

**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 III a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 07600488, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze spisová značka B 23927 (dále jen "**Emitent**") schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2019/022424/CNB/570 ke sp.zn. 2019/00009/CNB/572 ze dne 22. února 2019, které nabylo právní moci dne 26. února 2019 (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 7. června 2019.

Tento Dodatek č. 1 byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2019/067451/CNB/570 ke sp.zn. 2019/00039/CNB/572 ze dne 12. června 2019, které nabylo právní moci dne 14. června 2019.

#### **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 7. června 2019

UNICAPITAL Invest III a.s.



---

JUDr. Alena Sikorová  
předseda 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:

B.4b	Znamé trendy	<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, 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, hotely v Praze a krajských městech ČR a developerské projekty primárně v Praze.</li> <li>▪ Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2018. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí. Výše investic do nemovitostí v ČR dosáhla celkem v roce 2018 2,62 miliardy EUR.</li> <li>▪ Návštěvnost obchodů již neroste, v roce 2018 ovšem pokračoval vysoký nárůst maloobchodního obratu – retail těžil z příznivého spotřebitelského klimatu a stoupajících výdajů českých domácností. Nové plochy přibývají jen mírným tempem, těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor.</li> <li>▪ Ke konci roku 2018 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 7,74 milionu m<sup>2</sup>. Míra neobsazenosti dosahovala pouze 4,6%.</li> <li>▪ České hotely a další ubytovací zařízení v roce 2018 navštívilo více než 21 mil. návštěvníků, což je o více než 6% více než v předchozím roce.</li> <li>▪ Developerské společnosti v současné době čelí několika překážkám. Jedná se především o rostoucí stavební náklady, přičemž příčinu nárůstu nákladů spatřujeme v nedostatku pracovních sil, zejména pak ve stavebnictví. Mezi další překážku lze zařadit náročný legislativní proces. Průměrné vyřízení všech povolenacích řízení v ČR trvá 7 let.</li> </ul> <p><i>Zdroj: (i) Czech Republic Market overview quarter 4, 2018 (Colliers International); (ii) Czech Republic retail market snapshot fourth quarter 2014 (Cushman &amp; Wakefield); (iii) Trend Report 2019 (ARTN – Asociace pro Rozvoj Trhu Nemovitostí)</i></p> <p><u>Společnosti Segmentu Energetické Distribuce</u></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 2018 překročila hodnotu 88,0 TWh, což představuje meziroční nárůst o téměř 1 TWh (+ 1,1 %) proti roku 2017.</li> <li>▪ Tuzemská brutto spotřeba elektřiny nadále mírně rostla a v roce 2018 dosáhla hodnoty 73,9 TWh (+ 0,2 %), což je nejvyšší hodnota za dobu jejího sledování v ročních zprávách ERÚ.</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>▪ Změna energetického mixu bude mít vliv i na distribuční soustavu. Výroba energie z obnovitelných zdrojů je závislá na přírodních faktorech, například na</li> </ul>
------	--------------	---

		<p>míře osvitů nebo povětrnostních podmínkách. Tyto faktory jsou v čase nestabilní, a tudíž v přenosové soustavě vytváří výkyvy  <i>Zdroj: (i) Roční zpráva o provozu ES pro rok 2018 (ERU); (ii) Renewable Energy Prospects for the European Union (2018)</i></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	<p>Auditovaná účetní závěrka Emitenta sestavena v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) za období od 31. října 2018 do 31. prosince 2018 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".</p>																																																															
<b>B.12</b>	Vybrané finanční údaje	<p>Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 31.10.2018 do 31.12.2018. 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 31.12.2018</b> (tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Aktiva</th> <th>31.12.2018</th> <th>31.10.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Odložená daňová pohledávka</td> <td>64</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Dlouhodobá aktiva celkem</b></td> <td><b>64</b></td> <td><b>-</b></td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>1 821</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobá aktiva celkem</b></td> <td><b>1 821</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Aktiva celkem</b></td> <td><b>1 885</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td colspan="3"><b>Pasiva</b></td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>2 000</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td>Neuhrazená ztráta</td> <td>- 276</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní kapitál celkem</b></td> <td><b>1 724</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky</b></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Závazky z obchodního styku a jiné závazky</td> <td>161</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><b>Krátkodobé závazky celkem</b></td> <td><b>161</b></td> <td><b>-</b></td> </tr> <tr> <td><b>Závazky celkem</b></td> <td><b>161</b></td> <td><b>-</b></td> </tr> <tr> <td><b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b></td> <td><b>1 885</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření za období od 31.10.2018 do 31.12.2018</b> (tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Administrativní náklady</td> <td>- 340</td> </tr> <tr> <td><b>Ztráta před zdaněním</b></td> <td><b>- 340</b></td> </tr> <tr> <td>Daň z příjmů</td> <td>64</td> </tr> <tr> <td><b>Ztráta po zdanění za období</b></td> <td><b>- 276</b></td> </tr> <tr> <td><b>Úplný výsledek hospodaření za období</b></td> <td><b>- 276</b></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Výkaz peněžních toků za období od 31.10.2018 do 31.12.2018</b> (tis. Kč)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>31.12.2018</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Ztráta před zdaněním</b></td> <td><b>- 340</b></td> </tr> <tr> <td><i>Úpravy o nepeněžní operace:</i></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Aktiva	31.12.2018	31.10.2018	Odložená daňová pohledávka	64	-	<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	Peněžní prostředky	1 821	2 000	<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>1 821</b>	<b>2 000</b>	<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>	<b>Pasiva</b>			Základní kapitál	2 000	2 000	Neuhrazená ztráta	- 276	-	<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 724</b>	<b>2 000</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>			Závazky z obchodního styku a jiné závazky	161	-	<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>Závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>	<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>		31.12.2018	Administrativní náklady	- 340	<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>	Daň z příjmů	64	<b>Ztráta po zdanění za období</b>	<b>- 276</b>	<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>- 276</b>		31.12.2018	<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>	<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>	0
Aktiva	31.12.2018	31.10.2018																																																															
Odložená daňová pohledávka	64	-																																																															
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>64</b>	<b>-</b>																																																															
Peněžní prostředky	1 821	2 000																																																															
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>1 821</b>	<b>2 000</b>																																																															
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>																																																															
<b>Pasiva</b>																																																																	
Základní kapitál	2 000	2 000																																																															
Neuhrazená ztráta	- 276	-																																																															
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 724</b>	<b>2 000</b>																																																															
<b>Krátkodobé závazky</b>																																																																	
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	161	-																																																															
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>																																																															
<b>Závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>																																																															
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>																																																															
	31.12.2018																																																																
Administrativní náklady	- 340																																																																
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>																																																																
Daň z příjmů	64																																																																
<b>Ztráta po zdanění za období</b>	<b>- 276</b>																																																																
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>- 276</b>																																																																
	31.12.2018																																																																
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>																																																																
<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>	0																																																																

