

POLOLETNÍ ZPRÁVA 2018

UNICAPITAL Invest I a.s.

Za období končící 30. června 2018

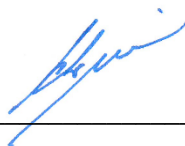
Obsah

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU	3
INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDČÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2018	4
OČEKÁVÁNÍ VÝVOJE PODNIKÁNÍ, DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY V NÁSLEDUJÍCÍM POLOLETÍ	5
VÝPOČET A PREZENTACE VYBRANÝCH FINANČNÍCH UKAZATELŮ	6
MEZITIMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ VÝKAZNICTVÍ ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2018	7
1. INFORMACE O SPOLEČNOSTI	10
2. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	11
3. PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ.....	14
4. POSKYTNUTÉ ÚVĚRY	14
5. ODLOŽENÁ DAŇOVÁ POHLEDÁVKA	14
6. PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY.....	14
7. ZÁKLADNÍ KAPITÁL.....	15
8. VYDANÉ DLUHOPISY	15
9. OSTATNÍ KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY.....	16
10. DAŇ Z PŘÍJMŮ	17
11. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI	17
12. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA	18
13. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI	18

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 21. září 2018



Ing. Roman Schindler
Předseda představenstva

INFORMACE O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI A VÝSLEDCÍCH HOSPODAŘENÍ ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2018

ZMĚNA FINANČNÍ SITUACE ZA 1. POLOLETÍ ROKU 2018

Společnost UNICAPITAL Invest I a.s. v roce 2017 dostála svému účelu 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) co do naplnění potřeb financování společnosti Skupiny a první pololetí roku 2018 se tak neslo v duchu stabilizace.

Za první pololetí roku 2018 dosáhla Společnost zisku před zdaněním ve výši 2 368 tis. Kč. Na pozitivní výsledek oproti vykázané ztrátě -2 566 tis. Kč za srovnatelné období roku 2017 mělo vliv zejména zvýšení hrubé úrokové marže při současném snížení administrativních nákladů. Hrubá úroková marže za první pololetí roku 2018 činí 4 577 tis. Kč oproti 278 tis. Kč ve srovnatelném období roku 2017. V absolutní výši měly na výsledek hospodaření v prvním pololetí roku 2018 nejvýznamnější vliv tyto položky:

- Úrokové výnosy z poskytnutých úvěrů 62 729 tis. Kč
- Úrokové náklady z emitovaných dluhopisů -58 152 tis. Kč
- Administrativní náklady -2 209 tis. Kč

V průběhu pololetí došlo ke stabilizaci bilanční sumy Společnosti na úrovni 3,2 mld. Kč. V předmětném období neproběhly nové emise dluhopisů v souladu se záměrem Společnosti, jelikož emitované dluhopisy v roce 2017 byly upsány v dostatečné výši a cíle Společnosti stran financování Skupiny bylo dosaženo.

KLÍČOVÉ FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI

Emise dluhopisů

V prvním pololetí 2018 nové emise dluhopisů neprobíhaly. Společnost dále hospodařila zejména s portfoliem dluhopisů emitovaných v roce 2017.

Poskytování úvěrů

Finanční zdroje z dluhopisového programu slouží především pro financování akvizic Skupiny. Celková účetní hodnota poskytnutých úvěrů včetně naběhlého příslušenství k 30. červnu 2018 je 3 115 526 tis. Kč. Všechny úvěry směřovaly do Skupiny. Struktura portfolia poskytnutých úvěrů je uvedena v účetní závěrce v poznámce 11. Transakce se spřízněnými osobami.

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 2018 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, tím pádem úvěrové riziko poskytnutých úvěrů se dá brát jako 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 2018 Společnost neevidovala žádná znehodnocená finanční aktiva nebo finanční aktiva po splatnosti. 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"). Popis obou ukazatelů je definován v Základním prospektu pro dluhopisový program (dostupném na adrese <http://www.unicapital.cz/files/unicapital-invest-I/Dluhopisy-UNICAPITAL-Invest-I-zakladni-prospekt.pdf>, v bodu 3.4.3.4. na str. 32-34).

