

**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 I a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 05477395, zapsané v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze spisová značka B 21927 (dále jen "**Emitent**") schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. 2016/147292/CNB/570 ke sp.zn. 2016/00056/CNB/572 ze dne 21. prosince 2016, které nabylo právní moci dne 22. prosince 2016 (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 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, nevyplyvá-li z kontextu jejich použití jinak.

Tento Dodatek č. 1 byl schválen rozhodnutím České národní banky č.j. 2017/075216/CNB/570 ke sp.zn. 2017/00020/CNB/572 ze dne 31. května 2017, které nabylo právní moci dne 1. června 2017.

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 24. května 2017

UNICAPITAL Invest I 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 2 (Rizikové faktory)

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, zemědělství a zdravotnictví. Následuje souhrn trendů specifických pro tato odvětví.</p> <p><u>Společnosti Segmentu Realit</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. ▪ Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2016. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí. V roce 2016 dosáhla výše investic do nemovitostí v ČR celkem 3,8 miliardy EUR. ▪ Celková míra investic do retailových prostor dosáhla v roce 2016 výše 815 milionů EUR. Retail se tak stal třetím neaktivnějším sektorem nemovitostního trhu v ČR. ▪ Ke konci roku 2016 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 6,26 milionu m². Míra neobsazenosti dosahovala pouze 4,75%. Poptávka po logistických centrech a skladových prostorách nadále roste. Zejména prostory s výměrou nad 5 tis. m² jsou velmi málo dostupné a většina existujících prostor splňující tuto podmínku byla teprve nedávno dostavěna. ▪ České hotely a další ubytovací zařízení v roce 2016 navštívilo více než 18 mil. návštěvníků, což je o téměř 7% více než v předchozím roce. Na samotné hotely pak připadá celkem 13 mil. návštěvníků, oproti roku 2015 se jedná o nárůst téměř o 8%. <p><u>Společnosti Segmentu Zemědělství</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Společnosti Segmentu Zemědělství se zabývají smíšenou zemědělskou výrobou (tj. rostlinou i živočišnou). Část společností se též zabývá investicemi do zemědělské půdy. ▪ Zemědělská půda se v roce 2016 obchodovala za ceny v rozmezí 15 – 25 Kč za m². U nejkvalitnějších pozemků se cena vyšplhala až na 30 Kč za m². Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR se tak meziročně zvýšily o zhruba 26%. ▪ V roce 2016 bylo na jatkách vyrobeno 448 967 tun masa (+0,3 % oproti roku 2015). V tomto množství bylo zastoupeno 71 932 tun (+5,3 % oproti roku 2015) hovězího a telecího, 220 334 tun (-3,3 % oproti roku 2015) vepřového, 156 492 tun (+3,4 % oproti roku 2015) drůbežího, 178 tun (-0,8 % oproti roku 2015) skopového, 3 tuny (+4,2 % oproti roku 2015) kozího a 27 tun (-25,8 % oproti roku 2015) koňského masa. ▪ V roce 2016 dosáhla výroba hovězího a telecího masa 71 932 tun (+5,3 % oproti roku 2015). Meziročně se zvýšily porážky krav (+10,1 %) a jalovic (+4,6 %), počet poražených býků zůstal na stejné úrovni (-0,2 %). ▪ Výroba vepřového masa se v roce 2016 snížila na 220 334 tun (-3,3 % oproti roku 2015). Jatečná prasata se porážela v průměrné hmotnosti 115,6 kg. ▪ Výroba drůbežího masa se v roce 2016 zvýšila na 156 492 tun (+3,4 % oproti roku 2015). ▪ V roce 2016 se nákup mléka nepatrně zvýšil na 2 459 mil. litrů (+1,0 % oproti
-------------	--------------	--

