ovládající osobou ve vztahu ke společnosti Photon Forest, s.r.o., IČ 286 10 229, nabyla společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. v průběhu Rozhodného období 100% podíl na společnosti LUDS, s.r.o., IČ 284 58 133, a rovněž 100% účast na zahraničních právnických osobách SOLAR – HASKOVO EOOD a Slantze – 09 EOOD. Společnost Českomoravská energetika s.r.o. držela po celé Rozhodné období i nadále 100% podíl na společnosti LDS Sever s.r.o. V průběhu Rozhodného období nabyla 100% obchodní podíl na společnosti Kopřivnice energy s.r.o., IČ 054 31 905, ke konci Rozhodného období však došlo k rovnoměrnému rozdělení obchodního podílu a jeho převodu na nového společníka TATRA TRUCK a.s., IČ 014 82 840. Začátkem Rozhodného období převedla Českomoravská energetika s.r.o. 50 % svého podílu na společnosti Ponavia Energy s.r.o. na nového společníka Trikaya Asset Management a.s., IČ 292 02 078.

Dceřiná společnost **UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.** nabyla v průběhu Rozhodného období na základě smlouvy o úplatném převodu podílu uzavřené s UNICAPITAL a.s. (i) 100% podíl na společnosti Pereta Estates s.r.o., IČ 035 17 446, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a dále (ii) podíl na společnosti BONUM reality s.r.o., IČ 014 94 732, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a stala se tak jejich jediným společníkem.

Dceřiné společnosti **UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., REAL Hypo s.r.o. a UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.** nenašly vhodnou akviziční příležitost a po celé Rozhodné období nedošlo k žádným změnách ve struktuře osob jimi ovládaných nebo držených přes minoritní, rovný nebo majoritní podíl.

Společnost UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. po celé Rozhodné období vlastnila 10 % podíl na základním kapitálu a na hlasovacích právech společnosti **Corinth s.r.o.**, IČ 241 20 758, se sídlem Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6 a 25% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Takeplace, s.r.o.**, IČ 292 08 602, se sídlem Roubalova 383/13, Stránice, 602 00 Brno.

Společnost UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. po celé Rozhodné období vlastnila 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **REZIDENCE U PARKU s.r.o.**, IČ 019 64 542, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, a dále 50% akcií společnosti **BXS Czech, a.s.**, IČ 040 03 781, se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1. Dále držela po celé Rozhodné období 50% akcií v listinné podobě na jméno emitovaných společností **BARRANGER a.s.**, IČ 282 31 775, se sídlem Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 110 00, která vlastnila po celé Rozhodného období (i) 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti **Galerie Teplice s.r.o.**, IČ 292 30 292, se sídlem Praha 1, Washingtonova 5, PSČ 110 00, (ii) po celé Rozhodné období 100% podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech na společnosti **IVX Czech, s.r.o.**, IČ 016 89 258, se sídlem Washingtonova 1624/5, Nové Město, 110 00 Praha 1 a byla tak jejich jediným společníkem.

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

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

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

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

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

Společnost neučinila žádné jednání, ať už jednostranné nebo vícestranné, ve formě konání či nekonání, na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku Společnosti přesahující 10 % vlastního kapitálu zjištěného podle poslední účetní závěrky sestavené k datu 31.12.2016. Společnost se rovněž nezdržela jednání, které by jinak, nebýt seskupení a vztahu ovládání, uskutečnila.

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

Společnost neuzavřela s žádnou společností ve Skupině žádnou smlouvu.

