

**Dodatek č. 1 k Základnímu prospektu pro dluhopisový program  
v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 5 000 000 000 Kč**

Tento Dodatek č. 1 aktualizuje a doplňuje Základní prospekt dluhopisového programu společnosti UNICAPITAL Invest II a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 06549608, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze spisová značka B 22931 (dále jen "**Emitent**") schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2018/006022/CNB/570 ke sp.zn. 2018/00001/CNB/572 ze dne 11. ledna 2018, které nabylo právní moci dne 12. ledna 2018 (dále jen "**Základní prospekt**").

Základní prospekt a tento Dodatek č. 1 k Základnímu prospektu byly uveřejněny a jsou k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz) v sekci "Pro investory".

Tento dokument aktualizuje Základní prospekt ve smyslu §36j zákona č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů a musí být studován společně se Základním prospektem.

Pojmy nedefinované v tomto Dodatku č. 1 mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevplývá-li z kontextu jejich použití jinak.

Tento Dodatek č. 1 byl vyhotoven dne 23. května 2018.

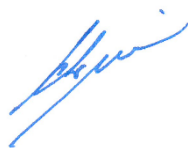
Tento Dodatek č. 1 byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2018/069258/CNB/570 ke sp.zn. S-Sp-2018/00036/CNB/572 ze dne 5. června 2018, které nabylo právní moci dne 7. června 2018.

#### **ODPOVĚDNÉ OSOBY**

Tento Dodatek č. 1 připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Základní prospekt prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Základním prospektu ve spojení s tímto Dodatkem č. 1 v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V Praze, dne 23. května 2018

UNICAPITAL Invest II a.s.



---

Ing. Roman Schindler

člen představenstva

**ZMĚNY OPROTI ÚDAJŮM UVEDENÝM V ZÁKLADNÍM PROSPEKTU**

Dodatkem č. 1 jsou doplněny a aktualizovány následující kapitoly Základního prospektu:

Kapitola 1 (Shrnutí prospektu)

Kapitola 5 (Informace o Emitentovi)

Aktualizace údajů a informací dodržuje číslování a označení jednotlivých kapitol v Základním prospektu. Sdělení, informace a údaje, které zůstaly oproti Základnímu prospektu nezměněny, zde nejsou uvedeny.

## 1. SHRUTÍ PROSPEKTU

Prvky B.4b, B.10, B.12 a B.13 v oddílu B – Emitent Základního prospektu se mění následovně:

<p><b>B.4b</b></p>	<p>Znamé trendy</p>	<p>Emitent je společností účelově založenou k emitování dluhopisů a následně půjčování prostředků získaných z emise dluhopisů ostatním společnostem ve skupině UNICAPITAL (tj. mateřské společnosti UNICAPITAL N.V. a všem společnostem, v nichž má mateřská společnost přímo či nepřímo majetkový podíl). Na Emitenta tudíž budou působit stejné trendy jako na společnosti, kterým půjčí.</p> <p>Emitent k datu vyhotovení Dodatku č. 1 poskytnul úvěr společnostem Skupiny Mateřské Společnosti působícím v segmentech realit, zemědělství a energetické distribuce. Následuje souhrn trendů specifických pro tato odvětví.</p> <p><u>Společnosti Segmentu Realit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské Společnosti, na které Emitent poskytnul k datu vyhotovení tohoto Dodatku č. 1 financování, je diverzifikováno mezi retailové a logistické prostory a hotely v Praze a krajských městech ČR.</li> <li>▪ Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2017. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí. V roce 2017 dosáhla výše investic do nemovitostí v ČR celkem 3,73 miliardy EUR.</li> <li>▪ Celková míra investic do retailových prostor dosáhla v roce 2017 výše 1,6 mld. EUR. Retail se tak stal nejaktivnějším sektorem nemovitostního trhu v ČR.</li> <li>▪ Ke konci roku 2017 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 6,96 milionu m<sup>2</sup>. Míra neobsazenosti dosahovala pouze 4,1%, což představuje meziroční pokles o 0,6%.</li> <li>▪ České hotely a další ubytovací zařízení v roce 2017 navštívilo více než 20 mil. návštěvníků, což je o téměř 8,8% více než v předchozím roce. Na samotné hotely pak připadá celkem 14,15 mil. návštěvníků, oproti roku 2016 se jedná o nárůst téměř o 8,7%.</li> </ul> <p><i>Zdroj: (i) Česká republika přehled trhu 4. čtvrtletí 2017 (Colliers International); (ii) Czech Republic retail market snapshot fourth quarter 2017 (Cushman &amp; Wakefield); (iii) ČSÚ Návštěvnost v hromadných ubytovacích zařízeních podle kategorie ubytovacího zařízení v ČR (kód 020022-17)</i></p> <p><u>Společnosti Segmentu Zemědělství</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Společnosti Segmentu Zemědělství se zabývají smíšenou zemědělskou výrobou (tj. rostlinou i živočišnou). Část společností se též zabývá investicemi do zemědělské půdy.</li> <li>▪ Zemědělská půda se v roce 2017 obchodovala za ceny v rozmezí 15 – 40 Kč za m<sup>2</sup>. U nejkvalitnějších pozemků se cena vyšplhala i přes horní hranici 40 Kč za m<sup>2</sup>. Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR se tak meziročně zvýšily o zhruba 15,2%.</li> <li>▪ V roce 2017 bylo na jatkách vyrobeno 437 835 tun masa (-2,5 % oproti roku 2016). V tomto množství bylo zastoupeno 67 714 tun (-5,9 % oproti roku 2016) hovězího a telecího, 211 001 tun (-4,2 % oproti roku 2016) vepřového, 158 906 tun (+1,5 % oproti roku 2016) drůbežího, 193 tun (+6,6 % oproti roku 2016) skopového.</li> <li>▪ V roce 2017 dosáhla výroba hovězího a telecího masa 67 714 tun (-5,9 % oproti roku 2016).</li> <li>▪ Výroba vepřového masa se v roce 2017 snížila na 211 001 tun (-4,2 % oproti roku 2016). Jatečná prasata se porážela v průměrné hmotnosti 116,7 kg.</li> <li>▪ Výroba drůbežího masa se v roce 2017 zvýšila na 158 906 tun (+1,5 % oproti roku 2016).</li> <li>▪ V roce 2017 se nákup mléka zvýšil na 2 901 mil. litrů (+6,7 % oproti roku 2016).</li> </ul>
--------------------	---------------------	--

		<p>Zdroj: ČSÚ zpráva Zemědělství - 4. čtvrtletí a rok 2017 (kód: 270149-17); (ii) ČSÚ Souhrnný zemědělský účet - předběžné výsledky - 2017 tabulky č. 1 - 3 (kód: 270131-17); (iii) ČSÚ zpráva Zemědělství - 1. čtvrtletí 2017 (kód: 270149-17); (iv) ČSÚ Souhrnný zemědělský účet - 2017 (kód: 270148-17); (v) zpráva o trhu s pídou leden 2017 od společnosti FARMY.CZ; (vi) Publikace zemědělství 2016</p> <p><b>Společnosti Segmentu Energetické Distribuce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Společnosti Segmentu Energetické Distribuce se zaměřují převážně na distribuci elektrické energie pomocí vlastních lokálních distribučních soustav (LDS). Společnosti Segmentu Energetické Distribuce také zajišťují veškeré služby spojené s dodávkami elektrické energie, a to zejména pro velké odběratele.</li> <li>▪ Celková výroba elektřiny brutto v roce 2017 po čtyřech letech přestala klesat a dosáhla hodnoty 87 TWh, což představuje meziroční nárůst o 3,7 TWh (+ 4,5 %) proti roku 2016.</li> <li>▪ Ceny elektrické energie v poslední době mírně klesají, případně stagnují, a to zejména díky nízkým cenám černého uhlí a významné podpoře obnovitelných zdrojů energie v Německu, což má vliv na celkovou rentabilitu odvětví.</li> <li>▪ V Evropské unii spatřujeme změnu struktury energetického mixu. Evropská komise se zavázala, že obnovitelné zdroje přesáhnou 20% podíl do roku 2020 (skutečný podíl v roce 2015 činil 16,7 %).</li> <li>▪ Trendem v oblasti distribuce elektrické energie se postupně stávají inteligentní sítě (smart grids). Jedná se o silové elektrické a komunikační sítě, které umožňují regulovat výrobu a spotřebu elektrické energie v reálném čase.</li> </ul> <p>Zdroj: (i) Roční zpráva o provozu ES pro rok 2017 (ERU); (ii) Renewable Energy Prospects for the European Union (2018)</p> <p>Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.</p>																																												
<b>B.10</b>	Výhrady auditora	Auditovaná účetní závěrka Emitenta sestavena v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) za období od 24. října 2017 do 31. prosince 2017 byla ověřena auditorem Emitenta, společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, která je členem Komory auditorů České republiky a držitelem oprávnění číslo 021, s výrokem "bez výhrad".																																												
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	<p>Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 24.10.2017 do 31.12.2017. Celá účetní závěrka je pak k dispozici na webových stránkách emitenta <a href="http://www.unicapital.cz">www.unicapital.cz</a> v sekci "Pro investory".</p> <p><b>Rozvaha k 31.12.2017</b> (tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktiva</th> <th>Pozn.</th> <th>31.12.2017</th> <th>24.10.2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odložená daňová pohledávka</td> <td>8</td> <td>60</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobá aktiva celkem</b></td> <td></td> <td><b>60</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>9</td> <td>1 896</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobá aktiva celkem</b></td> <td></td> <td><b>1 896</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aktiva celkem</b></td> <td></td> <td><b>1 956</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Pasiva</b></td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>5</td> <td>2 000</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td>Neuhrazená ztráta (-)</td> <td></td> <td>- 254</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní kapitál celkem</b></td> <td></td> <td><b>1 746</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Aktiva	Pozn.	31.12.2017	24.10.2017	Odložená daňová pohledávka	8	60	0	<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>60</b>	<b>0</b>	Peněžní prostředky	9	1 896	2 000	<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>1 896</b>	<b>2 000</b>	<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 956</b>	<b>2 000</b>	<b>Pasiva</b>				Základní kapitál	5	2 000	2 000	Neuhrazená ztráta (-)		- 254	0	<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 746</b>	<b>2 000</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>			
Aktiva	Pozn.	31.12.2017	24.10.2017																																											
Odložená daňová pohledávka	8	60	0																																											
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>60</b>	<b>0</b>																																											
Peněžní prostředky	9	1 896	2 000																																											
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>1 896</b>	<b>2 000</b>																																											
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 956</b>	<b>2 000</b>																																											
<b>Pasiva</b>																																														
Základní kapitál	5	2 000	2 000																																											
Neuhrazená ztráta (-)		- 254	0																																											
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 746</b>	<b>2 000</b>																																											
<b>Krátkodobé závazky</b>																																														