		<table border="1"> <tbody> <tr> <td><b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b></td> <td><b>- 340</b></td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b></td> </tr> <tr> <td>Změna stavu krátkodobých závazků</td> <td>161</td> </tr> <tr> <td><b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b></td> <td><b>- 179</b></td> </tr> <tr> <td><b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b></td> <td><b>0</b></td> </tr> <tr> <td><b>Čisté snížení peněžních prostředků</b></td> <td><b>- 179</b></td> </tr> <tr> <td><b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b></td> <td><b>2 000</b></td> </tr> <tr> <td><b>Stav peněžních prostředků na konci období</b></td> <td><b>1 821</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta.</p> <p>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.</p>	<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 340</b>	<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>		Změna stavu krátkodobých závazků	161	<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 179</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>- 179</b>	<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>2 000</b>	<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>1 821</b>
<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 340</b>																			
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>																				
Změna stavu krátkodobých závazků	161																			
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 179</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>- 179</b>																			
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>2 000</b>																			
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>1 821</b>																			
<b>B.13</b>	Popis nedávných událostí specifických pro Emitenta	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ K datu 22. března 2019 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů v následující struktuře: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 22. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,8 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521346.</li> <li>○ Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 22. března 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521353.</li> <li>○ Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 22. března 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,5 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521361.</li> </ul> </li> </ul> <p>Administrátorem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisové programy mají lhůtu pro upisování dluhopisů do 31. května 2019.</p> <p>Dále Společnost uzavřela následující smlouvy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.</li> <li>▪ K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností LEDRICA TRADING a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 100 000 tis. Kč.</li> <li>▪ K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. s datem splatnosti 28. března 2022 a s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.</li> </ul>																		

	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ K datu 29. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem splatnosti 29. března 2026, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč.</li><li>▪ K datu 30. dubna 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 30. dubna 2024, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 30 000 tis. Kč.</li><li>▪ K datu 24. května 2019 uzavřela Společnost smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 24. května 2024, s úrokovou sazbou 5,2% p.a., na částku 288 000 tis. Kč.</li></ul> <p>Ve všech smluvních vztazích vystupuje Společnost na straně věřitele. Skutečné čerpání úvěru bude probíhat v závislosti na potřebách smluvních stran a v návaznosti na příjem peněžních prostředků získaných z prodeje dluhopisů.</p>
--	--

## 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 31.10.2018 do 31.12.2018 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 (31.10.2018) do 31.12.2018, která je do tohoto Dodatku č. 1 zahrnuta odkazem (viz kapitola 5.18).

#### Rozvaha Emitenta k datu 31.12.2018

(tis. Kč)	31.12.2018	31.10.2018
<b>Aktiva</b>		
Odložená daňová pohledávka	64	-
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>64</b>	<b>-</b>
Peněžní prostředky	1 821	2 000
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>1 821</b>	<b>2 000</b>
<b>Aktiva celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>
<b>Pasiva</b>		
Základní kapitál	2 000	2 000
Neuhrazená ztráta	- 276	-
<b>Vlastní kapitál celkem</b>	<b>1 724</b>	<b>2 000</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>		
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	161	-
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>
<b>Závazky celkem</b>	<b>161</b>	<b>-</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>	<b>1 885</b>	<b>2 000</b>

#### Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

(tis. Kč)	31.12.2018
Administrativní náklady	- 340
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>
Daň z příjmů	64
<b>Ztráta po zdanění za období</b>	<b>- 276</b>
<b>Úplný výsledek hospodaření za období</b>	<b>- 276</b>

#### Výkaz peněžních toků

(tis. Kč)	31.12.2018
<b>Ztráta před zdaněním</b>	<b>- 340</b>

<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>	0
<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>- 340</b>
<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>	
Změna stavu krátkodobých závazků	161
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>- 179</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>- 179</b>
<b>Stav peněžních prostředků na počátku období</b>	<b>2 000</b>
<b>Stav peněžních prostředků na konci období</b>	<b>1 821</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 22. března 2019 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů v následující struktuře:
  - Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 22. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,8 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521346.
  - Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 22. března 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521353.
  - Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 22. března 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,5 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521361.

Administrátorem dluhopisů je Banka CREDITAS a.s. Tyto dluhopisy jsou nezaručené, nepodřízené a nejsou obchodovány na žádném registrovaném trhu cenných papírů. Všechny dluhopisové programy mají lhůtu pro upisování dluhopisů do 31. května 2019.

Dále Společnost uzavřela následující smlouvy:

- K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností LEDRICA TRADING a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 100 000 tis. Kč.
- K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. s datem splatnosti 28. března 2022 a s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 29. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem splatnosti 29. března 2026, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč.
- K datu 30. dubna 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 30. dubna 2024, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 30 000 tis. Kč.
- K datu 24. května 2019 uzavřela Společnost smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 24. května 2024, s úrokovou sazbou 5,2% p.a., na částku 288 000 tis. Kč.

Ve všech smluvních vztazích vystupuje Společnost na straně věřitele. Skutečné čerpání úvěru bude probíhat v závislosti na potřebách smluvních stran a v návaznosti na příjem peněžních prostředků získaných z prodeje dluhopisů.



*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 31.10.2018 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 DIFESA a.s., IČO 24151882, se sídlem Walterovo náměstí 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 17458 (Segment Realit) – jedná se o bytový developerský projekt v Praze (Jinonice). Prostředky byly použity na financování tohoto developerského projektu.
- Společnost LEDRICA TRADING a.s., IČO 06011799, se sídlem tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925 (Segment Realit) – jedná se o holdingovou společnost, která drží podíl na developerské skupině V Invest. Prostředky byly použity na refinancování stávajících závazků společnosti.
- Společnost Nemovitosti nájemního bydlení II a.s., IČO 06711464, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23158 – jedná se o účelově založenou společnost. Prostředky byly použity na nákup pozemků se záměrem realizovat developerský projekt.