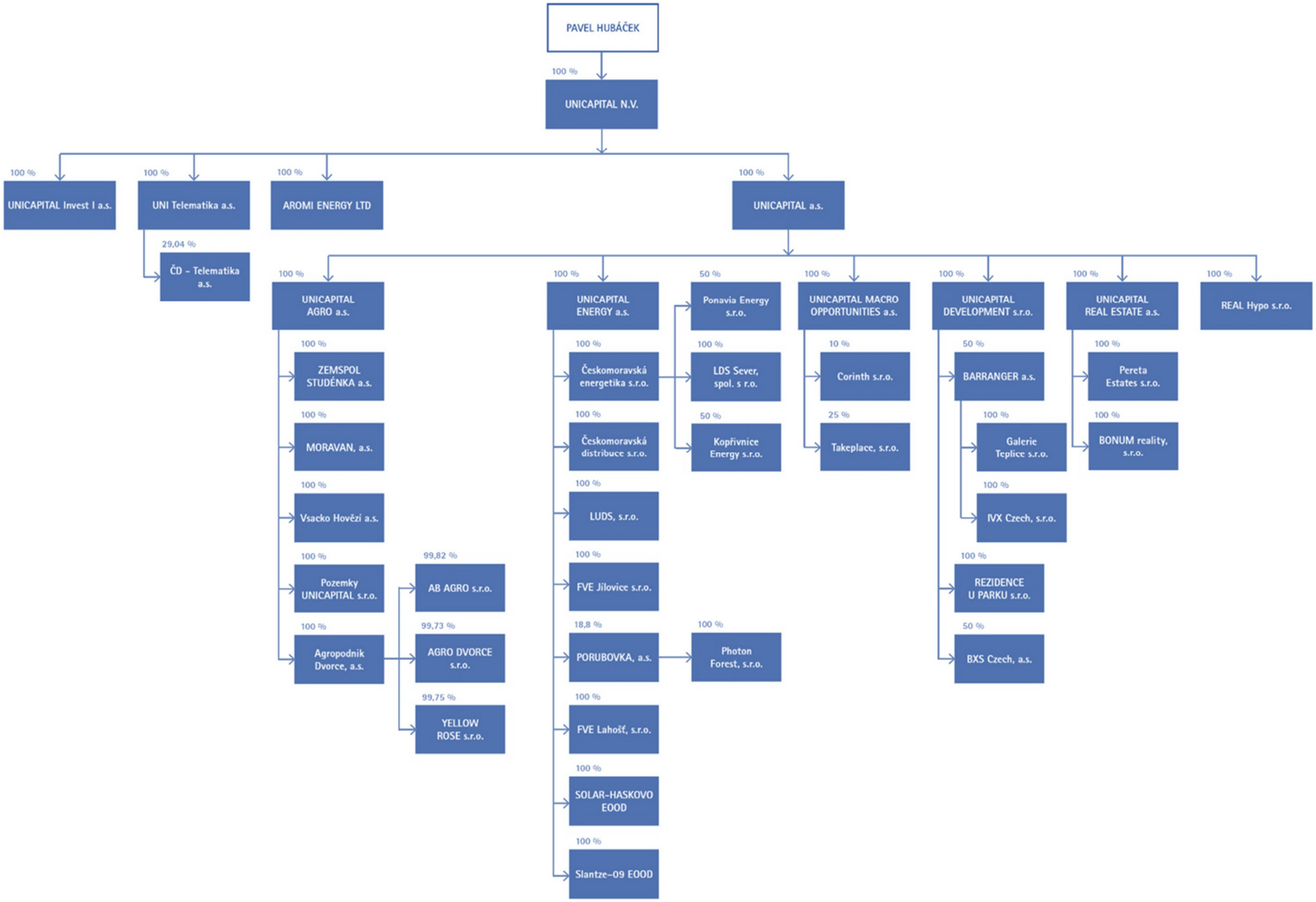
6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání dle ust. § 82 odst. 2 písm. f) a odst. 4 Zákona o obchodních korporacích

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že Společnosti nevznikla žádná újma. Společnosti nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Společnost žádná rizika. Společná synergie v rámci Skupiny může přinést pozitivní efekty v oblasti řízení nákladů, lidských zdrojů a může pomoci nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

V Praze dne 31. března 2017

Ing. Roman Schindler
člen představenstva

Příloha č.1 – Organizační struktura Skupiny k 31. prosinci 2016



INFORMACE DLE ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÝCH TRZÍCH A OSTATNÍ INFORMACE

ZÁSADY A POSTUPY VNITŘNÍ KONTROLY A PRAVIDLA PŘÍSTUPU EMITENTA K RIZIKU

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

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

Systém vnitřní kontroly je tvořen:

- kontrolou prováděnou každým pracovníkem při výkonu pracovní činnosti,
- kontrolou prováděnou představenstvem a řídícími pracovníky při výkonu své řídící i pracovní činnosti,

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

Předmětem kontrolní činnosti je dohled nad dodržováním:

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

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

POPIS PRÁV A POVINNOSTÍ SPOJENÝCH S AKCIEMI EMITENTA

Základní kapitál společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2.000.000,- Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a mají listinnou podobu. Společnost není oprávněna vydávat různé druhy akcií, ani vydávat akcie jako zaknihované cenné papíry či vydávat kusové akcie. Akcie společnosti mohou být při svém vydání nahrazeny hromadnými listinami nahrazujícími jednotlivé akcie. S akciemi společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a 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.