Ukazatel NWIR je vypočítán následovně:

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

Ukazatel NWM je vypočítán následovně:

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

Detail pro výpočet ukazatelů NWIR a NWM:

Protistrana	Nominální hodnota (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UNICAPITAL N.V.	1 185 846	25.1.2020	3,70%	574
UNICAPITAL Finance a.s.	1 066 909	2.2.2020	3,70%	582
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	200 000	3.5.2022	4,50%	1 403
UNICAPITAL AGRO a.s.	5 900	7.6.2022	4,50%	1 438
UNICAPITAL Healthcare a.s.	188 958	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	18 100	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	68 577	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	257 090	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	33 408	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	100	31.1.2024	5,00%	2 041
UNICAPITAL Healthcare a.s.	26 500	2.1.2022	4,50%	1 282

Emise	Nominální hodnota prodaných dluhopisů (v tis. Kč)	Datum splatnosti	Úrok. sazba	Počet dnů
UCINVI 1 3,3/20	599 400	1.2.2020	3,30%	581
UCINVI 2 4,0/22	262 500	1.2.2022	4,00%	1 312
UCINVI 3 4,7/24	169 900	1.2.2024	4,70%	2 042
UCINVI 4 3,3/20	237 000	8.3.2020	3,30%	617
UCINVI 5 4,0/22	300 000	8.3.2022	4,00%	1 347
UCINVI 6 4,0/22	100 000	8.3.2022	4,00%	1 347
UCINVI 7 3,3/20	900 000	28.6.2020	3,30%	729
UCINVI 8 4,0/22	300 000	28.6.2022	4,00%	1 459
UCINVI 9 4,7/24	250 100	28.6.2024	4,70%	2 190

Ke dni 30. června 2018 byl ukazatel NWIR vypočítán ve výši 0,30% (oproti 0,42% vykázaným ke dni 30. června 2017) a ukazatel NWM ve výši – 168,09 (oproti -199,15 vykázaným ke dni 30. června 2017).

MEZITÍMNÍ INDIVIDUÁLNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA SESTAVENÁ PODLE IAS 34 - Mezitímní účetní výkaznictví ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2018

Výkaz finanční pozice za období končící 30. června 2018

(tis. Kč)	Poznámka	30.6.2018	31.12.2017
AKTIVA			
Poskytnuté úvěry	4	3 081 239	3 143 512
Odložená daňová pohledávka	5	3 114	5 497
Dlouhodobá aktiva celkem		3 084 353	3 149 009
Poskytnuté úvěry	4	34 286	63 704
Ostatní krátkodobá aktiva		239	0
Peněžní prostředky	6	79 056	2 252
Krátkodobá aktiva celkem		113 581	65 956
Aktiva celkem		3 197 935	3 214 965
PASIVA			
Základní kapitál	7	2 000	2 000
Nerozdělený zisk / neuhrazená ztráta		654	668
Vlastní kapitál celkem		2 654	2 668
Vydané dluhopisy	8	3 118 900	3 149 200
Dlouhodobé závazky celkem		3 118 900	3 149 200
Vydané dluhopisy	8	23 862	56 283
Splatný daňový závazek	10	5 819	5 819
Ostatní krátkodobé závazky	9	46 700	995
Krátkodobé závazky celkem		76 381	63 097
Závazky celkem		3 195 281	3 212 297
Vlastní kapitál a závazky celkem		3 197 935	3 214 965

Výkaz úplného výsledku za období končící 30. června 2018

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018 – 30.6.2018	1.1.2017 – 30.6.2017
Úrokové výnosy	4	62 729	17 681
Úrokové náklady	8	-58 152	-17 403
Hrubá úroková marže		4 577	278
Administrativní náklady		-2 209	-2 844
Zisk (+) / Ztráta (-) z provozní činnosti		2 368	-2 566
Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním		2 368	-2 566
Daň z příjmů	10	-2 383	0
Zisk (+) / Ztráta (-) po zdanění za účetní období		-15	-2 566
Úplný výsledek hospodaření za období		-15	-2 566