Emitent získal celkem z 1. emise (název: UCINV03 1 3,8/22; ISIN: CZ0003521346), 2. emise (název: UCINV02 2 4,7/24; ISIN: CZ0003521353), 3. emise (název: UCINV03 3 5,5/26; ISIN: CZ0003521361) v rámci dluhopisového programu Emitenta prostředky ve výši 366.300.000 Kč. Tyto prostředky byly využity na financování následujících aktivit a projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti:

- Poskytnutí úvěrů ve výši 305,7 mil. Kč společně ze Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Realit.
  - Prostředky ve výši 17,7 mil. Kč byly poskytnuty Emitentem společnosti LEDRICA TRADING a.s. Společnost LEDRICA TRADING a.s. čerpala prostředky od Emitenta prostřednictvím rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 100 mil. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností LEDRICA TRADING a.s. Společnost LEDRICA TRADING a.s. prostředky ve výši 10 mil. Kč poskytla dále formou úvěru společnosti DIFESA a.s.
  - Prostředky ve výši 288 mil. Kč byly poskytnuty Emitentem společnosti Nemovitosti nájemního bydlení II. Společnost Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. čerpala prostředky od emitenta prostřednictvím: (i) rámcové smlouvy o úvěru s celkovým rámcem 30 mil. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.; (ii) smlouvy o úvěru na částku 262 mil. Kč uzavřené mezi Emitentem a společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.

Celkem tak Emitent použil prostředky ve výši 305,7 mil. Kč na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti. Emitent dále poskytl následující úvěry společně 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 51,0 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 51,0 mil. Kč. Pozn.: Prostředky nebyly k datu vypracování tohoto Dodatku č. 1 použity na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti.

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 366,3 mil. Kč.
- Prostředky ve výši 17,7 mil. Kč půjčil společnosti LEDRICA TRADING a.s. (použití těchto prostředků dále v rámci Skupiny Mateřské Společnosti viz výše)
- Prostředky ve výši 288 mil. Kč půjčil společnosti Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.
- Prostředky ve výši 51,0 mil. Kč půjčil společnosti UNICAPITAL Finance a.s. (prostředky nebyly k datu vypracování tohoto Dodatku č. 1 použity na financování projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti)
- Prostředky ve výši 9,6 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**

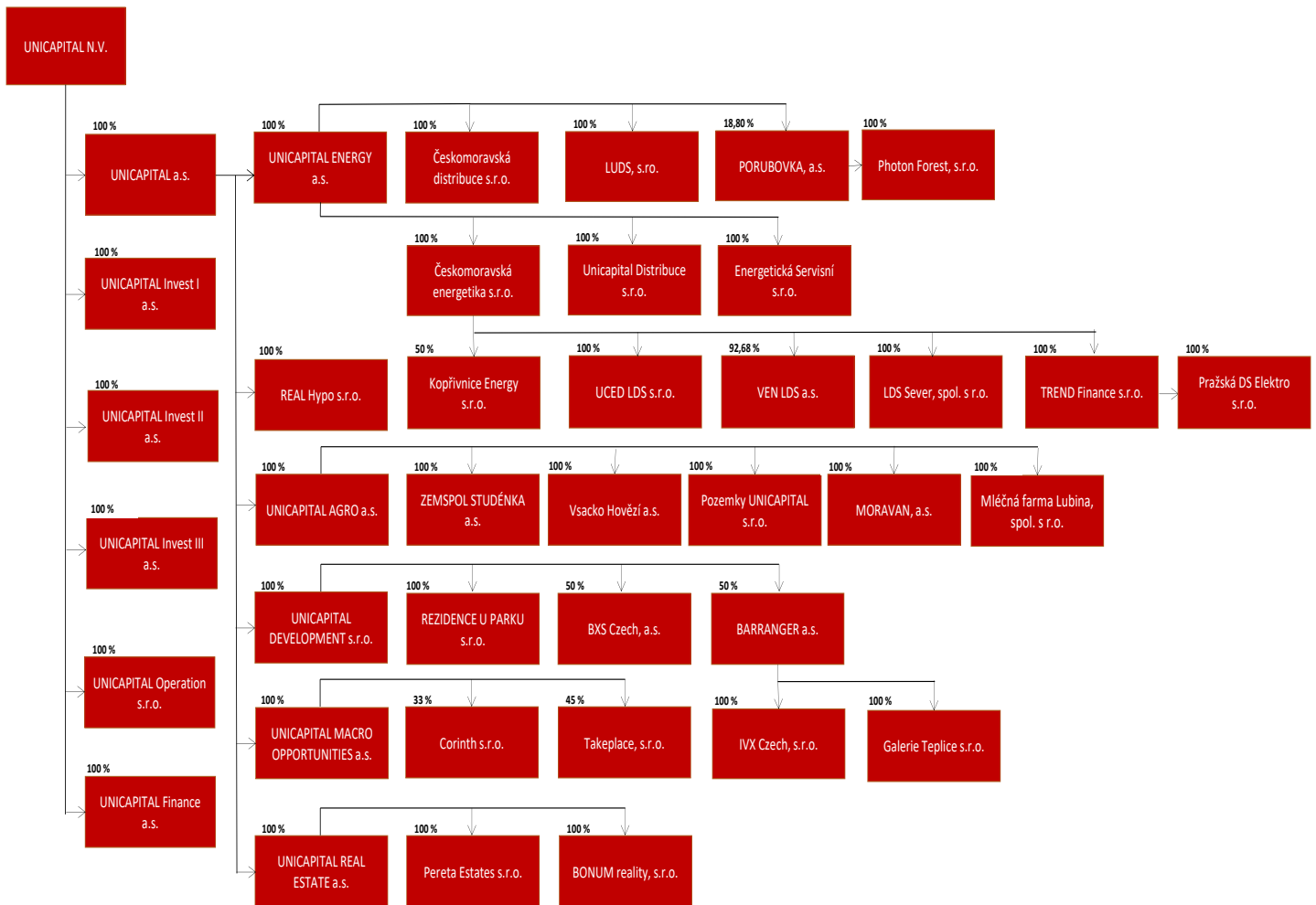
### **5.7.1. Akcionáři Emitenta**

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 101, 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.

