

POLOLETNÍ ZPRÁVA 2020

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

Za období končící 30. června 2020

# Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2020 .....	4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ .....	6
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ .....	7
MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2020 .....	10
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI .....	13
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	14
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ .....	19
4. ADMINISTRATIVNÍ A OSOBNÍ NÁKLADY .....	20
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA .....	20
6. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY .....	20
7. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY .....	21
8. VLASTNÍ KAPITÁL .....	21
9. VYDANÉ DLUHOPISY .....	22
10. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY .....	24
11. DAŇ Z PŘÍJMŮ .....	24
12. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI .....	24
13. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA .....	25
14. PROVOZNÍ SEGMENTY .....	26
15. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI .....	26

## ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

Níže uvedený předseda představenstva společnosti UNICAPITAL Invest I a.s. (dále jen „**Společnost**“) prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření. Zároveň prohlašuje, že ve zprávě nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 30. září 2020



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva

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

## FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2020

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. zaujímá stabilní postavení v rámci skupiny UNICAPITAL čítající mateřskou společnost UNICAPITAL N.V. a všechny společnosti, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl (dále jen Skupina), a to co do naplnění potřeb financování společností Skupiny a v prvním pololetí roku 2020 i nadále figurovala mezi hlavními finančními společnostmi skupiny.

Za první pololetí roku 2020 dosáhla Společnost zisku před zdaněním ve výši 684 tis. Kč. Na tento výsledek oproti vykázané ztrátě 438 tis. Kč za srovnatelné období roku 2019 mělo vliv mimo jiné zvýšení hrubé úrokové marže, která za první pololetí roku 2020 činí 3 560 tis. Kč oproti 3 375 tis. Kč ve srovnatelném období roku 2019. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2020 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 41 173tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů 37 613 tis. Kč
- Administrativní náklady 3 687tis. Kč

V pololetí vykazovaného roku 2020 činila bilanční suma Společnosti 1 358 636 tis. Kč. V předmětném období neproběhly nové emise dluhopisů, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 100 000 tis. Kč a dále došlo ke splacení 3 emisí dluhopisů (ISIN CZ0003515652, CZ0003516791 a CZ0003516064).

## KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

### Emise / splacení dluhopisů

V prvním pololetí 2020 nové emise dluhopisů neprobíhaly, proběhly prodeje vlastních dluhopisů (tj. dluhopisy dříve emitované a neupsané) ve výši 100 000 tis. Kč. Společnost hospodařila zejména s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2017.

K datu splatnosti byly v první polovině roku 2020 splaceny tři emise dříve vydaných dluhopisů a to dluhopisy ISIN CZ0003515652, CZ0003516791 a CZ0003516064.

### Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2020 je 1 345 003 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v Poznámce 12. Transakce se spřízněnými osobami.

### Vliv pandemie COVID-19

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Protože je situace nestabilní a kontinuálně se vyvíjející, není zcela možné učinit přesný odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny kontinuálně analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Následující odstavce se věnují jednotlivým sektorům, v nichž dlužníci Společnosti operují.

### *Distribuce energie*

Situace COVID-19 na svém vrcholu trvala v České republice zhruba 2 měsíce. V důsledku snížené spotřeby energie koncových uživatelů během tohoto období, vykazovali někteří naši dlužníci mírné snížení příjmů. Současně ale existovalo mnoho koncových odběratelů, v rámci distribučních soustav vlastněných či provozovaných našimi dlužníky, kteří nebyli krizí vůbec zasaženi. Například logistika si během krize vedla velmi dobře, zejména kvůli výraznému nárůstu internetových obchodů. V současné době nemáme žádné náznaky toho, že by velcí nájemci v oblastech, kam naši dlužníci dodávají energii, měly takové potíže, že by hrozilo riziko bankrotu nebo odchodu nájemců z pronajatých nemovitostí. Obecně lze tedy říci, že dopad situace COVID-19 na sektor distribuce energie byl u našich dlužníků minimální.