		Závazky z obchodních vztahů	6	210	0
		<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>210</b>	<b>0</b>
		<b>Závazky celkem</b>		<b>210</b>	<b>0</b>
		<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 956</b>	<b>2 000</b>
		<b>Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření za období od 24.10.2017 do 31.12.2017</b>			
		(tis. Kč)	Pozn.	2017	
		Administrativní náklady	4	- 314	
		<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>- 314</b>	
		Daň z příjmů	8	60	
		<b>Ztráta po zdanění za období</b>		<b>- 254</b>	
		<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>- 254</b>	
		<b>Výkaz peněžních toků za období od 24.10.2017 do 31.12.2017</b>			
		(tis. Kč)		2017	
		<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>- 314</b>	
		<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>			
		<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>0</b>	
		<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>		<b>- 314</b>	
		<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>			
		Změna stavu krátkodobých závazků		210	
		<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>		<b>- 104</b>	
		<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>		<b>0</b>	
		<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>		<b>0</b>	
		<b>Čisté snížení peněžních prostředků</b>		<b>- 104</b>	
		<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>		<b>2 000</b>	
		<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>		<b>1 896</b>	
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.			
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádným událostem, který mají významný vliv na finanční a obchodní situaci Emitenta vyjma událostí uvedených v prvku B.13 tohoto shrnutí Prospektu.			
<b>B.13</b>	Popis nedávných událostí specifických pro Emitenta	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta vyjma následujících událostí:			
		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ K datu 5. ledna 2018 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1,5 mld. Kč Mateřské Společnosti</li> <li>▪ K datu 16. ledna 2018 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1,5 mld. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s., IČO 05690421, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927.</li> <li>▪ K datu 15. února 2018 emitoval Emitent 4 emise dluhopisů v následující struktuře: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 15. února 2021 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 CZ0003518300.</li> </ul> </li> </ul>			

		<ul style="list-style-type: none"><li>○ Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 15. února 2023 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,3 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518318.</li><li>○ Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 15. února 2025 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,1 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518326.</li><li>○ Emise dluhopisů se splatností 8 let s datem splatnosti 15. února 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 6,0 % ve výši 100 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518334.</li></ul>
--	--	---

## 5. Informace o Emitentovi

Články 5.2. a 5.3. se mění následovně.

### 5.2. Oprávnění auditoři

#### 5.2.1. Auditoři Emitenta

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku za účetní období od 24.10.2017 do 31.12.2017 sestavenou dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Tato účetní závěrka byla ověřena společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 021 Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Petr Kříž FCCA , držitel osvědčení číslo 1140.

Auditoři ověřili výše uvedenou závěrku a vydali výrok "bez výhrad".

### 5.3. Vybrané finanční údaje

Tuto část je potřeba číst společně s účetní závěrku Emitenta sestavenou za účetní období od vzniku Emitenta (24.10.2017) do 31.12.2017, která je do tohoto Dodatku č. 1 zahrnuta odkazem (viz kapitola 5.18).

Rozvaha Emitenta k datu 31.12.2017

<b>(tis. Kč)</b>			
<b>Aktiva</b>	<b>Pozn.</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>24.10.2017</b>
Odložená daňová pohledávka	8	60	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>60</b>	<b>0</b>
Peněžní prostředky	9	1 896	2 000
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>1 896</b>	<b>2 000</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>1 956</b>	<b>2 000</b>
<b>Pasiva</b>			
Základní kapitál	5	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta (-)		- 254	0
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>1 746</b>	<b>2 000</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>			
Závazky z obchodních vztahů	6	210	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>210</b>	<b>0</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>210</b>	<b>0</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>1 956</b>	<b>2 000</b>

Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

<b>(tis. Kč)</b>	<b>Pozn.</b>	<b>2017</b>
Administrativní náklady	4	- 314
<b>Ztráta před zdaněním</b>		<b>- 314</b>
Daň z příjmů	8	60
<b>Ztráta po zdanění za období</b>		<b>- 254</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>		<b>- 254</b>

Výkaz peněžních toků

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2017</b>
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 314</b>

<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>	<b>0</b>
<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 314</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>	
Změna stavu krátkodobých závazků	210
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 104</b>
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>0</b>
<b>Čisté snížení peněžních prostředků</b>	<b>- 104</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>2 000</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>1 896</b>

### 5.3.1. Prohlášení ohledně auditovaných finančních údajů

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Emitenta, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta vyjma následujících událostí.

- K datu 5. ledna 2018 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1,5 mld. Kč Mateřské Společnosti, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 162,8 mil. Kč.
- K datu 16. ledna 2018 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1,5 mld. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s., IČO 05690421, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 984,7 mil. Kč.
- K datu 15. února 2018 emitoval Emitent 4 emise dluhopisů v následující struktuře:
  - Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 15. února 2021 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 CZ0003518300.
  - Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 15. února 2023 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,3 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518318.
  - Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 15. února 2025 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,1 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518326.
  - Emise dluhopisů se splatností 8 let s datem splatnosti 15. února 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 6,0 % ve výši 100 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518334.

Článek 5.5. se mění následovně

## 5.5. Údaje o Emitentovi

Článek 5.5.1. zůstává beze změny. Články 5.5.2. a 5.5.3. se mění následovně.

### 5.5.2. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 24.10.2017 jako společnost založena za účelem emise dluhopisů a následně financování společností ve Skupině Mateřské Společnosti. Za dobu činnosti Emitenta nedošlo k žádným událostem, které by měly význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta vyjma událostí uvedených v článku 5.3.1.

### 5.5.3. Investice

Emitent je společností, která byla založena za účelem realizování tohoto Dluhopisového programu a



následného financování společností ve Skupině Mateřské Společnosti.

K datu vyhotovení Dodatku č. 1 investovala Skupina Mateřské Společnosti z prostředků získaných od Emitenta do následujících společností aktiv:

#### Stávající společnosti

- Společnost REZIDENCE U PARKU s.r.o., IČO 01964542, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 56999 (Segment Realit) – jedná se o bytový developerský projekt v Olomouci v lokalitě Lazce. Prostředky byly použity na financování tohoto developerského projektu.
- Společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČO 05069688, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66135 (Segment Zemědělství) – jedná se o společnost, která nakupuje zemědělskou půdu, kterou pak následně pronajímá ostatním společnostem ve Skupině Mateřské Společnosti, které působí v Segmentu Zemědělství. Prostředky byly použity na nákup zemědělských pozemků, a to především těch, na kterých hospodaří společnosti ze Skupiny Mateřské Společnosti.
- Společnost Českomoravská energetika s.r.o., IČO 03531384, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233130 (Segment Energetické Distribuce) – jedná se o společnost provozující několik lokálních distribučních soustav. Prostředky byly použity na nákup nových lokálních distribučních soustav.
- Společnost Vsacko Hovězí a.s., IČO 25366734, se sídlem č.p. 266, 755 01 Janová, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1540 (Segment Zemědělství) – jedná se o zemědělskou farmu hospodařící v CHKO Beskydy na více než 1 tis. ha půdy. Prostředky byly použity na provozní financování společnosti.
- Společnost Českomoravská distribuce s.r.o., IČO 24669504, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 164826 (Segment Energetické Distribuce) – jedná se o společnost provozující několik lokálních distribučních soustav. Prostředky byly použity na odkup některých lokálních distribučních soustav a souvisejících aktiv, které měla společnost Českomoravská distribuce s.r.o. dříve v pronájmu.
- Společnost UNICAPITAL a.s., IČO 01800817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19190 – jedná se o holdingovou společnost investující do několika odvětví. Prostředky byly použity na provozní financování společnosti.