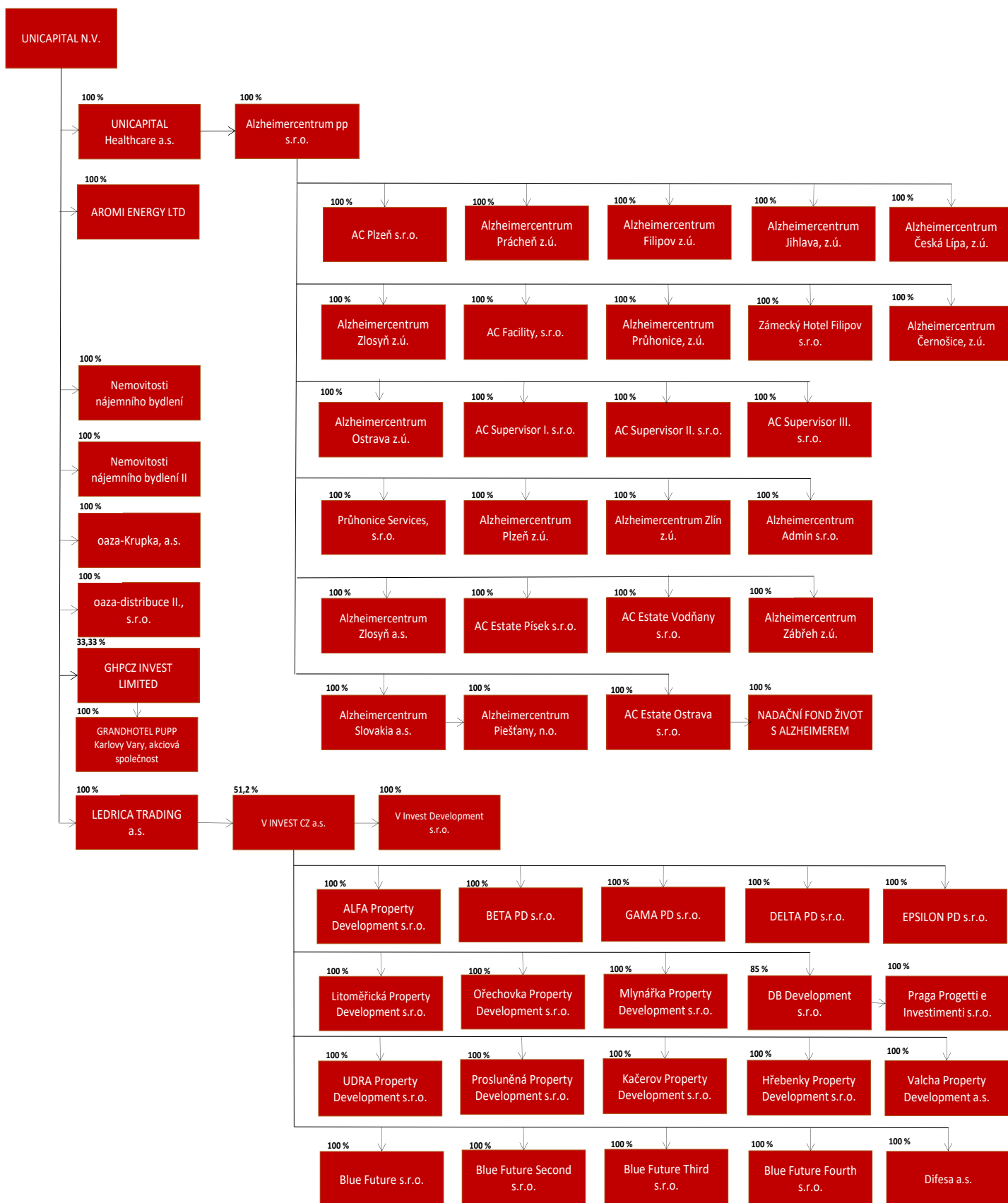
Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% počtu akcií Emitenta. Emitent si není vědom, že by ovládání Emitenta zahrnovalo jiné formy ovládání, než je majetková účast na základním kapitálu Emitenta, jakými např. může být smluvní ujednání.

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.



Pozn.: pokračování diagramu na následující straně.



*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 31.10.2018 do 31.12.2018) 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 poskytnul úvěr společnostem Skupiny Mateřské Společnosti působícím v segmentech realit a energetické distribuce. Následuje souhrn trendů specifických pro tato odvětví.

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

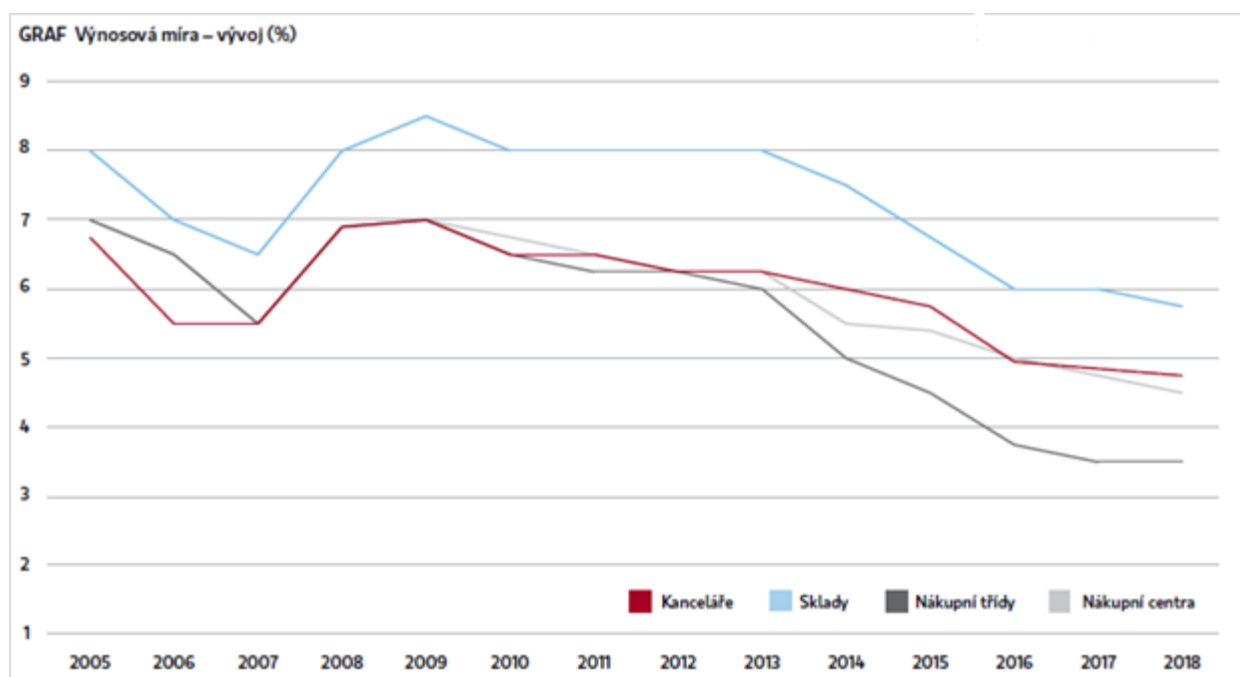
Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské Společnosti, na které Emitent poskytnul k datu vyhotovení tohoto Dodatku č. 1 financování, je diverzifikováno mezi retailové a logistické prostory, hotely v Praze a krajských městech ČR a developerské projekty primárně v Praze.