### *Zdravotnictví*

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

### *Nemovitosti*

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

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

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

## **OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ**

Společnost poskytuje prostředky získané z emisí dluhopisů formou úvěrů a zápůjček ostatním společnostem Skupiny. V 2. pololetí 2020 nejsou v plánu další emise dluhopisů ani poskytování nových úvěrů. Společnost se soustředí na řízení úvěrového a likvidního rizika.

## **DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY**

### **Úvěrové riziko**

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

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

K 30. červnu 2020 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí k 30. červnu 2020 2 188 tis. Kč (2 999 tis. Kč k 31. prosinci 2019). Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil.

### **Likvidní riziko**

Při posuzování schopnosti Společnosti pokračovat ve své činnosti a likvidního rizika vedení Společnosti prověřuje budoucí potřeby hotovosti a předpokládané výnosy Společnosti. Vedení je přesvědčeno, že při zpracování těchto prognóz postupovalo obezřetně, s cílem zohlednit nejisté hospodářské prostředí. Vedení dospělo k závěru, že Společnost v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. kovenanty).

# VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ

## ALTERNATIVNÍ VÝKONNOSTNÍ UKAZATELE

Společnost využívala ve své činnosti dva ukazatele. Prvním ukazatelem je Čistá Vážená Sazba (dále jen "NWIR") a druhým ukazatelem je Čistá Vážená Splatnost (dále jen "NWM").

(a) Čistá Vážená Sazba (dále jen "**NWIR**")

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWIR vypočte následovně:

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

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

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

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

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

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

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

Pro účely těchto Emisních podmínek se ukazatel NWM vypočte následovně:

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

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

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



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

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

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota	Datum	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	561 096	25.01.2022	4,30%	574
UNICAPITAL Finance a.s.	145 609	30.06.2021	4,30%	365
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958	31.01.2024	5,00%	1 310
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100	31.01.2024	5,00%	1 310
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 577	31.01.2024	5,00%	1 310
UNICAPITAL Healthcare a.s.	57 090	31.01.2024	5,00%	1 310
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408	31.01.2024	5,00%	1 310
UNICAPITAL Healthcare a.s.	78 700	02.01.2022	4,50%	551
LEDRICA TRADING a.s.	90 800	17.06.2024	5,00%	1 448

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 2 4,0/22	262 500	01.02.2022	4,00%	581
UCINVI 3 4,7/24	169 900	01.02.2024	4,70%	1311
UCINVI 5 4,0/22	200 000	08.03.2022	4,00%	616
UCINVI 6 4,0/22	155 000	08.03.2022	4,00%	616
UCINVI 8 4,0/22	300 000	28.06.2022	4,00%	728
UCINVI 9 4,7/24	249 600	28.06.2024	4,70%	1459

Ke dni 30. června 2020 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,35% (oproti 0,50% vykázaným ke dni 30. června 2019) a ukazatel NWM ve výši – 51,12 (oproti – 183,16 vykázaným ke dni 30. června 2019).

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

### Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2020	31.12.2019
<b>AKTIVA</b>			
<b>Dlouhodobá aktiva</b>			
Poskytnuté úvěry	6	1 170 323	752 468
Odložená daňová pohledávka	5	5 874	6 606
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>1 176 197</b>	<b>759 074</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>			
Pohledávky z obchodního styku		0	109
Poskytnuté úvěry	6	174 680	1 553 736
Ostatní aktiva		212	255
Splatná daňová pohledávka		3 418	3 601
Peníze a peněžní ekvivalenty	7	4 129	5 835
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>182 439</b>	<b>1 563 536</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 358 636</b>	<b>2 322 610</b>
<b>PASIVA</b>			
<b>Vlastní kapitál</b>			
Základní kapitál	8	2 000	2 000
Nerozdělené zisky	8	1 222	1 797
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>3 222</b>	<b>3 797</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	1 337 000	1 237 500
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>1 337 000</b>	<b>1 237 500</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Vydané dluhopisy	9	12 357	1 076 845
Splatné daňové závazky	11	0	0
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	10	6 057	4 468
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>18 414</b>	<b>1 081 313</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>1 355 414</b>	<b>2 318 813</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 358 636</b>	<b>2 322 610</b>

**Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2020**

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2020 – 30.6.2020	1.1.2019 – 30.6.2019
Úrokové výnosy vyčíslené metodou efektivní úrokové sazby	12	41 173	61 361
Úrokové náklady	9	-37 613	-57 986
<b>Hrubá úroková marže</b>		<b>3 560</b>	<b>3 375</b>
Administrativní náklady	4	-3 687	-3 813
Znehodnocení finančních aktiv		811	0
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>684</b>	<b>-438</b>
Daň z příjmů	11	- 1 259	-3 532
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období</b>		<b>-575</b>	<b>-3 970</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>- 575</b>	<b>-3 970</b>

**Výkaz změn vlastního kapitálu**

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
<b>Stav k 31. prosinci 2018</b>	<b>2 000</b>	<b>1 988</b>	<b>3 988</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-3 970	-3 970
<b>Stav k 30. červnu 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>-1 982</b>	<b>18</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	3 779	3 779
<b>Stav k 31. prosinci 2019</b>	<b>2 000</b>	<b>1 797</b>	<b>3 797</b>
Úplný výsledek hospodaření za období	0	- 575	- 575
<b>Stav k 30. červnu 2020</b>	<b>2 000</b>	<b>1 222</b>	<b>3 222</b>

## Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2020

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2020 – 30.6.2020	1.1.2019 – 30.6.2019
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>			
<b>Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>684</b>	<b>-438</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>			
Čisté úrokové výnosy	6,9	-3 560	-3 370
Znehodnocení finančních aktiv	6	-811	
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu</b>		<b>-3 687</b>	<b>-3 808</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>			
Změna stavu pohledávek a ostatních aktiv		152	-483
Změna stavu krátkodobých závazků		1 589	-640
Úroky přijaté	6	115 185	44 500
Úroky vyplacené	9	-62 901	-83 822
Zaplacená daň z příjmu z běžné činnosti	11	-344	0
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>49 994</b>	<b>-44 253</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>			
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	6	888 000	-309 350
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>888 000</b>	<b>-309 350</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>			
Vydané dluhopisy	9	-939 700	350 671
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>- 939 700</b>	<b>350 671</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>-1 706</b>	<b>-2 932</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku období</b>		<b>7 5 835</b>	<b>8 128</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>		<b>7 4 129</b>	<b>5 196</b>

## 1. Informace o společnosti

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. (dále také jako "Společnost") byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 13. října 2016. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8 - Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Jediným a tudíž 100% akcionářem Společnosti je společnost UNICAPITAL N.V., se sídlem na adrese 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, zapsaná do Nizozemského obchodního rejstříku pod registračním číslem 66551625. Společnost UNICAPITAL N.V. je vrcholovou holdingovou společností investiční skupiny UNICAPITAL (dále také jako "Skupina"), která se zabývá investováním do společností a aktiv především v oblastech distribuce energie, zdravotnictví, zemědělství a realit.

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

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

### 1.1. Vedení Společnosti

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

#### Představenstvo

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

Předseda představenstva k 30. červnu 2020:

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

#### Dozorčí rada

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

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

#### Výbor pro audit

Členové výboru pro audit Společnosti jsou následující osoby:

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

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

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

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

#### **2.1.1. Způsob oceňování**

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

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

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

#### **2.1.3. Účetní období**

Účetním obdobím pro sestavení této mezitímní účetní závěrky je období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020. Běžným účetním obdobím Společnosti je kalendářní rok.

## **2.2. Zásadní účetní postupy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.5. Splatná a odložená daň**

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

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

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

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

### **2.2.6. Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

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

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

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

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích. Významnému odhadu a úsudku podléhá stanovení znehodnocení finančních aktiv (viz poznámka 2.2.8. a 2.2.10.) a uplatnění odložené daňové pohledávky oproti budoucím zdanitelným ziskům (viz poznámka 2.2.5.).