Emitent získal celkem z 1. emise (název: UCINV02 1 3,3/21; ISIN: CZ0003518300), 2. emise (název: UCINV02 2 4,3/23; ISIN: CZ0003518318), 3. emise (název: UCINV02 3 5,1/25; ISIN: CZ0003518326) a 4. emise (název: UCINV02 4 6,0/26; ISIN: CZ0003518334) v rámci dluhopisového programu Emitenta prostředky ve výši 1.163.500.000 Kč. Tyto prostředky byly využity na financování následujících aktivit a projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti:

- Poskytnutí úvěrů ve výši 12,7 mil. Kč společností ze Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Zemědělství.
  - Všechny tyto prostředky byly poskytnuty Emitentem společností UNICAPITAL Finance a.s., která je pak následně formou úvěrů (případně úvěrových rámců) poskytla společností ze Skupiny Mateřské společnosti působících v Segmentu Zemědělství. Společnost UNICAPITAL Finance a.s. čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností UNICAPITAL Finance a.s.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 172,2 mil. Kč společností ze Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Energetické Distribuce.
  - Všechny tyto prostředky byly poskytnuty Emitentem společností UNICAPITAL Finance a.s., která je pak následně formou úvěrů (případně úvěrových rámců) poskytla společností ze Skupiny Mateřské společnosti působících v Segmentu Energetické Distribuce. Společnost UNICAPITAL Finance a.s. čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností UNICAPITAL Finance a.s.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 108 mil. Kč společností ze Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Realit.
  - Prostředky ve výši 8 mil. Kč byly poskytnuty Emitentem společností UNICAPITAL Finance a.s.,

kteřá je pak následně formou úvěrů (případně úvěrových rámců) poskytla společností ze Skupiny Mateřské společnosti působících v Segmentu Realit. Společnost UNICAPITAL Finance a.s. čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností UNICAPITAL Finance a.s.

- Prostředky ve výši 100 mil. Kč byly poskytnuty Emitentem Mateřské společnosti. Mateřská Společnost čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč uzavřené mezi Emitentem a Mateřskou Společností.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 51 mil. Kč společnosti UNICAPITAL a.s.
  - Všechny tyto prostředky byly poskytnuty Emitentem společností UNICAPITAL Finance a.s., která je pak následně formou úvěrů (případně úvěrových rámců) poskytla společnosti UNICAPITAL a.s. Společnost UNICAPITAL Finance a.s. čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností UNICAPITAL Finance a.s.

Celkem tak Emitent použil prostředky ve výši 343,7 mil. Kč na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti. Emitent dále poskytl následující úvěry společností ve Skupině Mateřské Společnosti, přičemž tyto prostředky nebyly k datu vypracování tohoto Dodatku použity na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti:

- Poskytnutí úvěrů ve výši 62,8 mil. Kč Mateřské Společnosti. Jedná se o rámcovou smlouvu s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 162,8 mil. Kč (částka ve výši 100 mil. byla použita na financování projektu v Segmentu Realit viz výše).
- Poskytnutí úvěrů ve výši 741,0 mil. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s. Jedná se o rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 1,5 mld. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 984,7 mil. Kč. Pozn.: částka ve výši (i) 12,7 mil. Kč byla použita na financování projektu v Segmentu Zemědělství; (ii) 172,2 mil. Kč byla použita na financování projektu v Segmentu Energetické Distribuce; (iii) 8 mil. Kč byla použita na financování projektu v Segmentu Realit; (iv) 51 mil. Kč byla použita na financování společnosti UNICAPITAL a.s.; všechny tyto částky zmíněny výše. Z celkového čerpaného rámce 984,7 mil. Kč tak bylo 243,7 mil. Kč použito na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti a zbytek prostředků ve výši 741,0 mil. Kč nebylo k datu vypracování tohoto Dodatku použito.

Zbytek prostředků získaných z emise byl použit na provozní financování Emitenta či je Emitent k datu vypracování tohoto Dodatku ještě nepůjčil. Pro shrnutí:

- Emitent získal celkem z emisí v rámci dluhopisového programu Emitenta prostředky ve výši 1.163,5 mil. Kč.
- Prostředky ve výši 984,7 mil. Kč půjčil společnosti UNICAPITAL Finance a.s. (použití těchto prostředků dále v rámci Skupiny Mateřské Společnosti viz výše)
- Prostředky ve výši 162,8 mil. Kč půjčil Mateřské Společnosti (použití těchto prostředků dále v rámci Skupiny Mateřské Společnosti viz výše)
- Prostředky ve výši 16,0 mil. Kč byly použity na provozní financování Emitenta či je Emitent k datu vypracování tohoto Dodatku ještě nepůjčil.

*Článek 5.7. se mění následovně*

## **5.7. Organizační struktura**

### **5.7.1. Akcionáři Emitenta**

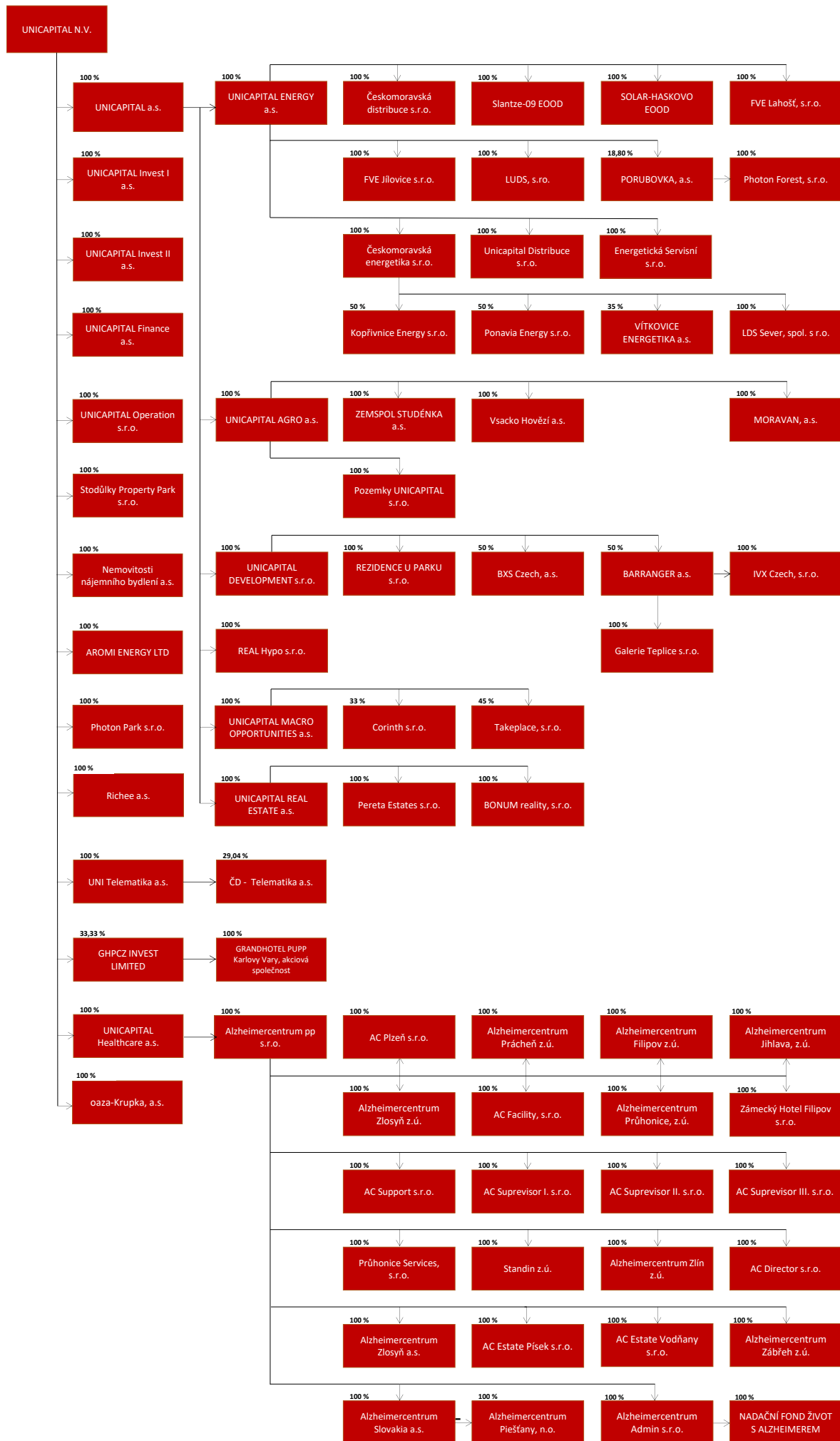
Emitent má jediného akcionáře. 100% akcií Emitenta je vlastněno společností UNICAPITAL N.V. zapsané do obchodního rejstříku Nizozemského království pod registračním číslem 66551625 se sídlem 1083HN Amsterdam, Barbara Strozilaan 201, Nizozemské království (tj. Mateřská Společnost). Konečným vlastníkem společnosti UNICAPITAL N.V., vlastníci 100% jejich akcií, je pan Pavel Hubáček, který je tak i konečným vlastníkem Emitenta.

Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% počtu akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by ovládnutí Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými

např. může být smluvní ujednání.

Emitent je součástí skupiny, kterou tvoří Mateřská Společnost a všechny společnosti, ve kterých má Mateřská Společnost přímý či nepřímý majetkový podíl (tj. Skupina Mateřské Společnosti). Struktura Skupiny Mateřské Společnosti k datu vyhotovení Prospektu je uvedena na diagramu níže. Emitent jako takový nevlastní žádný podíl na jiné společnosti.