Výkaz změn vlastního kapitálu

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělný zisk / neuhrazená ztráta	Celkem
Stav k 31. prosinci 2016	2 000	-126	1 874
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-2 566	-2 566
Stav k 30. červnu 2017	2 000	-2 692	-692
Úplný výsledek hospodaření za období	0	3 361	3 361
Zaokrouhlení	0	-1	-1
Stav k 31. prosinci 2017	2 000	668	2 668
Úplný výsledek hospodaření za období	0	-15	-15
Zaokrouhlení	0	1	1
Stav k 30. červnu 2018	2 000	654	2 654

Výkaz peněžních toků za období končící 30. června 2018

(tis. Kč)	Poznámka	1.1.2018– 30.6.2018	1.1.2017– 30.6.2017
Zisk (+) / ztráta (-) před zdaněním		2 368	-2 566
Úpravy o nepeněžní operace:			
Čisté úrokové výnosy	4,8	-4 577	-278
Peněžní tok z provozní činnosti před změnami pracovního kapitálu		-2 209	-2 844
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:			
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv		-239	-1 161
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv		45 705	9 318
Úroky přijaté	4	73 140	0
Úroky vyplacené	8	-92 428	0
Čistý peněžní tok z provozní činnosti		23 969	8 157
Peněžní toky z investiční činnosti			
Zápůjčky a úvěry poskytnuté spřízněným osobám	4	81 280	-1 891 808
Čistý peněžní tok z investiční činnosti		81 280	-1 891 808
Peněžní toky z finanční činnosti			
Vydané dluhopisy	8	-28 445	1 952 300
Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-28 445	1 952 300
Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků		76 804	65 805
Stav peněžních prostředků na počátku období	6	2 252	1 966
Stav peněžních prostředků na konci období	6	79 056	67 771

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 Strozziiaan 101, 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 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 byly oceněny reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty.

2.1.2. Měna vykazování a funkční měna

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

2.1.3. Účetní období

Účetním obdobím pro sestavení této účetní závěrky je období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018.

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 zisku nebo ztráty 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 zisku nebo ztráty 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 odúctuje, 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 odúctuje 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 jsou prvotně zaúčtovány k datu sjednání obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúctuje 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 k rozvahovému dni kratší než jeden rok, 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 zisku nebo ztráty a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům držným 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 zisku nebo ztráty.

2.2.5. Leasing

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.

2.2.6. Použití odhadů a úsudků

Při přípravě individuální 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. Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v účetní závěrce, jsou uvedeny zejména v sekci týkající se splatná a odložené daně z příjmů.

3. Přijetí nových či revidovaných standardů

Vzhledem k omezenému rozsahu činnosti Společnosti je pro ni z nových standardů účinných pro účetní období začínající 1. ledna 2018 relevantní pouze standard IFRS 9, jež neměl podstatný dopad na finanční situaci a výkonnost Společnosti a nijak významně se neprojevil na sestavení této mezitímní účetní závěrky.

Standard IFRS 9, Finanční nástroje, obsahuje nové požadavky na klasifikaci a oceňování finančních aktiv a závazků, související uznání i odúčtování, znehodnocení finančních aktiv a zajišťovací účetnictví. Společnost neočekává zásadní dopady na finanční pozici nebo účetní postupy Společnosti s ohledem na základní podoby finančních nástrojů (úvěry, obchodní pohledávky a závazky), které jsou prezentovány v účetní závěrce.

4. Poskytnuté úvěry

Všechny úvěry poskytnuté Společností byly poskytnuty společností Skupiny. Celková hodnota naběhlého příslušenství z těchto úvěrů činí k 30. červnu 2018 celkem 64 138 tis. Kč.

(tis. Kč)	30.6.2018	31.12.2017
Dlouhodobá aktiva		
Dlouhodobé úvěry	3 051 388	3 132 667
Naběhlé příslušenství - dlouhodobá část	29 852	10 845
Krátkodobá aktiva		
Naběhlé příslušenství - krátkodobá část	34 286	63 704
Poskytnuté úvěry celkem	3 115 526	3 207 216

Poskytnuté úvěry byly vykázány v naběhlé hodnotě a toto ocenění se významně neliší od případného ocenění reálnou hodnotou.

V prvním pololetí roku 2018 hodnota úvěrů celkově poklesla o 81 280 tis. Kč. Čerpáno z úvěrových rámců bylo 363 820 tis. Kč a splaceno 445 100 tis. Kč. Přijaté úroky činily 73 140 tis. Kč.