INFORMACE O VŠECH PENŽITÝCH A NEPENĚŽITÝCH PŘÍJMECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ EMITENTA

Osoby s řídící pravomocí neobdržely žádná peněžitá či nepeněžitá plnění od osob přímo či nepřímo ovládaných Emitentem.

Osoby s řídící pravomocí neobdržely žádná nepeněžitá plnění od Emitenta.

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

Orgán	Období	Peněžité plnění (Kč)
Členové statutárního orgánu	13.10.2016 – 31.12.2016	0
Členové dozorčí rady	13.10.2016 – 31.12.2016	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	13.10.2016 – 31.12.2016	0

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ NEBO OBDOBNÝCH CENNÝCH PAPÍRECH PŘEDSTAVUJÍCÍ PODÍL NA EMITENTOVI VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ EMITENTA

Orgán	Období	Počet akcií (ks)
Členové statutárního orgánu	13.10.2016 – 31.12.2016	0
Členové dozorčí rady	13.10.2016 – 31.12.2016	0
Ostatní osoby s řídicí pravomocí	13.10.2016 – 31.12.2016	0

PRINCIPY ODMĚŇOVÁNÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ EMITENTA

Principy odměňování nejsou definovány vzhledem ke skutečnosti, že Emitent má jediného člena představenstva a jednoho člena dozorčí rady.

ODMĚNY ÚČTOVANÉ AUDITORY

Odměny auditorům v členění za jednotlivé druhy služeb.

Auditor	Období	Služba	Cena (Kč)
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	13.10.2016 – 31.12.2016	Audit roční účetní závěrky	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	13.10.2016 – 31.12.2016	Jiné ověřovací služby	111 562,00
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	13.10.2016 – 31.12.2016	Daňové poradenství	0
PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o.	13.10.2016 – 31.12.2016	Jiné neauditorské služby	0

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU A DOZORČÍ RADY

A) PŘEDSTAVENSTVO EMITENTA

Představenstvo, jeho složení a způsob rozhodování

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

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

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

B) DOZORČÍ RADA EMITENTA

Dozorčí rada, její složení a způsob rozhodování

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

Do působnosti dozorčí rady náleží:

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

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

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

C) SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA A DOZORČÍ RADY EMITENTA

Jméno (vč. titulu)	**Orgán**	**Období**
JUDr. Alena Sikorová	představenstvo – člen představenstva	13.10.2016 – 31.12.2016
David Hubáček	Dozorčí rada – předseda	13.10.2016 – 31.12.2016

Dne 6. ledna 2017 byla JUDr. Alena Sikorová nahrazena Ing. Romanem Schindlerem.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A SLOŽENÍ STATUTÁRNÍHO VÝBORU PRO AUDIT

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

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

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

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

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

Na základě rozhodnutí jediného společníka v působnosti valné hromady ze dne 30.11.2016 byli s účinností od 1.12.2016 jmenováni členy výboru pro audit Společnosti následující osoby:

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

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA

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

Do rozsahu působnosti valné hromady náleží zejména:

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

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

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Emitent nemá definované kodexy vzhledem k povaze své organizační struktury. Společnost se řídí obecně závaznými právními předpisy vycházejícími ze zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích,

zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, souvisejících a návazných právních norem.

POPIS POLITIKY ROZMANITOSTI

Emitent vzhledem k povaze své organizační struktury neuplatňuje politiku rozmanitosti.

HLAVNÍ AKCIONÁŘ EMITENTA

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. (Emitent) byla po celé období kalendářního roku (od data založení dne 13.10.2016) plně vlastněna společností UNICAPIAL N.V., se sídlem Barbara Strozzilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko a zapsanou v obchodním rejstříku Nizozemska pod identifikačním číslem 66551625.

Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček, který tak byl po celé účetní období 2016 (od data založení dne 13.10.2016) konečným vlastníkem Emitenta.

ÚDAJE O SOUDNÍCH, SPRÁVNÍCH NEBO ROZHODČÍCH ŘÍZENÍCH

V roce 2016 nebyly proti Emitentovi vedeny žádné soudní spory. Rovněž není Emitentovi známo, že by bylo proti němu zahájeno jakékoliv řízení tohoto typu v souvislosti s nároky vůči němu, nebo že by takové řízení vůči němu hrozilo.