Postavení Emitenta ve Skupině Mateřské Společnosti je představováno především Emitentovou hlavní obchodní činností tj. poskytování úvěrů a zápůjček, kterou vykonává výhradně vůči Skupině Mateřské Společnosti.



Článek 5.7.2. zůstává nezměněn. Článek 5.8. se mění následovně.

## **5.8. Informace o trendech**

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek emitenta od data jeho poslední ověřené účetní závěrky (účetní závěrka Emitenta za období od 24.10.2017 do 31.12.2017) do data vyhotovení tohoto Dodatku č. 1.

Emitentovi nejsou známy žádné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta na běžný finanční rok.

Emitent je účelově založenou společností, jejíž hlavní činností bude emise dluhopisů v rámci tohoto Dluhopisového programu a následně poskytování těchto dluhopisových zdrojů ve formě úvěrů a zápůjček společnostem ze Skupiny Mateřské Společnosti. Na Emitenta tudíž působí stejné trendy jako na společnosti, jímž půjčí.

Emitent k datu vyhotovení Dodatku č. 1 poskytl úvěr společnostem Skupiny Mateřské Společnosti působícím v segmentech realit, zemědělství a energetické distribuce. Následuje souhrn trendů specifických pro tato odvětví.

### **5.8.1. Společnosti Segmentu Realit**

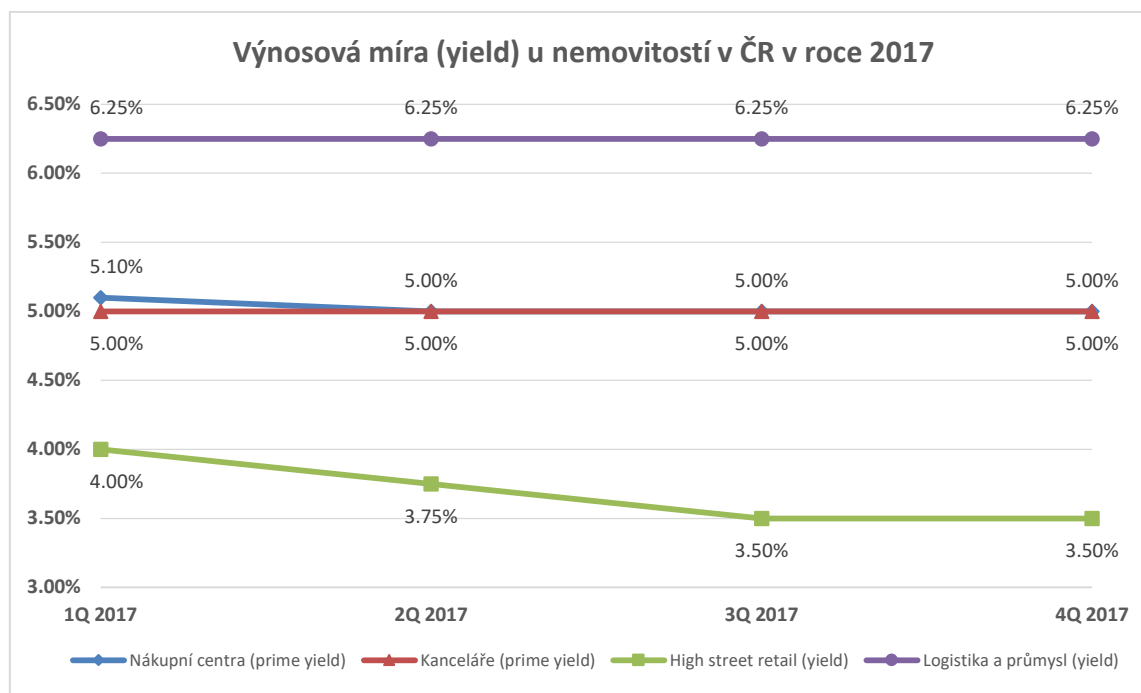
Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské Společnosti, na které Emitent poskytl k datu vyhotovení tohoto Dodatku č. 1 financování, je diverzifikováno mezi retailové a logistické prostory a hotely v Praze a krajských městech ČR.

Pokud jde o skladové plochy, poptávka po nich zůstává silná a společnosti Skupiny Mateřské Společnosti zaznamenávají spíše rostoucí zájem o tyto prostory, a tudíž nepozorují tlak na snižování nájmu. Společnosti Skupiny Mateřské Společnosti jsou dobře připraveny na případné výkyvy trhu, a to především díky značné diverzifikaci portfolia nájemců a menší význam jednotlivých nájemců na celkovou výši nájemného.

Pokud jde o hotely, zde získává na důležitosti trend poptávky po moderních prostorách s vysokou kvalitou služeb. Hotely Skupiny Mateřské Společnosti nejsou tímto trendem zásadně ovlivněny a to především proto, že se jedná o unikátní luxusní hotelové prostory, které v dané lokalitě nemají konkurenci. S tím souvisí i movitá a relativně stabilní klientela, která hotely využívá pravidelně.

### Trendy realitního trhu v České republice po vyhodnocení 4. čtvrtletí 2017

Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2017. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí.



Zdroj: Česká republika přehled trhu 4. čtvrtletí 2017 (Colliers International)

V roce 2017 dosáhla výše investic do nemovitostí v ČR celkem 3,73 miliardy EUR, což představuje druhý nejsilnější investiční rok v historii trhu. Největší podíl na trhu měli domácí investoři, celkem 29 %, dále byli aktivní investoři z Německa a Ameriky s tržním podílem 18 %, respektive 15 %. Podle objemu investic plynulo nejvíce finančních prostředků do maloobchodních nemovitostí, a to 43 %. Kanceláře byly druhé s podílem 29 %.

V následujících sekcích je uveden detailnější pohled na trendy týkající se nemovitostních investic, které svou charakteristikou jsou podobné těm, na které Emitent poskytl financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti.

Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou studie společností Colliers International a Cushman & Wakefield. Konkrétně se jedná o následující studie:

- Česká republika přehled trhu 4. čtvrtletí 2017 (Colliers International)
- Czech Republic retail market snapshot fourth quarter 2017 (Cushman & Wakefield)

### Retailové prostory

Celková míra investic do retailových prostor dosáhla v roce 2017 výše 1,6 mld. EUR. Retail se tak stal nejaktivnějším sektorem nemovitostního trhu v ČR (předstihl objem investic do logistických areálů a kanceláří) a představoval zhruba polovinu celého trhu. Po retailových prostorech byl v roce 2017 značný zájem, v meziročním srovnání poptávka o tomto druhu nemovitostí zaznamenala 100% nárůst. Síla poptávka po velkých dominantních obchodních centrech, ale vzhledem k omezené nabídce takových nemovitostí v prémiových lokalitách v centru měst, investoři postupně začínají aktivně zkoumat i alternativní investiční strategie včetně investic do prostor, které jsou kombinací retailu a ostatních prostor.

Maloobchodní prodeje vzrostly během roku 2017 o 5,6 %, což mělo pozitivní dopad na poptávku po retailových prostorech zejména v prémiových lokalitách. Některé úspěšné zahraniční značky nyní začínají zvažovat vstup na český trh. Lokality mimo prémiových a mimo centra měst vykazují nižší poptávku ze strany nájemců, nicméně celková výše poptávky je stále dostatečně robustní.

Vysoká poptávka a vysoká obsazenost vytváří tlak na vyšší nájmy a výnosové míry z investic. Na konci roku 2017 se nájemné v nejprestižnější lokalitě v Praze (ulice na Příkopě) pohybovalo na úrovni 215 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. V podobně atraktivní lokalitě v Brně (náměstí Svobody) se nájemné pohybovalo na úrovni 70 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. V retailových parcích v Praze se nájemné na konci roku 2017 pohybovalo na úrovni 9,75 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc, v Brně pak na úrovni 9 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. Míra výnosnosti (yield) u nejprestižnějších lokalit (tzv. high street) v Praze klesla až na hodnotu 3,5 %, v Brně pak na 6,75 %. U

nákupních center se pak míra výnosnosti pohybuje mezi 4,25 % - 6,75 % u prémiových lokalit. Co se týče retailových parků, průměrná míra výnosnosti (yield) se pohybuje na úrovni 6 % pro Prahu a 6,75 % pro Brno.