### **2.2.8. Finanční nástroje**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

#### Vydané dluhopisy

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

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

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

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

#### Poskytnuté úvěry

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

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

#### Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

### **2.2.9. Základní kapitál**

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

### **2.2.10. Snížení hodnoty**

#### Finanční aktiva

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

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

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

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

K 30. červnu 2020 Společnost neevidovala žádná finanční aktiva po splatnosti. Společnost nicméně aplikuje model uznávání ztrát ze znehodnocení dle IFRS 9 - model očekávané úvěrové ztráty, přičemž aktuální výše očekávané úvěrové ztráty vypočtené v souladu s tímto modelem činí k 30. červnu 2020 2 188 tis. Kč (2 999 tis. Kč k 31. prosinci 2019). Společnost neočekává, že by se rizikový profil v následujícím pololetí změnil.

#### *Významné zvýšení úrokového rizika*

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

#### *Úvěrově znehodnocená finanční aktiva*

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

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

### **3. Přijetí nových či revidovaných standardů**

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

#### Novela IFRS 3: Definice podniku

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

#### Novela IAS 1 a IAS 8: Definice významnosti

Tato novela objasňuje definici „významnosti“ a způsob, jakým by měla být použita. Úpravy také zlepšují vysvětlení definice významnosti a zajišťují jednotnost ve všech standardech IFRS. Definice pojmu „významný“ nově zní: „Informace jsou významné, pokud lze důvodně očekávat, že by jejich opomenutí, chybné uvedení nebo zastření mohlo ovlivnit rozhodnutí primárních uživatelů účetní závěrky pro obecné účely přijímaná na základě této účetní závěrky, která poskytuje finanční informace o konkrétní účetní jednotce.“

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. Administrativní a osobní náklady

Administrativní a osobní náklady lze rozčlenit:

(tis. Kč)	30.6.2020	31.12.2019
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Osobní náklady	1 363	3 223
Ostatní náklady	2 325	5 107
<b>Celkem</b>	<b>3 687</b>	<b>8 330</b>

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

Společnost poskytla v období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 odměny předsedovi představenstva v celkové výši 300 tis. Kč (v období od 1. ledna 2019 do 31. prosince 2019: 601 tis. Kč).

#### 5. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19 %. Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2020 činí 5 874 tis. Kč, přičemž primárními položkami jsou (i) naběhlé úroky z dluhopisů prodaných fyzickým osobám, které nebyly do 30. června 2020 vyplaceny a jež budou daňově uznatelným nákladem až v okamžiku jejich vyplacení; a (ii) vypočtená daňová ztráta.

#### 6. Poskytnuté úvěry

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

(tis. Kč)	30.6.2020	31.12.2019
<b>Dlouhodobá aktiva</b>		
Dlouhodobé úvěry – část splatná za více než 1 rok	1 172 511	755 467
Znehodnocení finančních aktiv (ve výši ročních očekávaných úvěrových ztrát)	-2 188	- 2 999
<b>Krátkodobá aktiva</b>		
Krátkodobé úvěry	174 680	1 553 736
<b>Poskytnuté úvěry celkem</b>	<b>1 345 003</b>	<b>2 306 204</b>

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

Společnost přistupuje obezřetně k řízení úvěrového portfolia a souvisejícího likviditního a kreditního rizika. V souvislosti se splatností dluhopisů došlo v lednu 2020 ke snížení čerpaných úvěrových rámců vůči společností UNICAPITAL N.V. a UNICAPITAL Finance a.s. Rámcová smlouva o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. byla dodatkem ze dne 17. ledna 2020 prodloužena na splatnost 25. ledna 2022 (původně 25. ledna 2020). Rámcová smlouva o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. byla dodatkem ze dne 30. ledna 2020 prodloužena na splatnost 30. června 2021 (původně 2. února 2020).

Celkově se v prvním pololetí roku 2020 hodnota úvěrů snížila o 962 012 tis. Kč. Čerpáno z úvěrových rámců bylo 101 200 tis. Kč a splaceno 982 200 tis. Kč. Přijaté úroky činily 116 431 tis. Kč. Byly splaceny termínované úvěry ve výši 7 000 tis. Kč, přijaté úroky z termínovaných úvěrů činily 1 754 tis. Kč.