		<p>roku 2015).</p> <p><u>Společnosti Segmentu Zdravotnictví</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Společnosti Segmentu Zdravotnictví se zabývají péčí o seniory a o pacienty postižené degenerativními chorobami. Vzhledem ke komplexitě oboru zdravotnictví je však mnoho trendů souvisejících s těmito společnostmi společných pro celý sektor zdravotnictví. ▪ Společnosti působící v sektoru zdravotnictví musí hledat nové způsoby, jak snížit náklady, přičemž se tuto otázku snaží vyřešit pomocí inovativních přístupů k řízení zdraví populace. Celý sektor se soustředí na konsolidaci a zvyšuje se nutnost spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem. V mnoha případech je kvůli nákladové náročnosti specifické zdravotní péče potřeba přecházet na nové modely jejího financování. ▪ V České republice mají klíčové postavení z hlediska financování zdravotní péče zdravotní pojišťovny, jejichž příjmy plynou z veřejného zdravotního pojištění, kterého je povinně účastna každá osoba s trvalým pobytem na našem území. ▪ Obecným problémem českého zdravotnictví je nedostatek kvalifikovaných pracovníků, především zdravotních sester. S tím souvisí i problémy se vzděláváním a odměňováním těchto pracovníků resp. neschopnost zdravotnických zařízení získat, vyškolit a udržet si kvalifikované zaměstnance. ▪ Dalším významným trendem ve zdravotnictví je pak zvyšování jeho technologické sofistikovanosti. Český statistický úřad odhaduje, že až 97% lékařů v současnosti používá ke své práci počítač, více než 94% používá internet a téměř 35% lékařů má vlastní internetové stránky. Pro porovnání – v roce 2006 bylo procento lékařů používající internet a počítač zhruba 60% a procento lékařů s vlastní internetovou stránkou pouze 10%. <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.10	Výhrady auditora	Auditovaná účetní závěrka Emitenta sestavena v souladu s mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) za období od 13. října 2016 do 31. prosince 2016 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.12	Vybrané finanční údaje	<p>Níže jsou uvedeny vybrané finanční údaje z účetní závěrky Emitenta sestavené za období od 13.10.2016 do 31.12.2016. Celá účetní závěrka je pak k dispozici na webových stránkách emitenta www.unicapital.cz v sekci "Pro investory".</p> <p><u>Rozvaha k 31.12.2016</u></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>(tis. Kč)</th> <th colspan="2">Pozn.</th> </tr> <tr> <th>Aktiva</th> <th>31.12.2016</th> <th>13.10.2016</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ostatní aktiva</td> <td>10</td> <td>30</td> </tr> <tr> <td>Dlouhodobá aktiva celkem</td> <td>30</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Peněžní prostředky</td> <td>11</td> <td>1 966</td> </tr> <tr> <td>Krátkodobá aktiva celkem</td> <td>1 966</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td>Aktiva celkem</td> <td>1 996</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td>Pasiva</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Základní kapitál</td> <td>6</td> <td>2 000</td> </tr> <tr> <td>Neuhrazená ztráta (-)</td> <td>-126</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Vlastní kapitál celkem</td> <td>1 874</td> <td>2 000</td> </tr> </tbody> </table>	(tis. Kč)	Pozn.		Aktiva	31.12.2016	13.10.2016	Ostatní aktiva	10	30	Dlouhodobá aktiva celkem	30	-	Peněžní prostředky	11	1 966	Krátkodobá aktiva celkem	1 966	2 000	Aktiva celkem	1 996	2 000	Pasiva			Základní kapitál	6	2 000	Neuhrazená ztráta (-)	-126	-	Vlastní kapitál celkem	1 874	2 000
(tis. Kč)	Pozn.																																		
Aktiva	31.12.2016	13.10.2016																																	
Ostatní aktiva	10	30																																	
Dlouhodobá aktiva celkem	30	-																																	
Peněžní prostředky	11	1 966																																	
Krátkodobá aktiva celkem	1 966	2 000																																	
Aktiva celkem	1 996	2 000																																	
Pasiva																																			
Základní kapitál	6	2 000																																	
Neuhrazená ztráta (-)	-126	-																																	
Vlastní kapitál celkem	1 874	2 000																																	