### Logistika

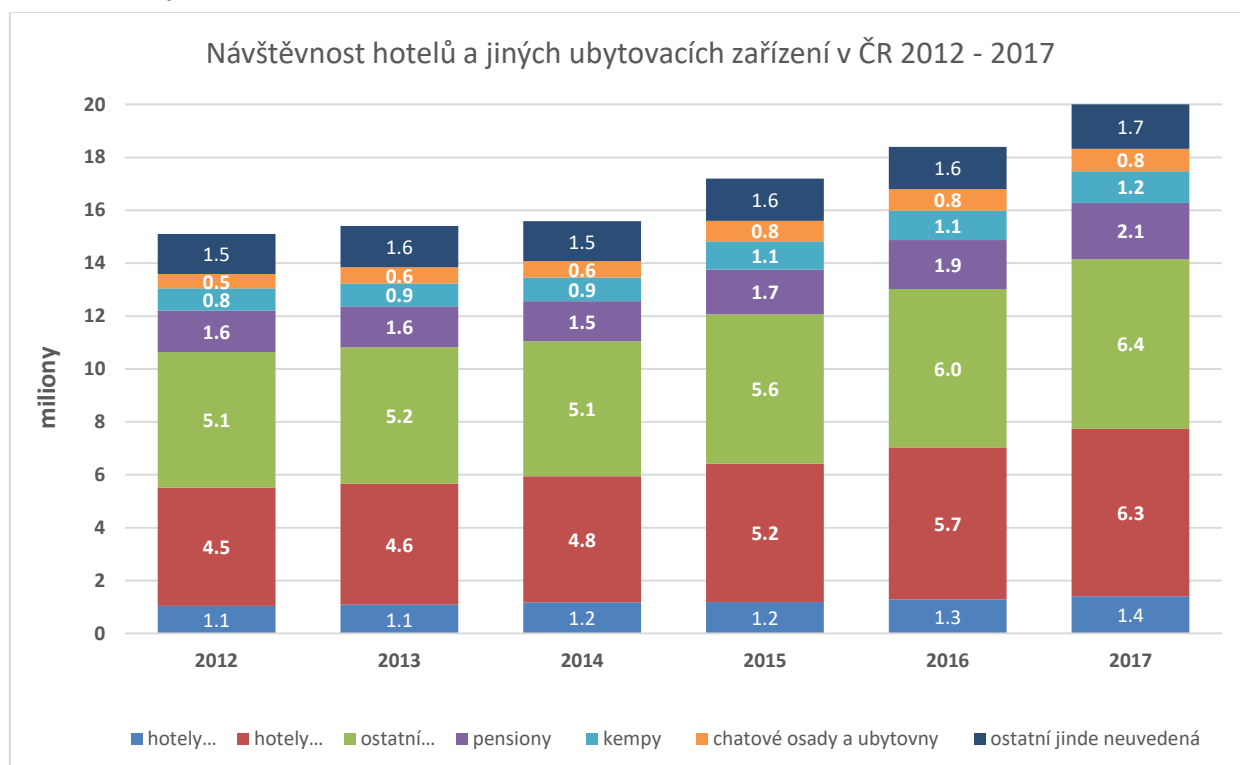
Ke konci roku 2017 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 6,96 milionu m<sup>2</sup>. V průběhu roku 2017 rostla celková nabídka logistických a skladových ploch, bylo dokončeno cca 653 tisíc m<sup>2</sup> nových ploch, což je největší objem od roku 2009. Míra neobsazenosti dosahovala ke konci roku pouze 4,1 %, to představuje meziroční pokles o 0,6 procentního bodu. Neobsazenost se však značně liší mezi jednotlivými kraji v ČR. Praha nadále zůstává nejrozvinutější lokalitou z hlediska logistiky. Praha a okolí disponuje celkem 2,63 miliony m<sup>2</sup>, což činí zhruba 40 % celkových logistických a skladových prostor v ČR.

Poptávka po logistických prostorách je nadále rostoucí. Během roku 2017 dosáhl čistý objem pronájmů výše 907 tis. m<sup>2</sup>, meziročně nárůst o 2 %, na druhou stranu hrubý objem za stejné období byl o 11 % procenta menší. Jen ve 4. kvartálu 2017 bylo uzavřeno šest transakcí na pronájem přesahující plochu 15 000 m<sup>2</sup>, zmíněné transakce poukazují na skutečnost, že trh oproti roku 2016 dokáže lépe absorbovat nájemce větších jednotek.

Vysoká obsazenost a stálá poptávka po logistických centrech vytváří tlak na zvyšování nájemného. Díky těmto faktorům se nájemné navýšilo o 0,25 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. Průměrné nájemné v Praze se během roku 2017 pohybovalo na úrovni 4,25 – 4,75 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. I v ostatních lokalitách bylo toto číslo v porovnání s minulými roky vysoké. Konkrétně v Brně 4,10 – 4,55 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc, V Ostravě 4 – 4,10 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc a v Plzni 4 – 4,25 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc.

### Hotely

České hotely a další ubytovací zařízení v roce 2016 navštívilo více než 20 mil. návštěvníků, což je o téměř 8,8 % více než v předchozím roce. Na samotné hotely pak připadá celkem 14,15 mil. návštěvníků, oproti roku 2016 se jedná o nárůst téměř o 8,7 %.



Zdroj: ČSÚ (Návštěvnost v hromadných ubytovacích zařízeních podle kategorie ubytovacího zařízení v ČR; kód 020022-17)

Na trhu lze dlouhodobě pozorovat zvyšující se nároky zákazníků na kvalitu a vybavenost ubytovacích zařízení. To má pak za následek vyšší náklady ze strany hotelů na vybavení či rekonstrukci stávajících hotelových pokojů. Vybavení, která dříve byla doménou pouze pětihvězdičkových hotelů, jsou v dnešní

době vyžadována i u méně luxusních ubytovacích zařízení.

Segment hotelnictví dlouhodobě zaznamenává významný vliv IT a ostatních technologických řešení na své podnikání. Jedná se především o způsoby jakým se zákazníci dozívají o hotelu, jakým způsobem provádějí svou rezervaci a jakým způsobem pak o hotelu komunikují navenek. Vzhledem k tomuto má na potenciálního zákazníka hotelu mnohem větší vliv hodnocení ostatních návštěvníků, než tomu tak bylo v minulosti. Z toho důvodu musí hotely s hodnocení zákazníků aktivně pracovat a vyhodnocovat je.

Nové modely sdílené ekonomiky pronikají postupně i do segmentu hotelnictví. Konkurencí se začínají stávat společnosti, jejichž podnikatelský model je založen na prostém zprostředkování ubytování mezi dvěma subjekty, z nichž ani jeden není podnikající v segmentu hotelnictví. Vzhledem k tomu, že lidé takto ubytovávají ve svých soukromých nemovitostech, výrazným způsobem se mění cena těchto služeb. I přesto, že v některých lokalitách naráží tato činnost na jistá regulatorní omezení, je potřeba z pohledu segmentu hotelnictví tomuto odvětví věnovat neustále více pozornosti.

### **5.8.2. Společnost Segmentu Zemědělství**

Společnosti Segmentu Zemědělství se ve většině případů zabývají smíšenou zemědělskou výrobou (tj. rostlinou i živočišnou). Část společností se též zabývá investicemi do zemědělské půdy.

Podklady pro následující kapitolu byly čerpány:

- z dat Českého Statistického Úřadu: (i) zpráva Zemědělství - 4. čtvrtletí a rok 2017 (kód: 270149-17); (ii) Souhrnný zemědělský účet - předběžné výsledky – 2017 tabulky č. 1 - 3 (kód: 270131-17); (iii) zpráva Zemědělství – 1. čtvrtletí 2017 (kód: 270149-17); (iv) Souhrnný zemědělský účet – 2017 (kód: 270148-17)
- ze zprávy o trhu s půdou leden 2017 od společnosti FARMY.CZ
- Publikace zemědělství 2016

Odvětví zemědělství se v roce 2016 dařilo. Ekonomický výsledek ovlivnila především dobrá úroda. Produkce odvětví v běžných cenách vzrostla na 129,3 miliardy korun. To je o 1,8 % víc než v roce 2015. Podnikatelský důchod se zvýšil o více než čtvrtinu.

Z hlediska tvorby HDP lze konstatovat, že zemědělství v České republice tvoří jeho marginální část. V roce 2016 se sektoru zemědělství vytvořilo 2,57 % hrubého domácího produktu. Převažuje podíl rostlinné produkce, v roce 2016 (59,8 %) nad živočišnou produkcí (35,8 %). Nosnou částí rostlinné produkce tvoří především obiloviny a technické plodiny. V živočišné produkci dominuje výroba mléka (47%) a chov jatečných prasat (19 %).