5. Odložená daňová pohledávka

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby 19%. Odložená daňová pohledávka k 30. červnu 2018 ve výši 3 114 tis. Kč byla vypočtena z naběhlých úroků dluhopisů prodaných fyzickým osobám nevyplacených do 30. června 2018, jež budou daňově uznatelným nákladem až v okamžiku jejich vyplacení. Další informace o výpočtu odložené daně jsou k dispozici v poznámce 10. Daň z příjmů.

6. Peněžní prostředky

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

(tis. Kč)	30.6.2018	31.12.2017
Pokladní hotovost	22	27
Peníze na bankovních účtech	79 034	2 225
Peněžní prostředky celkem	79 056	2 252

7. 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.

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 13. říjnu 2016, složila společnost UNICAPITAL N.V. základní kapitál ve výši 2 mil. Kč. Za sledované období od 1. ledna 2018 do 30. června 2018 nedošlo ke změně ve výši základního kapitálu.

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.

8. Vydané dluhopisy

Společnost v roce 2017 veřejně nabízela dluhopisy v celkovém objemu 3 700 000 tis. Kč. Z tohoto objemu nebyly upsány, případně došlo rozhodnutím představenstva k jejich zániku, dluhopisy v hodnotě 581 100 tis. Kč, a proto nejsou závazkem Společnosti. Výsledná nominální hodnota upsaných dluhopisů k 30. červnu 2018 tak činí 3 118 900 tis. Kč. Celková hodnota příslušenství z titulu vydaných dluhopisů k 30. červnu 2018 je 23 862 tis. Kč.

Výsledná hodnota závazků z titulu emitovaných dluhopisů je 3 142 762 tis. Kč:

(tis. Kč)	30.6.2018	31.12.2017
Vydané dluhopisy		
Emitované dluhopisy brutto	3 700 000	3 700 000
Neupsaná část emitovaných dluhopisů, zaniklé dluhopisy	- 581 100	- 550 800
Příslušenství	23 862	56 283
Vydané dluhopisy netto včetně příslušenství	3 142 762	3 205 483

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

(tis. Kč)	30.6.2018	31.12.2017
Struktura vydaných dluhopisů (v nominální hodnotě)		
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti > 5 let	420 000	420 300
Dluhopisy se zůstatkovou dobou splatnosti 1-5 let	2 698 900	2 728 900
Úroky splatné do 1 roku	23 862	56 283
Vydané dluhopisy netto celkem	3 142 762	3 205 483

UNICAPITAL Invest I a.s.

Mezitímní individuální neauditovaná účetní závěrka za období končící 30. června 2018

Rozpis jednotlivých emisí s uvedením splatností a celkovou nominální hodnotou upsaných dluhopisů k 30. červnu 2018:

ISIN	Úroková sazba	Datum Splatnosti	Nominální hodnota (tis Kč)
Listinná forma			
CZ0003515652	3,3%	1.2.2020	599 400
CZ0003515645	4,0%	1.2.2022	262 500
CZ0003515637	4,7%	1.2.2024	169 900
CZ0003516791	3,3%	28.6.2020	900 000
CZ0003516783	4,0%	28.6.2022	300 000
CZ0003516767	4,7%	28.6.2024	250 100
Zaknihovaná forma			
CZ0003516064	3,3%	8.3.2020	237 000
CZ0003516072	4,0%	8.3.2022	300 000
CZ0003516080	4,0%	8.3.2022	100 000
Celkem upsané dluhopisy			3 118 900

Reálná hodnota prodaných dluhopisů k 30. červnu 2018 činí 3 096 467 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)	31.12.2017	Prodej/zpětný odkup/zánik dluhopisů	Naběhlý úrok	Výplata úroku	30.6.2018
Vydané dluhopisy – dlouhodobé	-3 149 200	30 300			- 3 118 900
Vydané dluhopisy – krátkodobé	-56 283	-1 855	- 58 152	92 428	- 23 862
Vydané dluhopisy celkem	-3 205 483	28 445	- 58 152	92 428	- 3 142 762

Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení. Tyto podmínky k 30. červnu 2018 nenastaly.