## 7. Peněžní prostředky

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

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
Pokladní hotovost	22	14
Peníze na bankovních účtech	4 107	5 821
<b>Peněžní prostředky celkem</b>	<b>4 129</b>	<b>5 835</b>

Peněžní prostředky na bankovních účtech jsou k 30.6.2020 vedeny u následujících bank: Banka CREDITAS a.s. a J & T BANKA, a.s.

Pro banky J & T BANKA, a.s. a Banka CREDITAS a.s. není credit rating k dispozici. Peněžní prostředky v celkové výši 4 107 tis. Kč (31.12.2019: 5 821 tis. Kč), které jsou uloženy v těchto bankovních domech, jsou splatné na požádání.

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

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

## 8. Vlastní kapitál

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

Základní kapitál Společnosti je představován jedním kusem kmenové akcie se jmenovitou hodnotou 2 000 tis. Kč, drženou společností UNICAPITAL N.V. Akcie společnosti zní na jméno a má listinnou podobu. K datu vzniku Společnosti, tj. k 31. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 000 tis. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2020 do 30. června 2020 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu. Základní kapitál je plně splacen.

S akciemi Společnosti jsou spojena práva a povinnosti vyplývající z obecně závazných právních předpisů a stanov. Akcionář má zejména právo účastnit se valné hromady, hlasovat na ní, požadovat a dostat na ní vysvětlení záležitostí týkajících se Společnosti nebo jí ovládaných osob, je-li takové vysvětlení potřebné pro posouzení obsahu záležitostí zařazených na valnou hromadu nebo pro výkon jeho akcionářských práv na ní, a uplatňovat návrhy a protinávrhy k záležitostem zařazeným na pořad valné hromady. Akcionář má právo na podíl na zisku Společnosti (dividendu), který valná hromada schválila k rozdělení mezi akcionáře.

Dne 30. června 2020 schválil jediný akcionář Společnosti účetní závěrku za rok 2019 a schválil ztrátu ve výši 191 tis. Kč, přičemž byla celá částka převedena na účet neuhrazených ztrát minulých let.

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

## 9. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2017 veřejně nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. V prvním pololetí roku 2020 byly splaceny emise dluhopisů v celkové hodnotě 1 500 000 tis. Kč. Celkový objem emitovaných dluhopisů se tím snížil na 2 200 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly k datu sestavení této mezitímní účetní závěrky upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 863 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2020 tak činí 1 337 000 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2020 je 1 000 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je k 30. červnu 2020 1 349 357 tis. Kč:

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>		
Emitované dluhopisy brutto	2 200 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů	- 863 000	- 1 423 300
<b>Upsaná část emitovaných dluhopisů</b>	<b>1 337 000</b>	<b>2 276 700</b>
Naběhlé příslušenství	11 357	49 000
Alikvotní úrokový výnos	1 000	- 11 355
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 349 357</b>	<b>2 314 345</b>

K 30. červnu 2020 je objem vydaných dluhopisů klasifikovaný dle zůstatkové splatnosti jako dlouhodobý závazek 1 337 000 tis. Kč, žádné dluhopisy nejsou klasifikovány jako krátkodobý závazek.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>30.6.2020</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)</b>		
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	0	0
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	1 337 000	1 237 500
<b>Vydané dluhopisy – dlouhodobé celkem</b>		<b>1 237 500</b>
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé</b>		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti < 1 rok	0	1 039 200
Úroky splatné do 1 roku	12 357	37 645
<b>Vydané dluhopisy – krátkodobé celkem</b>	<b>12 357</b>	<b>1 076 845</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>1 349 357</b>	<b>2 314 345</b>