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 2018

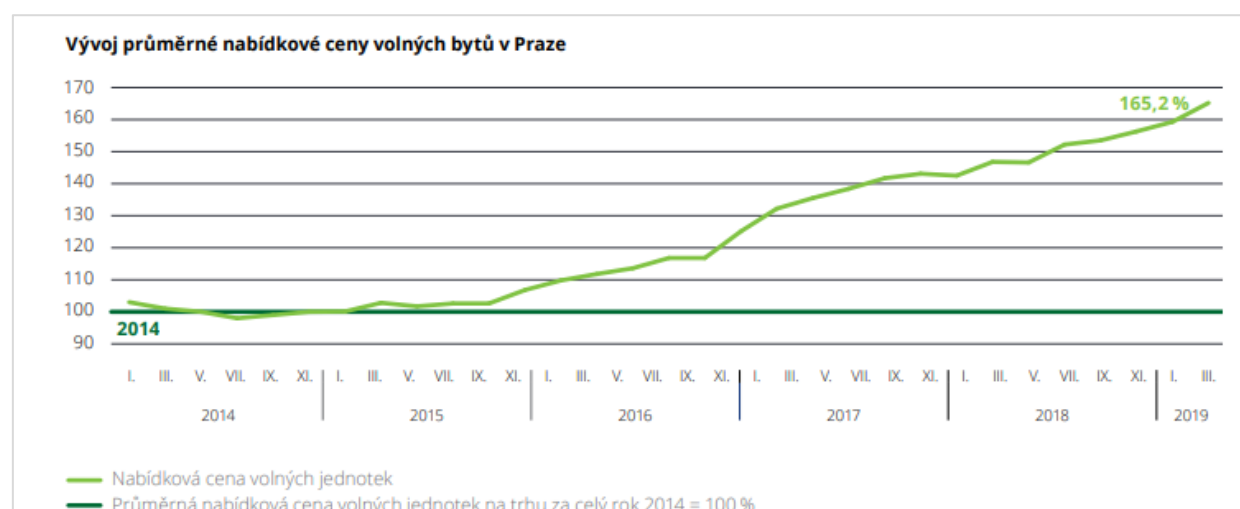
Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2018. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí. Výše investic do nemovitostí v ČR dosáhla celkem v roce 2018 2,62 miliardy EUR, což představuje meziroční pokles o 30 %. Snížení objemu nemovitostních transakcí ilustruje skutečnost, že na trhu schází dostatek investičních příležitostí. Nicméně, nemovitostní trh zůstává atraktivní nejen pro zahraniční, ale zejména pro české investory. Největší podíl na trhu, co se týče investovaného objemu peněz, měli domácí investoři, celkem 62 %. Dále byli aktivní investoři z Německa, konkrétně 18 %. Finanční prostředky byly investovány do následujících typů nemovitostí: kanceláře 44 %, maloobchod 29 % a sklady 22 %.



Zdroj: Trend Report 2019 (ARTN – Asociace pro Rozvoj Trhu Nemovitosti)

### Trendy v developmentu v České republice

Developerské společnosti v současné době čelí několika překážkám. Jedná se především o rostoucí stavební náklady, přičemž příčinou nárůstu nákladů spatřujeme v nedostatku pracovních sil, zejména pak ve stavebnictví. Mezi další překážku lze zařadit náročný legislativní proces. Průměrné vyřízení všech povolovacích řízení v ČR trvá 7 let. To je pro porovnání vysoce nad průměrem v EU. Poslední překážku představuje zpřísnění podmínek pro získání hypotečních úvěru. ČNB v roce 2018 zpřísnila kritéria pro nové žadatele. K zavedenému ukazateli loan to value (LTV) přibyla další dvě opatření, jedná se o debt service to income (DSTI) a debt to income (DTI). Nově zavedená pravidla povedou k tomu, že se zmenší počet úspěšných žadatelů o novou hypotéku. Všechny zmíněné bariéry se promítají do rostoucích cen bytů.



Zdroj: Deloitte Develop Index – nabídkové ceny nových bytů v Praze leden – únor 2019

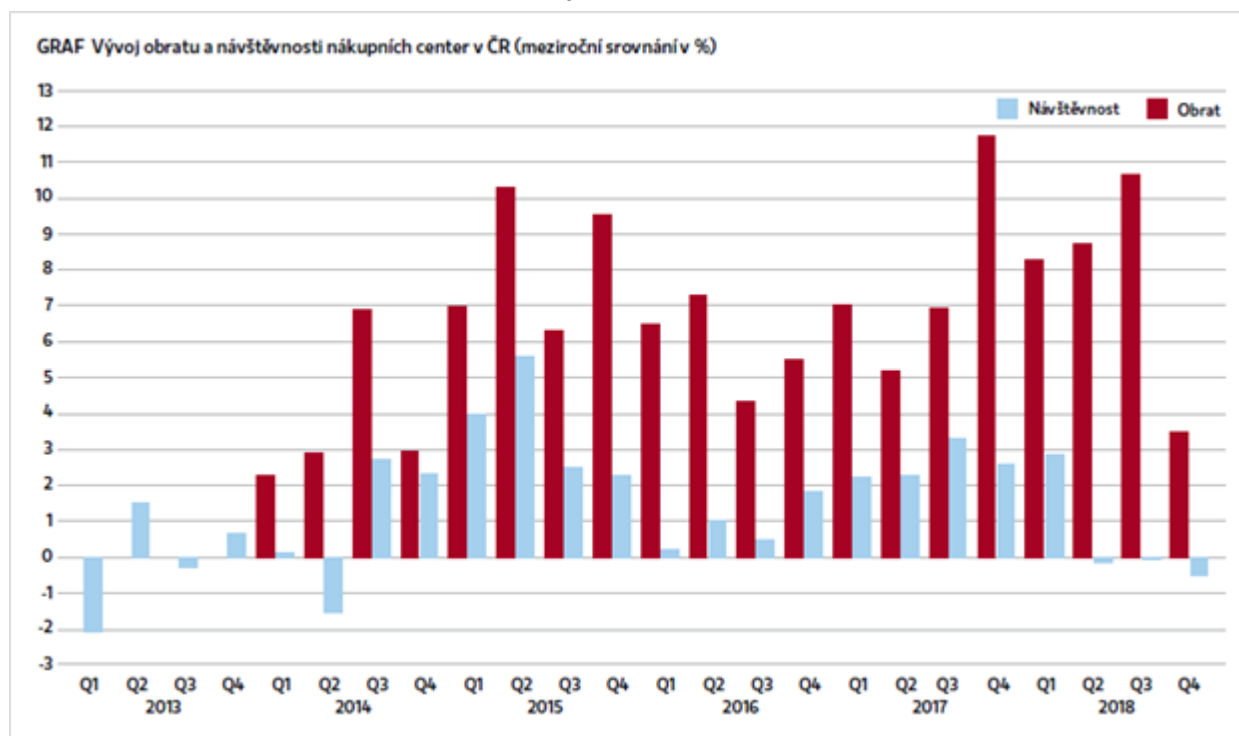
V následujících sekcích je uveden detailnější pohled na trendy týkající se nemovitostních investic, které jsou svou charakteristikou podobné těm, na které Emitent poskytl financování společností ze Skupiny Mateřské společnosti.