INFORMACE O MOŽNÝCH STŘETECH ZÁJMŮ

Osoby s řídící pravomocí Emitenta prohlašují, že u nich v období za rok 2016 nedošlo a ani následně nedochází ke střetu zájmů mezi jejich povinnostmi, coby osob s řídícími pravomocemi a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi a že nebyli odsouzeni ani jakkoliv obviněni z deliktů hospodářské povahy.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

V roce 2016 společnost neuzavřela žádné významné smlouvy.

REGULOVANÉ TRHY, NA KTERÝCH JSOU CENNÉ PAPÍRY EMITENTA OBCHODOVÝNY

V roce 2016 společnost neemitovala žádné cenné papíry.

INFORMACE O ČINNOSTECH OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ PROVÁDĚNÝCH VNĚ EMITENTA

V období kalendářního roku 2016 působily osoby s řídící pravomocí Emitenta (členové správních, řídících a dozorčích orgánů a vrcholové vedení) v orgánech následujících společností:

Jméno (vč. titulu)	Společnost	IČO	Sídlo	Orgán, v němž osoba působí	Období (od-do)
JUDr. Alena Sikorová	ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	61974986	č.p. 92, 742 43 Pustějov	Dozorčí rada	28.5.2015-31.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	Soil finance s.r.o. (datum zániku 21.12.2016)	01556835	č.p. 171, 793 68 Křišťanovice	Jednatel	27.9.2016-21.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	MORAVAN, a.s.	47672439	č.p. 198, 742 58 Kateřinice	Dozorčí rada	28.5.2016-31.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	Vsacko Hovězí a.s.	25366734	č.p. 266, 755 01 Janová	Dozorčí rada	11.4.2016-31.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	Mlékařské družstvo Pustějov	05069980	č.p. 92, 742 43 Pustějov	Kontrolní komise	10.5.2016-31.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	UNI Telematika a.s.	05418046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Představenstvo	22.9.2016-31.12.2016
JUDr. Alena Sikorová	Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	63492555	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	Kontrolní komise	3.10.2013-31.12.2016

David Hubáček	BARRANGER a.s.	27951723	Praha 1, Washingtonova 1624/5, PSČ 11000	Představenstvo	16.7.2014-31.12.2016
David Hubáček	EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	Dozorčí rada	11.7.2013-31.12.2016
David Hubáček	UNICAPITAL a.s.	01800817	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	19.7.2013-31.12.2016
David Hubáček	UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	15.7.2013-31.12.2016
David Hubáček	UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	29.4.2014-31.12.2016
David Hubáček	UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	22.7.2015-31.12.2016
David Hubáček	UNI Telematika a.s.	05418046	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	Dozorčí rada	22.9.2016-31.12.2016

DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

UDÁLOSTI NASTALÉ PO ROZVAHOVÉM DNI

- K datu 1. února 2017 emitovala Společnost dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 1 mld. Kč
- K datu 8. března 2017 emitovala Společnost dluhopisy s celkovou nominální hodnotou 1 mld. Kč
- Dne 6. ledna 2017 nahradil ve funkci člena představenstva JUDr. Alenu Sikorovou Ing. Roman Schindler.

Podrobnosti viz účetní závěrka (13 Následné události).

AKTIVITY V OBLASTI VÝZKUMU A VÝVOJE

Společnost v roce 2016 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

AKTIVITY V OBLASTI OCHRANY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

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

AKTIVITY V OBLASTI PRACOVNĚPRÁVNÍCH VZTAHŮ

Společnost v roce 2016 neměla žádné významné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

INFORMACE O ORGANIZAČNÍCH SLOŽKÁCH V ZAHRANIČÍ

Společnost nemá zřízenou žádnou organizační složku v zahraničí.

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

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

Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2016

1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2016. Účetní závěrka za období roku 2016 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní jmění Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 28. dubna 2017

David Hubáček
Předseda dozorčí rady

Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL Invest I a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL Invest I a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Praha 8 („Společnost") sestavené na základě Mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu finanční pozice 31. prosinci 2016, výkazů zisku a ztráty, úplného výsledku, změn vlastního kapitálu a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2016, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2016 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní znalce, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace

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

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

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

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

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

Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

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

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví ve Společnosti odpovídá dozorčí rada.