9. Ostatní krátkodobé závazky

(tis. Kč)	30.6.2018	31.12.2017
Závazky z obchodních vztahů	0	556
Závazky k zaměstnancům	43	129
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	72	40
Srážková daň z vyplacených úroků z vydaných dluhopisů	3 934	0
Nevypořádané zpětné odkupy dluhopisů	42 532	0
Jiné závazky	119	270
Celkem závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	46 700	995

Tyto závazky jsou krátkodobé a před lhůtou splatnosti. Závazky byly vykázány v naběhlé hodnotě a toto ocenění se významně neliší od případného ocenění reálnou hodnotou.

10. Daň z příjmů

Daň z příjmů byla vypočtena k 30.červnu 2018 ve výši 2 383 tis. Kč. Rozdělena je následovně:

- Daň splatná ve výši 0 Kč
- Daň odložená ve výši 2 383 tis. Kč

Splatná daň byla vypočtena v nulové hodnotě z důvodu ponížení daňového základu souvisejícího s přechodnými rozdíly mezi účetním a daňovým zachycením zaúčtovaných, ale nevyplacených úroků z dluhopisů fyzickým osobám. Odložená daň souvisí se snížením odložené daňové pohledávky z téhož důvodu. Výše předmětných nevyplacených úroků k 30. červnu 2018 činí 16 389 tis. Kč. oproti 28 932 tis. Kč k 31. prosinci 2017.

11. Transakce se spřízněnými osobami

Mezi nejvýznamnější transakce se spřízněnými stranami v období 1. ledna 2018 – 30. června 2018 patří:

- Dne 2. ledna 2018 byl poskytnut úvěrový rámec s úrokovou sazbou 4,5% společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s. ve výši 100 mil. Kč. K 30. červnu 2018 bylo z tohoto rámce čerpáno 26,5 mil. Kč. Splatnost úvěru 2. ledna 2022.
- Dne 22. ledna byl uskutečněn nákup zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003516064 s výnosem 3,3 % a datem splatnosti 8. března 2020 z portfolia Společnosti Bankou CREDITAS a.s. v nominální hodnotě 60 mil. Kč.
- Dne 25. června byl uskutečněn nákup zaknihovaných dluhopisů ISIN CZ0003516080 s výnosem 4,0 % a datem splatnosti 8. března 2022 z portfolia Společnosti Bankou CREDITAS a.s. v nominální hodnotě 100 mil. Kč.

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

Výsledkové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	01.01.2018 - 30.06.2018	01.01.2017 - 30.06.2017
Úrokové výnosy			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	22 922	7 977
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	20 798	7 342
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	4 500	1 348
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	133	17
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	14 376	997
Úrokové výnosy celkem		62 729	17 681
Úrokové náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	3 795	73
Úrokové náklady celkem		3 795	73
Administrativní náklady			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	215	478
Pereta Estates s.r.o.	Ostatní ve Skupině	15	15
Náklady celkem		230	493

Rozvahové položky:

(tis. Kč)	Spřízněná strana	30.6.2018	31.12.2017
Poskytnuté půjčky včetně naběhlého příslušenství			
UNICAPITAL N.V.	Mateřská společnost	1 201 440	1 227 658
UNICAPITAL Finance a.s.	Sesterská společnost	1 085 601	1 190 582
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Ostatní ve Skupině	204 348	205 848
UNICAPITAL AGRO a.s.	Ostatní ve Skupině	6 183	6 050
UNICAPITAL Healthcare a.s.	Sesterská společnost	617 954	577 077
Poskytnuté půjčky		3 115 526	3 207 215
Vydané dluhopisy v nominální hodnotě			
Banka CREDITAS a.s.	Ostatní ve Skupině	337 000	177 000
Vydané dluhopisy celkem		337 000	177 000

Společnost poskytla v období 1. ledna 2018 – 30. června 2018 odměny klíčovým členům managementu v celkové výši 600 tis Kč (za srovnatelné období roku 2017 činily odměny 1 005 tis. Kč).

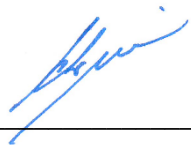
12. Podmíněné závazky a podmíněná aktiva

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

13. Následné události

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

V Praze dne 21. září 2018



Ing. Roman Schindler
Předseda představenstva