		Dlouhodobé závazky celkem	-	-
		Krátkodobé závazky		
		Závazky z obchodního styku a jiné závazky	7	122
		Krátkodobé závazky celkem	122	-
		Závazky celkem	122	-
		Vlastní kapitál a závazky celkem	1 996	2 000
		Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření za období od 13.10.2016 do 31.12.2016		
		(tis. Kč)	Pozn.	2016
		Hrubý výsledek hospodaření		-
		Administrativní náklady	4	-150
		Finanční náklady	5	-6
		Ztráta před zdaněním		-156
		Daň z příjmů	10	30
		Ztráta po zdanění za období		-126
		Ostatní úplný výsledek hospodaření		-
		Úplný výsledek hospodaření za období		-126
		Výkaz peněžních toků za období od 13.10.2016 do 31.12.2016		
		(tis. Kč)		2016
		Ztráta před zdaněním		-156
		<i>Úpravy o nepeněžní operace:</i>		-
		Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu		-156
		<i>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</i>		
		Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv		122
		Čistý peněžní tok z provozní činnosti		-34
		Čistý peněžní tok z investiční činnosti		-
		Čistý peněžní tok z finanční činnosti		-
		Čisté snížení peněžních prostředků		-34
		Stav peněžních prostředků na počátku období		2 000
		Stav peněžních prostředků na konci období		1 966
		Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.		
B.13	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"> ▪ K datu 3. ledna 2017 poskytl Emitent úvěr ve výši 1,1 mil. Kč Mateřské Společnosti ▪ K datu 25. ledna 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč Mateřské Společnosti. ▪ K datu 1. února 2017 emitoval Emitent 3 emise dluhopisů v následující 		

		<p>strukturu:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 1. února 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515652. ○ Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 1. února 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515645. ○ Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 1. února 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7% ve výši 200 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515637. ▪ K datu 2. února 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s., IČ 05690421, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927. ▪ K datu 8. března 2017 emitovala Společnost 3 emise dluhopisů, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP, v následující struktuře: <ul style="list-style-type: none"> ○ Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 8. března 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 500 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516064. ○ Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 300 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516072. ○ Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516080. ▪ K datu 3. května 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 200 mil. Kč společnost UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., IČ 25621483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 55534. ▪ K datu 23. května 2017 uzavřel Emitent úvěrovou smlouvu na částku 189 mil. Kč se společností UNICAPITAL Healthcare a.s., IČ 05785057, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22214.
--	--	---

2. RIZIKOVÉ FAKTORY

Článek 2.1.3. *Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině Mateřské Společnosti bez článků 2.1.3.1. až 2.1.3.6. se mění následovně.*

2.1.3. *Riziko závislosti Emitenta na podnikání společností ve Skupině Mateřské Společnosti*

Emitent je účelově založenou společností pro realizaci dluhopisového programu Mateřské Společnosti. Emitent plánuje využít prostředky získané emisí Dluhopisů k poskytování úvěrů a zápůjček společnostem ve Skupině Mateřské Společnosti. Konkrétní společnost, která od Emitenta takový úvěr nebo zápůjčku obdrží, poté prostředky může použít jak na financování provozních tak investičních výdajů. Splácení tohoto úvěru či této zápůjčky je poté závislé na hospodářských výsledcích konkrétní společnosti ze Skupiny Mateřské Společnosti. Emitent je tak nepřímou vystaven i rizikům podnikání společností ze Skupiny Mateřské Společnosti.