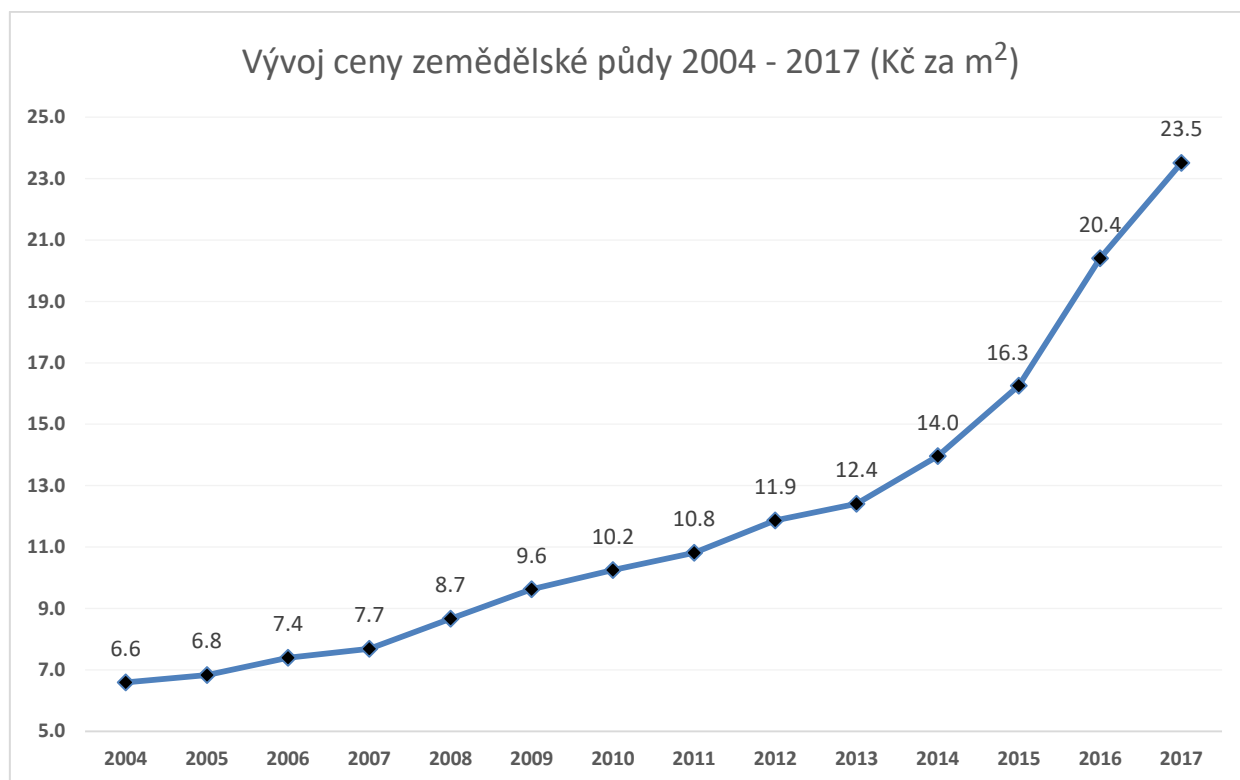
Zemědělství je sektor závislý na podpoře veřejných institucí. Celkové podpory agrárního sektoru v roce 2016 se meziročně snížily z 60,4 mld. Kč na 55,3 mld. Kč. Podíl ekologicky obhospodařovatelné půdy k celkové výměře zemědělské půdy činil 12 % (Ministerstvo zemědělství 2016).

Do ekonomických výsledků zemědělství se promítlo i pachtovné a ostatní nájemné nemovitostí. Zaznamenalo nárůst o 10,0 % na 6,7 miliardy korun.

#### Zemědělská půda

Zemědělská půda se v roce 2017 obchodovala v cenovém rozpětí 15-40 Kč za m<sup>2</sup>. U nejkvalitnějších pozemků se cena vyšplhala i přes horní hranici 40 Kč za m<sup>2</sup>. Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR se v roce 2017 zvýšily oproti roku 2016 o cca 15,20 %. Nicméně tempo růstu cen pozemků se zpomalilo, předchozí meziroční růst dosáhl 26 %. V níže uvedeném grafu lze vidět srovnání cen pozemků z dlouhodobého horizontu.





Zdroj: Zpráva o trhu s půdou leden 2018 od společnosti FARMY.CZ

Z hlediska velikosti obchodů byla i v roce 2017 nejvyšší poptávka po výměrách střední velikosti (5-50 ha). Za nejlukrativnější považujeme nabídky pozemků o velikosti 5-10 ha. Průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 21,8 Kč za m<sup>2</sup>, u obchodů s výměrou 2-5 ha to bylo 22,1 Kč za m<sup>2</sup> a u obchodů s výměrou nad 5 ha 24 Kč za m<sup>2</sup>.

I v roce 2017 byli skupinou nejvíce poptávající a nakupující zemědělskou půdu zemědělství investoři, tj. samotní obhospodařovatelé zemědělské půdy. Objem transakcí této skupiny investorů představoval 56 % všech realizovaných obchodů s půdou. Další významnou skupinou jsou nezemědělství investoři, tj. investoři, jež sami půdu většinou neobhospodařují, ale kupují ji za účelem dlouhodobého výnosu z její držby. U těchto investorů také platí, že většinou nevyužívají tolik dlouhodobého financování k nákupům půdy. Podíl nezemědělských investorů dosáhl zhruba 44 %. Velký vliv na tuto skupinu investorů mají a do budoucna budou mít církve a církvemi vlastněné společnosti, které tímto způsobem investují majetek získaný z restitucí. Poslední skupinou investorů jsou tzv. spekulativní investoři, jež obvykle investují s vidinou krátkodobého zhodnocení samotného aktiva, nikoliv výnosu z jeho držby. Jejich podíl na transakcích činil zhruba 1 %.

V roce 2018 Emitent očekává mírný nárůst cen zemědělské půdy. Emitent dále očekává, že na trhu se zemědělskou půdou budou významnější roli hrát církve, které budou aktivně investovat prostředky získané z restitucí právě do zemědělské půdy a zemědělských farem.

#### Výroba masa

V roce 2017 bylo na jatkách vyrobeno 437 835 tun masa (-2,5 % oproti roku 2016). V tomto množství bylo zastoupeno 67 714 tun (-5,9 % oproti roku 2016) hovězího a telecího, 211 001 tun (-4,2 % oproti roku 2016) vepřového, 158 906 tun (+1,5 % oproti roku 2016) drůbežího, 193 tun (+6,6 % oproti roku 2016) skopového.

V prvním čtvrtletí 2018 bylo na jatkách vyrobeno 108 735 tun masa (meziročně +2,8 %), z toho hovězího 17 410 tun (+1,8 %), vepřového 51 978 tun (+0,6 %) a drůbežího 39 271 tun (+6,2 %)

#### Skot a hovězí maso

V roce 2017 by v ČR poraženo 227,4 tis. ks skotu (-5,9 %). Na stejném území se vyprodukovalo 67 714 tun hovězího a telecího masa (-5,9 % oproti roku 2016). Domácí produkce nedosáhla úrovně minulého roku, a proto byla nahrazena zvýšeným dovozem hovězího masa ze zahraničí. S poklesem vývozu zástavového

skotu se stavy býků ve výkrmu během roku začaly navyšovat. Od nich se bude odvíjet produkce masa v roce 2018.

Ceny zemědělských výrobců jatečného skotu se v roce 2017 průměrně pohybovaly o 2,3 % výš než v roce 2016, z toho ke zvýšení ceny došlo v kategoriích krav (+3,9 % oproti roku 2016) a jalovic (+3,7 % oproti roku 2016), u telat se ceny zvýšily (+8,3 % oproti roku 2016) a v nejvýznamnější kategorii, u býků, se průměrná cena jatečných býků pohyboval na úrovni 47,48 Kč za kg v živé hmotnosti nebo 86,40 za kg jatečné hmotnosti. Ceny býků se během roku příliš neměnily, minimální byla v únoru (85,37 Kč/kg), maximální v červenci (87,44 Kč/kg).

Meziročně se prohloubil schodek zahraničního obchodu s hovězím masem. Jeho dovoz se zvýšil na 37 283 tun (+18,9 % oproti roku 2016) a vývoz zůstal téměř stejný na 10 332 tun (-0,1 % oproti roku 2016). Hovězí maso se dováželo nejvíce z Polska, Nizozemska a Německa. Vyváželo se hlavně na Slovensko a do Nizozemska.

#### Prasata a vepřové maso

Výroba vepřového masa se v roce 2017 snížila na 211 001 tun (-4,2 % oproti roku 2016). Jatečná prasata se porážela v průměrné hmotnosti 116,7 kg. Snížená výroba vepřového masa navazovala na nižší stavy prasat ve výkrmu během roku a vzhledem k nižšímu obratu zahraničního obchodu s jatečnými prasaty se dovoz vepřového masa opět nepatrně zvýšil.

Ceny zemědělských výrobců jatečných prasat se v roce 2017 meziročně zvýšily (+11,1 % oproti roku 2016). Chovatelé prodávali vykrmená prasata za 32,52 Kč za kg živé hmotnosti nebo za 42,27 Kč/kg v mase. Nejvyšší cena byla v červenci (45,34 Kč/kg), a poté až do prosince klesala na roční minimum (38,86 Kč/kg).

Schodek zahraničního obchodu s vepřovým masem dosáhl úrovně (-228 189 tun) a meziročně se prohloubil (o 5 147 tun). Dovezeno bylo 263 787 tun (+1,5 % oproti roku 2016) a vyvezeno 35 598 tun (-3,1 % oproti roku 2016) vepřového masa. Vepřové maso pocházelo hlavně z Německa, Španělska, Polska a Belgie. Dominantní postavení ve vývozu zaujímal Slovensko.

#### Drůbež a drůbeží maso

Výroba drůbežího masa se v roce 2017 nepatrně zvýšila na 158 906 tun (+1,5 % oproti roku 2016).

Ceny zemědělských výrobců jatečných kuřat byly roce 2017 nepatrně nižší (-1,0 % oproti roku 2016). Průměrná cena jatečných kuřat I. třídy jakosti byla 23,23 Kč/kg živé hmotnosti.

Dovoz i vývoz drůbežího masa meziročně poklesly, a to na 116 785 tun (-2,3%) dovezeného 34 372 tun (-7,2 %) vyvezeného masa. Drůbeží maso se importovalo převážně z Polska a navýšil se dovoz z Německa, vyváželo se převážně na Slovensko.