**UNICAPITAL Invest I a.s.**

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

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

ISIN	Úroková sazba	Datum Splatnosti	Nominální hodnota (tis Kč)
<b>Listinná forma</b>			
CZ0003515645	4,0%	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7%	1.2.2024	169 900
CZ0003516783	4,0%	28.6.2022	300 000
CZ0003516767	4,7%	28.6.2024	249 600
<b>Zaknihovaná forma</b>			
CZ0003516072	4,0%	8.3.2022	200 000
CZ0003516080	4,0%	8.3.2022	155 000
<b>Celkem upsané dluhopisy</b>			<b>1 337 000</b>

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2020 činí 1 302 656 tis. Kč (k 31. prosinci 2019 činila 2 272 961 tis. Kč). Byla vypočítána s použitím úrokové míry odpovídající úrokovým sazbám nástrojů se stejnou mírou rizika, jejichž prostřednictvím společnosti ve Skupině se stejným rizikovým profilem získaly prostředky na stejných kapitálových trzích jako Společnost.

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

(tis. Kč)	31.12.2019	Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	Naběhlý úrok	Výplata úroku	Splatnost < 1 rok	30.6.2020
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	1 237 500	99 500			0	<b>1 337 000</b>
Vydané dluhopisy – krátkodobé	1 076 845	-1 039 200	37 613	-62 901	0	<b>12 357</b>
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>	<b>2 314 345</b>	<b>-939 700</b>	<b>37 613</b>	<b>-62 901</b>	<b>0</b>	<b>1 349 357</b>

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

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů není zajištěno.

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

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

Tyto podmínky jsou podrobněji vymezeny v základním prospektu dluhopisů a konečných emisních podmínkách. Tyto podmínky k 30. červnu 2020 ani 2019 nenastaly.

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

## 10. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.6.2020	31.12.2019
Závazky z obchodních vztahů	148	140
Závazky k zaměstnancům	134	128
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	50	63
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	3 019	3 296
Ostatní závazky vůči státu	33	31
Dohadné účty pasivní	0	533
Jiné závazky	2 673	277
<b>Celkem závazky z obchodního styku a jiné závazky</b>	<b>6 057</b>	<b>4 468</b>

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti.

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

## 11. Daň z příjmů

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

- Daň splatná ve výši 527 tis. Kč
- Daň odložená ve výši 732 tis. Kč

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

## 12. Transakce se spřízněnými osobami

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

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>Úrokové výnosy</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	23 964	25 470
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	3 376	21 082
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	503	3 365
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	129	133
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	10 926	10 927
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	4	229
LEDERICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	2 270	151
<b>Úrokové výnosy celkem</b>		<b>41 172</b>	<b>61 356</b>
<b>Úrokové náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	5 356	7 205
<b>Úrokové náklady celkem</b>		<b>5 356</b>	<b>7 205</b>



**UNICAPITAL Invest I a.s.**

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

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2020 - 30.06.2020	01.01.2019 - 30.06.2019
<b>Administrativní náklady</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	1 330	1 108
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	7	7
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	15	0
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	533	286
<b>Náklady celkem</b>		<b>1 885</b>	<b>1 401</b>

## Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.6.2020	31.12.2019
<b>Poskytnuté půjčky včetně naběhlého příslušenství</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	580 538	1 376 574
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	155 239	177 162
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	0	148 628
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	0	6 581
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	515 923	505 110
Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.	Sesterská společnost	0	1 927
LEDRICA TRADING a.s.	Sesterská společnost	95 491	93 221
<b>Poskytnuté půjčky</b>		<b>1 347 191</b>	<b>2 309 203</b>
<b>Peníze na běžných bankovních účtech</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	2 729	4 379
<b>Peníze na běžných bankovních účtech celkem</b>		<b>2 729</b>	<b>4 379</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 349 920</b>	<b>2 313 582</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	263 302	263 302
<b>Vydané dluhopisy celkem</b>		<b>263 302</b>	<b>263 302</b>
<b>Závazky</b>			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	135	115
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	8	25
<b>Závazky celkem</b>		<b>143</b>	<b>140</b>
<b>Pasiva celkem</b>		<b>263 445</b>	<b>263 442</b>

**13. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva**

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

## **14. Provozní segmenty**

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

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

## **15. Následné události**

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

V Praze dne 30. září 2020



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda představenstva