Akcionář společnosti Unicapital Invest I a.s.
Zpráva nezávislého auditora

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

28. dubna 2017

PricewaterhouseCoopers Audit s.r.o.
zastoupená partnerem

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

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

Rozvaha k 31. prosinci 2016

(tis. Kč)	Pozn.		
Aktiva		**31.12.2016**	**13.10.2016**
Ostatní aktiva	10	30	-
Dlouhodobá aktiva celkem		**30**	-
Peněžní prostředky	11	1 966	2 000
Krátkodobá aktiva celkem		**1 966**	**2 000**
Aktiva celkem		**1 996**	**2 000**
Pasiva			
Základní kapitál	6	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta (-)		-126	-
Vlastní kapitál celkem		**1 874**	**2 000**
Dlouhodobé závazky celkem		**-**	-
Krátkodobé závazky			
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	7	122	-
Krátkodobé závazky celkem		**122**	-
Závazky celkem		**122**	-
Vlastní kapitál a závazky celkem		**1 996**	**2 000**

Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku za období končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	Pozn.	2016
Hrubý výsledek hospodaření		**-**
Administrativní náklady	4	-150
Finanční náklady	5	-6
Ztráta před zdaněním		**-156**
Daň z příjmů	10	30
Ztráta po zdanění za období		**-126**
Ostatní úplný výsledek hospodaření		-
Úplný výsledek hospodaření za období		**-126**

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Neuhrazená ztráta	Celkem
Zahajovací rozvaha k 31. prosinci 2016	**2 000**	**-**	**2 000**
Úplný výsledek hospodaření za období	-	-126	**-126**
Stav k 31. prosinci 2016	**2 000**	**-126**	**1 874**

Výkaz peněžních toků za období končící 31. prosince 2016

(tis. Kč)	2016
Ztráta před zdaněním	**-156**
Úpravy o nepeněžní operace:	-
Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu	**-156**
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:	
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	122
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	**-34**
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	**-**
Čisté snížení peněžních prostředků	**-34**
Stav peněžních prostředků na počátku období	**2 000**
Stav peněžních prostředků na konci období	**1 966**

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 13. října 2016 do 31. prosince 2016, tj. od data vzniku Společnosti do konce kalendářního roku 2016. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok končící 31. prosincem.

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 ÚJÚ, 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)	31.12.2016
Daně a poplatky	11
Audit a jiné poradenské služby	112
Ostatní provozní náklady	27
Administrativní náklady celkem	**150**

5. Finanční náklady

(tis. Kč)	31.12.2016
Ostatní finanční náklady	6
Finanční náklady celkem	**6**

6. 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 13. října 2016 do 31. prosince 2016 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

7. Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

(tis. Kč)	31.12.2016
Závazky z obchodních vztahů	122
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky celkem	**122**

(tis. Kč)	do splatnosti	1-90 dní	91-180 dní	181-360 dní	Více než 1 rok	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	122	-	-	-	-	122

8. Řízení rizik

Vzhledem k aktivitám Společnost k datu sestavení této závěrky společnost rizika spojená s používáním finančních nástrojů neřídí.

8.1. Koncentrace úvěrového rizika

Úvěrové riziko je koncentrováno vzhledem k tomu, že téměř veškerý majetek Společnosti je koncentrován na jednom bankovním účtu u banky s krátkodobým úvěrovým ratingem Prime -1 (Moody's) a A1 (S&P) a s dlouhodobým úvěrovým ratingem A2 (Moody's) a A (S&P).

9. Transakce se spřízněnými osobami

Vzhledem k omezenému rozsahu činnosti Společnosti za sledované období, uzavřela k rozvahovému dni Společnost pouze 1 transakci se spřízněnými osobami

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	31.12.2016
Služby	
Pereta Estates s.r.o.	4
Náklady celkem	**4**

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	31.12.2016
Pohledávky celkem	**-**
Ostatní závazky	
Pereta Estates s.r.o.	4
Závazky celkem	**4**

10. Ostatní aktiva

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 %.

(tis. Kč)	31.12.2016
Odložená daňová pohledávka	30
Ostatní aktiva celkem	**30**

11. Peněžní prostředky

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

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

12. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

13. Následné události

(i) K datu 3. ledna 2017 poskytla Společnost úvěr ve výši 1,1 mil. Kč společnosti UNICAPITAL N.V.

(ii) K datu 25. ledna 2017 poskytla Společnost úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč společnosti UNICAPITAL N.V.

(iii) K datu 1. února 2017 emitovala Společnost 3 tranše 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.

(iv) K datu 2. února 2017 poskytla Společnost úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s., IČ 05477395, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927.

(v) K datu 8. března 2017 emitovala Společnost 3 tranše 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 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516080.

28. dubna 2017

Ing. Roman Schindler
Člen představenstva