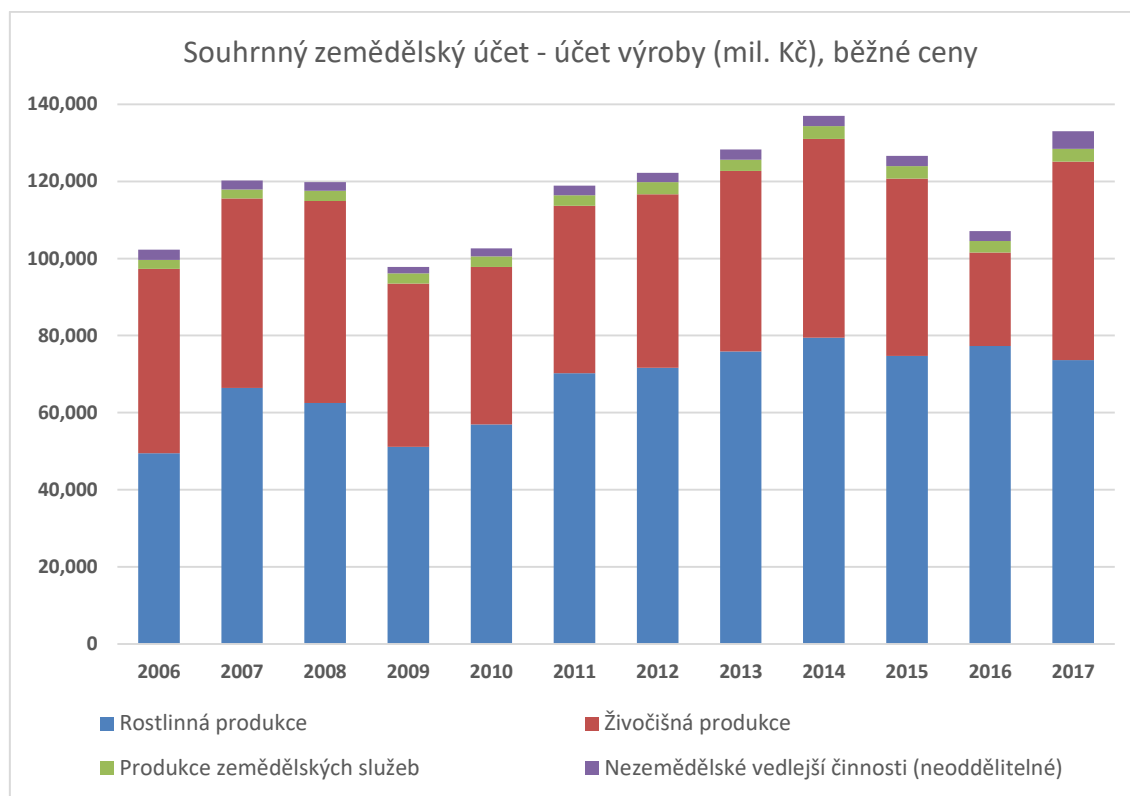
#### Mléko a mléčné výrobky

V roce 2017 se nákup mléka nepatrně zvýšil na 2 901 mil. litrů (+6,7 % oproti roku 2016). Ve 4. čtvrtletí mlékárny nakoupily od tuzemských producentů a odbytových organizací 709 929 tis. litrů mléka, tj. meziročně o 10,4 % více.

Průměrná cena mléka v jakostní třídě Q v roce 2017 byla 8,44 Kč za litr (+25,7 % oproti roku 2016). Cena mléka zaznamenala růst po celé období roku 2017, konkrétně od 7,63 Kč/l v lednu až k 9,31 Kč/l v prosinci.

Zemědělci prodávali ve 4. čtvrtletí mléko jakostní třídy Q za průměrnou cenu 9,11 Kč za litr, tj. 0,60 Kč vyšší než ve 3. čtvrtletí 2017. Co se týče meziročního srovnání, ceny zemědělských výrobců mléka byly o 33,6 % vyšší než ve 4. čtvrtletí roku 2016. Relativní nárůst cen mléka byl ovlivněn nízkou výkupní cenou v předcházejícím období.

Dlouholetý přebytek zahraničního obchodu s mlékem se meziročně zvýšil. Dovoz poklesl na 254,2 tis. tun (-15 %) a vývoz překonal hranici 1 mil. tun mléka a mléčných výrobků (-0,1 %). Nejvíce se obchodovalo s Německem, Slovenskem a Polskem v obou směrech, na vývozu také s Itálií.



Zdroj: ČSÚ (Souhrnný zemědělský účet - předběžné výsledky – 2017; kód: 270131-18)

### 5.8.3. Společnosti Segmentu Energetické Distribuce

Společnosti Segmentu Energetické Distribuce se zaměřují převážně na distribuci elektrické energie pomocí vlastních lokálních distribučních soustav (LDS). Společnosti v Segmentu Energetické Distribuce také zajišťují veškeré služby spojené s dodávkami elektrické energie, a to zejména pro velké odběratele. Typickými lokalitami jsou průmyslové zóny, obchodní centra, bytové komplexy a soubory rodinných domů. Tyto aktivity jsou provozovány na území České republiky.

Podklady pro následující kapitolu byly čerpány z:

- Roční zpráva o provozu ES pro rok 2017 (ERU)
- Renewable Energy Prospects for the European Union (2018)

Celková výroba elektřiny brutto v roce 2017 po čtyřech letech přestala klesat a dosáhla hodnoty 87 TWh, což představuje meziroční nárůst o 3,7 TWh (+ 4,5 %) proti roku 2016. Tuzemská brutto spotřeba elektřiny nadále roste a v roce 2017 dosáhla nejvyšší hodnoty za dobu jejího sledování, a to 73,8 TWh (+ 1,9 %). Největší meziroční změnu výroby elektřiny brutto u palivových elektráren zaznamenaly jaderné elektrárny, které vyrobily meziročně o 4,2 TWh více (+ 17,6 %). Výroba elektřiny brutto v paroplynových elektrárnách naopak klesla o 0,3 TWh (- 8,1 %). U výroby z obnovitelných zdrojů byl největší nárůst u větrných elektráren o téměř 19 %, zatímco jejich instalovaný výkon vzrostl o 9,3 %. Zatímco výroba elektřiny velkých vodních elektráren s instalovaným výkonem elektrárny nad 10 MW včetně meziročně klesla o téměř 15 %, u malých vodních elektráren s instalovaným výkonem menším než 10 MW zůstala téměř na stejné úrovni. Instalovaný výkon velkých vodních elektráren zůstal téměř beze změny, u malých vodních elektráren vzrostl o méně než 1 %. Výroba elektřiny přečerpávacích vodních elektráren klesla meziročně o 31 GWh (-2,6 %). V roce 2017 stejně jako v předchozím roce rostla výroba z biologicky rozložitelného komunálního odpadu, a to o 15,7 GWh (+ 15,9 %). Výroba elektřiny ze slunečních zdrojů meziročně stoupla o 62 GWh (+ 2,9 %), instalovaný výkon byl meziročně téměř beze změny.

Výroba elektřiny brutto z obnovitelných zdrojů stoupla meziročně o 223 GWh na celkových 9 618 GWh (+ 2,4 %). Zároveň se setrvale zvyšuje objem tuzemské brutto spotřeby a podíl výroby elektřiny brutto z

obnovitelných zdrojů na celkové spotřebě se drží na hodnotě 13 %. Zatímco výroba elektřiny z hnědého uhlí vzrostla o 2,1 %, výroba z černého uhlí meziročně klesla o 1 267 GWh (- 22,1 %). Výroba elektřiny ze zemního plynu klesla oproti roku 2016 pouze o 34 GWh (- 1 %).

Spotřeba elektřiny nadále rostla (+ 2,3 %). U domácností vzrostla meziročně o více než 392 GWh (+ 2,6 %). Oproti ostatním krajům byl významně vyšší nárůst spotřeby domácností v Praze, a to téměř o 82 GWh (+ 5,7 %). Celkově byl meziročně nejvyšší nárůst spotřeby v Ústeckém kraji, oproti tomu byl pokles netto spotřeby v jediném kraji, a to v Karlovarském (- 0,8 %).

Ceny elektrické energie v poslední době mírně klesají, případně stagnují, a to zejména díky nízkým cenám černého uhlí a významné podpoře obnovitelných zdrojů energie v Německu, což má vliv na celkovou rentabilitu odvětví.

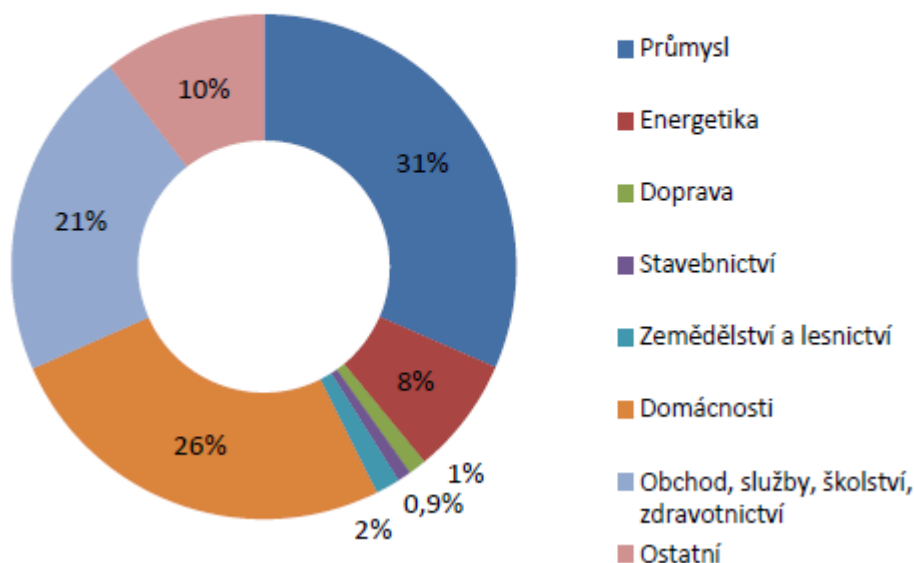
V Evropské unii spatřujeme změnu struktury energetického mixu. Evropská komise se zavázala, že obnovitelné zdroje přesáhnou 20% podíl do roku 2020 (skutečný podíl v roce 2015 činil 16,7 %). EU si stanovila cíl i pro rok 2030, kdy zastoupení obnovitelnými zdroji by mělo překročit hranici 27 %. I kvůli těmto ekologickým cílům dochází v posledních letech k politické snaze o postupné snižování podílu fosilních elektráren. A zároveň je v energetickém mixu kladen větší důraz na, již zmíněné, obnovitelné zdroje.