### Retailové prostory

Návštěvnost obchodů již neroste, v roce 2018 ovšem pokračoval vysoký nárůst maloobchodního obratu – retail těžil z příznivého spotřebitelského klimatu a stoupajících výdajů českých domácností. Nové plochy přibývají jen mírným tempem, těžiště investic směřuje do modernizace a zvyšování kvality obchodních prostor. V rámci obchodních center klesá podíl klasického maloobchodu ve prospěch ploch pro food & beverage, služby a zábavu. Dochází ke stále intenzivnějšímu sblížení a propojování tradičního „kamenného“ a online obchodu. Transakční aktivita byla v roce 2018 vysoká, předchozí rekordní roky nicméně nepřekonala. Zájem investorů naráží na omezenou nabídku v nejžádanějším segmentu úspěšných center.

V roce 2018 pokračoval pozitivní trend nastartovaný již na přelomu let 2013/2014. Pokračující růst české ekonomiky i příznivé spotřebitelské klima přispěly k dalšímu růstu výdajů českých domácností v maloobchodu, a tím i růstu maloobchodního obratu. Ve druhé polovině roku již nicméně bylo možné pozorovat určité zpomalení růstové dynamiky.

Pozitivní vývoj maloobchodu s poklesem tempa v závěru roku potvrzuje také index vývoje obratu českých nákupních center. Ten podle údajů International Council of Shopping Centres (ICSC) zaznamenal (podobně jako loni) meziroční nárůst obratu o 7,4 % (ve čtvrtém čtvrtletí již ovšem jen +3,5 %). Totéž ovšem nelze říci o samotné návštěvnosti nákupních center, která od roku 2014 pravidelně stoupala, v roce 2017 o 2,6 %. V roce 2018 tento ukazatel dosáhl již pouze +0,5 %, a to jen díky silnému prvnímu čtvrtletí – ve zbytku roku pak bylo možné pozorovat stagnaci. Nárůst obratu není podle výsledků měření reprezentativního Panelu domácností GfK primárně tažen inflací či nárůstem objemu nákupů, ale tzv. „up-tradingem“, tedy tím, že zákazníci dávali přednost kvalitnějšímu, a tedy i dražšímu zboží. Zákazníci jsou stále náročnější na pohodlí nakupování, na kvalitu, na služby a zákaznický servis, na rychlost nákupu či dodání zboží a také na informace – o zboží a nejen o něm.



Zdroj: Trend Report 2019 (ARTN – Asociace pro Rozvoj Trhu Nemovitostí)

### Logistika a průmysl

Ke konci roku 2018 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 7,74 milionu m<sup>2</sup>. V průběhu roku 2018 rostla celková nabídka logistických a skladových ploch, bylo dokončeno cca 754 tisíc m<sup>2</sup> nových ploch, což je největší objem od roku 2009. Míra neobsazenosti dosahovala ke konci roku pouze 4,6 %, to představuje meziroční nárůst o 0,5 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 3,01 miliony m<sup>2</sup>, což činí zhruba 40 % celkových logistických a skladových

prostor v ČR.

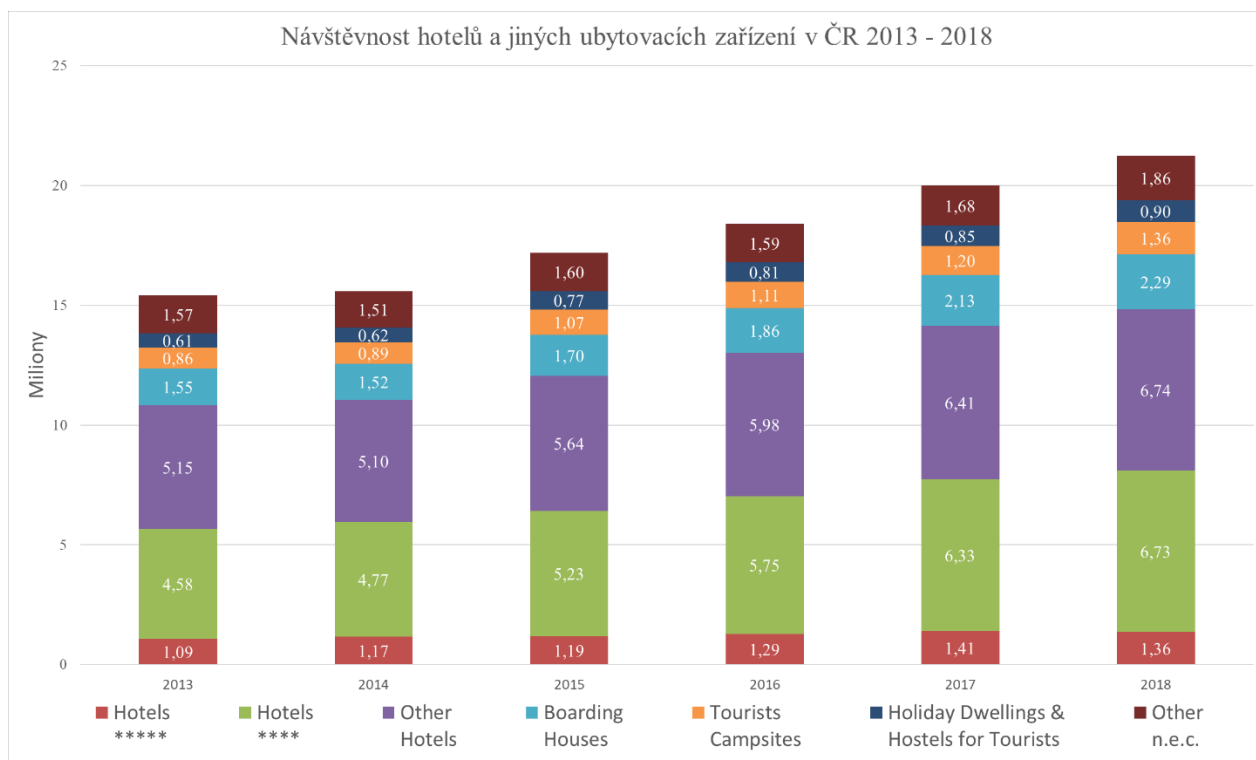
Poptávka po logistických prostorech je na podobné úrovni jako roce 2017. Čistý objem pronájmů během roku 2018 dosáhl 1,35 mil. m<sup>2</sup>. Díky stabilní poptávce a relativně vysoké obsazenosti průmyslových skladů se snížily rozdílné ceny nájmu v krajích. V současné době je nájemné v Brně srovnatelné s Prahou.