Na území ČR probíhala v poslední dekádě masivní výstavba solárních elektráren. Nicméně v posledních 3 letech se podíl tohoto zdroje energie ustálil na úrovni 13 %, s instalovaným výkonem 2 068 MW. Životnost solárních panelů je odhadována na cca 20 let, poté se musí ekologicky zlikvidovat. Dosud není známa cena samotné likvidace panelů, ani kdo získá licenci na provádění této specifické činnosti.

Změna energetického mixu bude mít vliv i na distribuční soustavu. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je závislá na přírodních faktorech, například na míře osvětlení nebo povětrnostních podmínkách. Tyto faktory jsou v čase nestabilní, a tudíž v přenosové soustavě vytváří výkyvy. S rostoucím podílem obnovitelných zdrojů energie budou růst nároky na kapacitu a kvalitu distribučních sítí. V období silného osvětlení může docházet k přetížení soustav. V opačném případě, tedy v situaci kdy obnovitelné zdroje nedodají do energetické sítě požadovaný objem elektrické energie, bude muset být úbytek dodávky energie nahrazen stabilním a rychlým zdrojem, například plynovou elektrárnou, která dokáže propad dodávky energie nahradit v relativně krátkém čase.

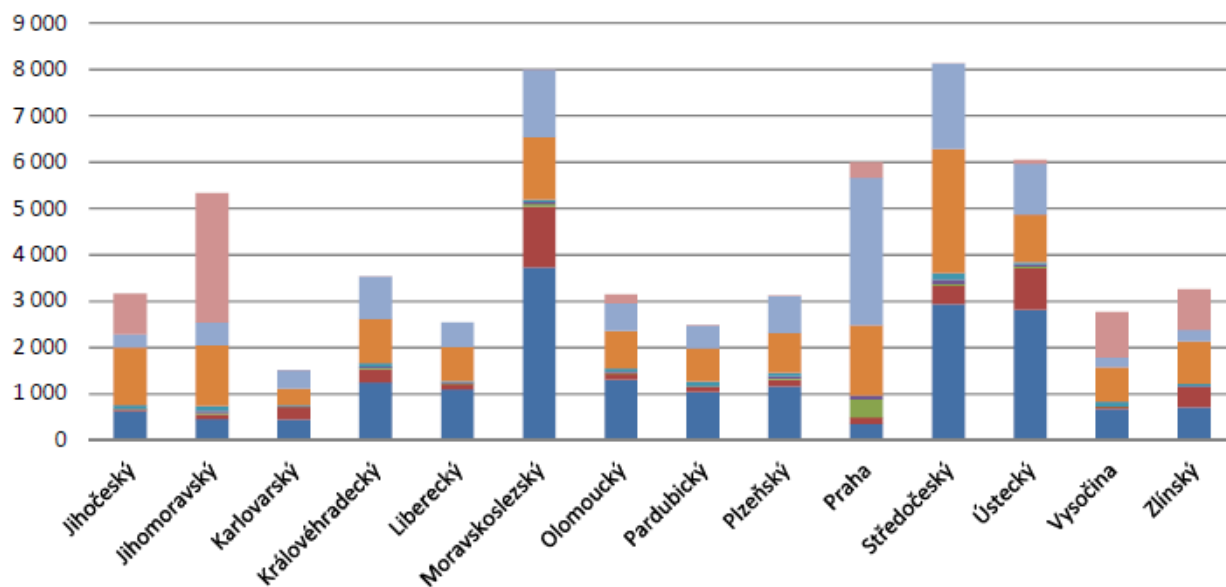
Trendem v oblasti distribuce elektrické energie se postupně stávají inteligentní sítě (smart grids). Jedná se o silové elektrické a komunikační sítě, které umožňují regulovat výrobu a spotřebu elektrické energie v reálném čase. Hlavní myšlenka inteligentních sítí spočívá ve vzájemné komunikaci mezi výrobními zdroji, distribuční sítí a spotřebiteli energie. Pro řízení elektrické energie v inteligentních sítích se využívají moderní IT technologie, díky čemuž se zvyšuje spolehlivost a kvalita dodávané elektřiny koncovým zákazníkům. Dalším cílem inteligentních sítí je minimalizovat poruchy na napětíových hladinách nízkého a vysokého napětí. Pokud v nadřazené elektrizační soustavě k poruše dojde, je zde snaha o autonomní chod alespoň části sítí. Mezi další přidanou hodnotu inteligentních sítí patří skutečnost, že dokáže propojit lokální výrobu elektřiny a tepla, díky tomu inteligentní sítě přispívají k efektivnějšímu využívání přírodních zdrojů.

### Podíl jednotlivých sektorů národního hospodářství na celkové spotřebě elektřiny v ČR



(Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2017)

### Spotřeba elektřiny netto v krajích ČR podle sektorů národního hospodářství (GWh)



(Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2017, legenda viz předchozí graf)

*Článek 5.13. se mění následovně.*

### **5.13. Finanční údaje o aktivech a závazcích, finanční situaci a zisku a o ztrátách Emitenta**

#### **5.13.1. Finanční údaje**

Auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období od 24.10.2017 do 31.12.2017 je zahrnuta do Základního prospektu a Dodatku č. 1 odkazem (viz kapitola 5.18).

#### **5.13.2. Účetní závěrka**

Emitent sestavil auditovanou účetní závěrku za účetní období od 24.10.2017 do 31.12.2017 sestavenou dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Tato účetní závěrka byla ověřena společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, Nusle, 140 00 Praha 4, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 021 Auditorem odpovědným za provedení auditu byl Ing. Petr Kříž FCCA, držitel osvědčení číslo 1140.

Auditoři ověřili výše uvedenou závěrku a vydali výrok "bez výhrad".

#### **5.13.3. Ověření finančních údajů**

Finanční údaje vycházejí z účetní závěrky Emitenta za účetní období od 24.10.2017 do 31.12.2017.

#### **5.13.4. Stáří posledních finančních údajů**

Data v prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z účetní závěrky za období od 24.10.2017 do 31.12.2017.

#### **5.13.5. Mezitímní a jiné finanční údaje**

Emitent od poslední řádné účetní závěrky nevyhotovil žádnou mezitímní účetní závěrku.

#### **5.13.6. Soudní a rozhodčí řízení**

Emitent prohlašuje, že za období posledních 12 měsíců před datem Základního prospektu neexistuje žádné Emitentovi známé soudní, rozhodčí či správní řízení, ani takové řízení nehrozí, které by mohlo mít nebo mělo významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost emitenta nebo skupiny.

#### **5.13.7. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta**

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31.12.2017 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta a jeho skupiny vyjma událostí uvedených v kapitole 5.3.1.

*Článek 5.15. se mění následovně.*

### **5.15. Významné smlouvy**

Emitent uzavřel následující významné smlouvy.

Úvěrové smlouvy k financování Skupiny Mateřské Společnosti:

- K datu 5. ledna 2018 uzavřel Emitent rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 1,5 mld. Kč s Mateřskou Společností.
- K datu 16. ledna 2018 uzavřel Emitent rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 1,5 mld. Kč se společností UNICAPITAL Finance a.s., IČO 05690421, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927.

Emitent vydal k datu 15. února 2018 následující dosud nesplacené emise dluhopisů, které nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 15. února 2021 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 CZ0003518300.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 15. února 2023 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,3 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518318.

- Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 15. února 2025 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,1 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518326.
- Emise dluhopisů se splatností 8 let s datem splatnosti 15. února 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 6,0 % ve výši 100 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003518334.

*Článek 5.18. se mění následovně*

### **5.18. Informace zahrnuté odkazem**

Následující informace a dokumenty jsou do tohoto Dodatku č. 1 zahrnuty odkazem, přičemž veškeré tyto informace a dokumenty lze nalézt na internetové adrese [www.unicapital.cz](http://www.unicapital.cz).

<b>Dokument</b>	<b>Zdroj</b>	<b>Přesná URL adresa</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Účetní závěrka Emitenta za období od 24.10.2017 do 31.12.2017 <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 15 – 24)</i></li> <li>▪ Zpráva nezávislého auditora <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 13 – 14)</i></li> </ul>	<p>Internetové stránky emitenta <a href="http://www.unicapital.cz">www.unicapital.cz</a> sekce "Pro investory".</p>	<p><a href="http://www.unicapital.cz/files/Vyrocní_zprava_2017_-_Invest_II_FINAL_complete.pdf">http://www.unicapital.cz/files/Vyrocní_zprava_2017_-_Invest_II_FINAL_complete.pdf</a></p>