Průměrné nájemné v Praze se během roku 2018 pohybovalo na úrovni 4,25 – 4,70 EUR za m<sup>2</sup> za měsíc. V ostatních lokalitách, například Ostravě, Plzni a ústím nad Labem se průměrné měsíční nájemné pohybovalo v intervalu 4 – 4,35 EUR za m<sup>2</sup>.

### Hotely

Za rok 2018 hromadná ubytovací zařízení opět zaznamenala historicky nejúspěšnější rok. Hostů se v roce 2018 v České republice ubytovalo více než 21 milionů, to je o 6 % více než v roce 2017. Praha již dlouhodobě patří mezi nejatraktivnější turistické destinace v rámci Evropy a v roce 2018 ji navštívilo přes 9 milionů turistů. Z hlediska počtu turistů ji předčila pouze 4 města – Londýn, Paříž, Istanbul a Řím; přičemž Řím pouze o zhruba 700 tisíc turistů.

V roce 2018 se zobchodovaly hotelové nemovitosti v celkové výši 18,6 miliardy eur, což představuje pokles oproti předchozímu roku o 14 %. Zdaleka největším obchodem na českém hotelovém trhu, který však byl významný i v evropském měřítku, se stal prodej hotelu InterContinental v Praze za 225 milionů eur. Z hlediska hotelové obsazenosti již Praha naráží na své limity. V roce 2018 činila průměrná obsazenost hotelů v Praze více než 80 %, což je jedna z nejvyšších hodnot v rámci evropských metropolí.



Zdroj: ČSÚ (Návštěvnost ubytovacích zařízení 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 jakými se zákazníci dozvídají o hotelu, jakým způsobem provádějí svou rezervaci a jakým způsobem pak o hotelu komunikují navenek. Vzhledem k tomuto má 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.

Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou následující studie:

- Czech Republic Market overview quarter 4, 2018 (Colliers International)
- Czech Republic retail market snapshot fourth quarter 2018 (Cushman & Wakefield)
- Trend Report 2019 (ARTN – Asociace pro Rozvoj Trhu Nemovitostí)
- Deloitte Develop Index – nabídkové ceny nových bytů v Praze leden – únor 2019

### 5.8.2. *Společnosti Segmentu Energetické Distribuce*

Společnosti Segmentu Energetické Distribuce se zaměřují převážně na distribuci elektrické energie pomocí vlastních lokálních distribučních soustav (LDS). Společnosti 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.

Celková výroba elektřiny brutto v roce 2018 překročila hodnotu 88,0 TWh, což představuje meziroční nárůst o téměř 1 TWh (+ 1,1 %) proti roku 2017. Nejvíce elektřiny bylo vyrobeno v březnu: 8 448 GWh, což bylo způsobeno mimo jiné vyšší spotřebou v souvislosti s chladnějším počasím. Největší meziroční změnu výroby elektřiny brutto u palivových elektráren zaznamenaly jaderné elektrárny, které vyrobily meziročně o 1,6 TWh více (+ 5,6 %). Výroba elektřiny brutto naopak klesla v parních elektrárnách o 361 GWh (- 0,8 %), paroplynových elektrárnách o 32 GWh (- 0,8 %) a plynových a spalovacích elektrárnách o 29 GWh (- 0,8 %). Výroba elektřiny z hnědého uhlí vzrostla o 756 GWh (+ 2,0 %), výroba z černého uhlí meziročně klesla o 999 GWh (- 22,4 %). Výroba elektřiny ze zemního plynu vzrostla oproti roku 2017 o 100 GWh (+ 2,9 %). Výroba elektřiny přečerpávacích vodních elektráren klesla meziročně o 120 GWh (-10,2 %).

Výroba elektřiny brutto z obnovitelných zdrojů klesla meziročně o 214 GWh na celkových 9 404 GWh (- 2,2 %). Zároveň se setrvale zvyšuje objem tuzemské brutto spotřeby a podíl výroby elektřiny brutto z obnovitelných zdrojů na celkové spotřebě poklesl na hodnotu 12,7 %. Klesla i výroba elektřiny z biologicky rozložitelného komunálního odpadu, a to o 14 GWh (- 12,3 %). U výroby z obnovitelných zdrojů byl největší nárůst u fotovoltaických elektráren o 146 GWh (+ 6,7 %), zatímco jejich instalovaný výkon se téměř nezměnil. Větrné elektrárny vyrobily meziročně o 18 GWh elektřiny více při nárůstu instalovaného výkonu o 8 MW (+ 2,6 %). Největší meziroční změnu výroby zaznamenaly vodní elektrárny, a to pokles o 241 GWh (- 12,9 %) při nezměněném instalovaném výkonu. Zatímco výroba elektřiny z velkých vodních elektráren meziročně klesla o 6,6 %, malé vodní elektrárny zaznamenaly významný propad výroby – 187 GWh (- 17,6 %).

Tuzemská brutto spotřeba elektřiny nadále mírně rostla a v roce 2018 dosáhla hodnoty 73,9 TWh (+ 0,2 %), což je nejvyšší hodnota za dobu jejího sledování v ročních zprávách ERÚ. K nárůstu spotřeby došlo pouze u velkoodběru z vn o 76 GWh (+ 1,0 %) a velkoodběru z vn o 455 GWh (+ 1,9 %). Spotřeba elektřiny meziročně klesla u maloodběru podnikatelů o 45 GWh (- 0,6 %) i u domácností o téměř 162 GWh (-1,1 %). V krajském členění byl významně vyšší pokles spotřeby domácností v Praze, a to o 47 GWh (- 3,1 %). V ostatních krajích byla spotřeba domácností meziročně téměř na stejné úrovni (pokles mezi 0,7 až 1,3 %). Stejně jako v předchozích letech bylo i v roce 2018 trvale záporné saldo importu a exportu elektřiny (přeshraniční fyzické toky), které za celý rok činilo 13,9 TWh. To představuje meziroční nárůst o 870 GWh (+ 6,7 %). Export meziročně klesl o 2,6 TWh (- 9,4 %), import o 3,5 TWh (- 23,2 %).

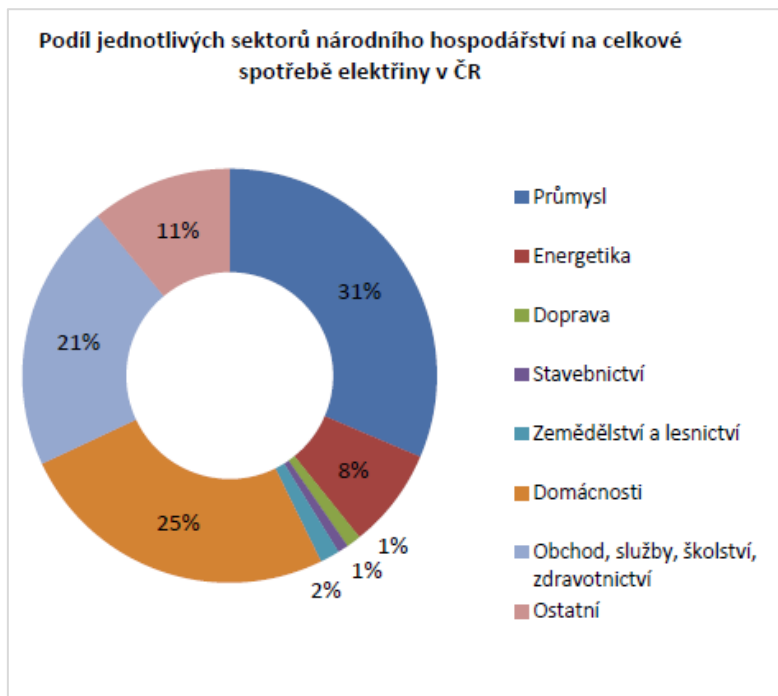
Ročního maxima zatížení v soustavě bylo dosaženo dne 28. února 2018 v 9 hodin (11 969 MW) a ročního minima dne 8. července 2018 v 5 hodin (5 171 MW). Zpráva vyhodnocuje i hodinové průběhy zatížení a spotřeby včetně struktury zdrojů pokrývajících maximální a minimální zatížení. Dále jsou uvedeny průběhy spotřeb ve dnech maxima a minima v minulých letech.

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.

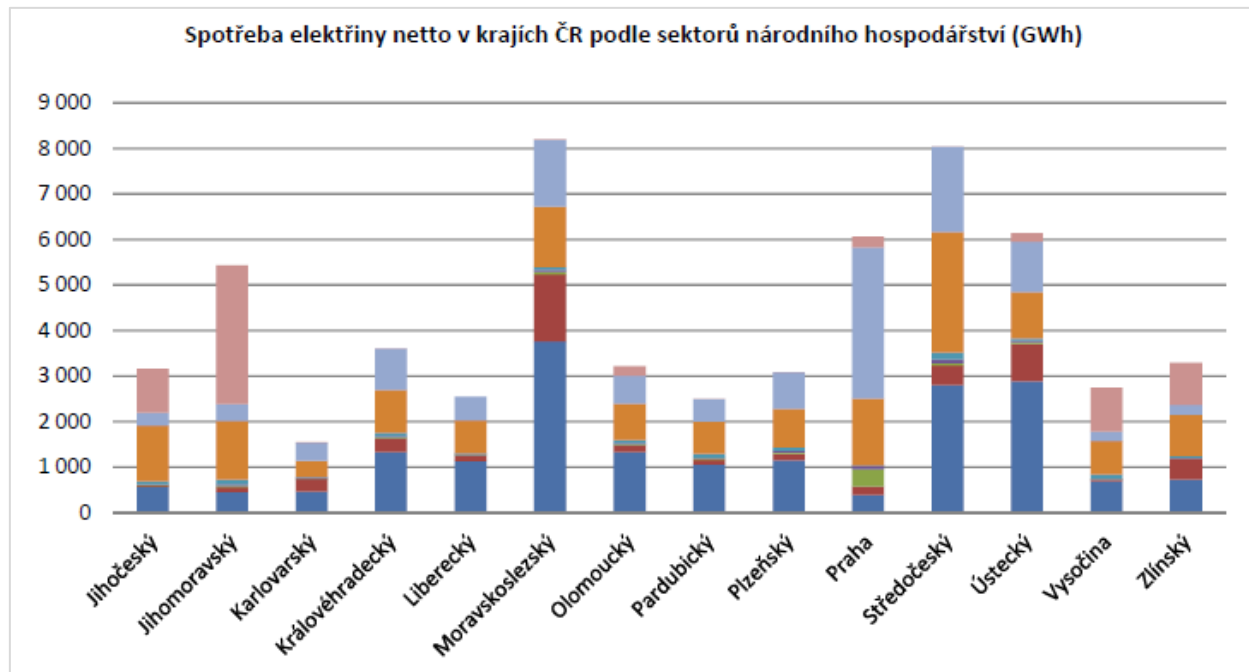
Na území ČR probíhala v poslední dekádě masivní výstavba solárních elektráren. Nicméně v posledních 3 letech se podíl tohoto zdroje energie ustálil na úrovni 13 %, s instalovaným výkonem 2 068 MW. Životnost solárních panelů je odhadována na cca 20 let, poté se musí ekologicky zlikvidovat. Dosud není 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 napěťových 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.



Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2018



Zdroj: ERU, roční zpráva o provozu 2018, legenda viz předchozí graf

Zdrojem informací obsažených v této kapitole jsou následující dokumenty:

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

*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 31.10.2018 do 31.12.2018 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 31.10.2018 do 31.12.2018 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 31.10.2018 do 31.12.2018.

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

Data v prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z účetní závěrky za období od 31.10.2018 do 31.12.2018.

#### **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 31.12.2018 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 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Finance a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností LEDRICA TRADING a.s. s datem splatnosti 22. března 2022, s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 100 000 tis. Kč.
- K datu 28. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL N.V. s datem splatnosti 28. března 2022 a s plovoucí úrokovou sazbou vázanou na vážené průměrné úrokové sazby z úročených cizích zdrojů Společnosti a úvěrovým rámcem 1 500 000 tis. Kč.
- K datu 29. března 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností UNICAPITAL Healthcare a.s. s datem splatnosti 29. března 2026, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 20 000 tis. Kč.
- K datu 30. dubna 2019 uzavřela Společnost rámcovou smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 30. dubna 2024, s úrokovou sazbou 5,8 % p.a. a úvěrovým rámcem 30 000 tis. Kč.

- K datu 24. května 2019 uzavřela Společnost smlouvu o úvěru se společností Nemovitosti nájemního bydlení II a.s. s datem splatnosti 24. května 2024, s úrokovou sazbou 5,2% p.a., na částku 288 000 tis. Kč.

Emitent vydal k datu 22. března 2019 následující dosud nesplacené emise dluhopisů, které nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 22. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,8 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521346.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 22. března 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521353.
- Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 22. března 2026 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 5,5 % ve výši 250 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50 % v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003521361.

*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 31.10.2018 do 31.12.2018 <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 26 – 36)</i></li> <li>▪ Zpráva nezávislého auditora <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 24 – 25)</i></li> </ul>	<p>Internetové stránky emitenta <a href="http://www.unicapital.cz">www.unicapital.cz</a> sekce "Pro investory".</p>	<p><a href="https://unicapital.cz/upload/1559893219-Vyrocní-zpráva-UNICAPITAL-Invest-III-readable.pdf">https://unicapital.cz/upload/1559893219-Vyrocní-zpráva-UNICAPITAL-Invest-III-readable.pdf</a></p>