Skupina Mateřské společnosti soustřeďuje své podnikání (resp. investování) do následujících ekonomických odvětví (resp. segmentů těchto odvětví, dále jen "**Segment**")

- Energetická distribuce – jedná se především o výstavbu a následný provoz tzv. Lokálních Distribučních Soustav (dále jen "**LDS**"). LDS je distribuční soustava sloužící pro připojení koncových odběratelů k elektrické síti a zajištění dodávky elektřiny pro zákazníka a jeho odběrné místo, respektive jeho objekt, byt, kancelář apod. Distribuční soustavu provozují licencované distribuční společnosti na území vymezeném těmito licencemi. LDS může vzniknout všude tam, kde je více zákazníků (odběratelů elektřiny) připojeno na distribuční síť prostřednictvím jednoho připojovacího bodu a to k nadřazené distribuční soustavě. Typicky se jedná o komerční zóny, obchodní centra, bytové komplexy a soubory rodinných domů, průmyslové zóny.
- Zelená energie – jedná se především o provozování fotovoltaických elektráren
- Zemědělství – jedná se především o provozování zemědělských farem se smíšenou rostlinnou a živočišnou výrobou a to především v oblasti Moravskoslezského kraje.
- Reality – jedná se o podnikání v několika částech realitního trhu a to především provoz a pronájem administrativních budov, provoz komerčních nemovitostí (např. obchodních center) a rezidenční development.
- ICT infrastruktura – jedná se především o infrastrukturu optických vláken zabezpečující vysokorychlostní přenos dat.
- Zdravotnictví – jedná se především o odvětví poskytování zdravotní péče seniorům a osobám postiženým degenerativními chorobami.

Skupina Mateřské Společnosti má i další podnikatelské aktivity a to investování do technologických start-up společností a investování na finančních trzích. Tyto aktivity jsou však z hlediska podnikání Skupiny Mateřské Společnosti nevýznamné a v současné době se neplánuje jejich další rozvoj.

Hlavní z rizik specifických pro podnikání Skupiny Mateřské Společnosti, dle jednotlivých segmentů, jsou uvedena v následujících podkapitolách.

Články 2.1.3.1. Energetická distribuce, 2.1.3.2. Zelená energie, 2.1.3.3. Zemědělství a 2.1.3.4. Reality zůstávají beze změny. Článek 2.1.3.6. se obsahově nemění, ale přečísluje se na článek 2.1.3.7. Článek 2.1.3.5. Ostatní defenzivní odvětví se nahrazuje následujícími články 2.1.3.5. a 2.1.3.6.

2.1.3.5. ICT¹ infrastruktura

Část společností ze Skupiny Mateřské Společnosti působí v odvětví ICT infrastruktury (tyto společnosti dále jen "**Společnosti Segmentu ICT infrastruktury**"). Konkrétně se jedná především o společnosti působící v oblasti správy, údržby a výstavby optických infrastruktur (optických vláken zabezpečující vysokorychlostní přenos dat. Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

Rizika související s infrastrukturou a regulací odvětví

Společnosti Segmentu ICT infrastruktury mohou vykazovat specifická rizika související se strategickým významem infrastrukturních projektů (např. telekomunikačních sítí) pro fungování daného regionu či státu. Konkrétně v případě oblasti správy, údržby a výstavby optických infrastruktur jsou rizikem především zvyšující se nároky na zabezpečení dat, jež skrze infrastrukturu protékají, potřeba získat nebo udržet si potřebná povolení k transferu citlivých nebo tajných dat skrze tuto infrastrukturu a požadavky na získání a udržení potřebných certifikací a osvědčení (např. certifikace a osvědčení ISO = International Organization for Standardization). S tím souvisí zvýšené náklady na splnění všech souvisejících požadavků na podnikání v tomto sektoru. Neočekávané či nepříznivé změny v právním či regulatorním prostředí mohou mít negativní dopad na příjmy Společností odvětví ICT infrastruktury. Toto může nepříznivě ovlivnit schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Rizika související s hospodářským cyklem

Společnosti Segmentu ICT infrastruktury nejsou obvykle významně ovlivněny fází hospodářského cyklu. Toto může způsobit, že výrazně dlouhé období konjunktury nezpůsobí hmatatelně pozitivní dopad na hospodaření těchto společností. V období konjunktury tak tyto společnosti mohou mít konkurenční nevýhodu oproti společnostem působícím v méně regulovaném a více cyklickém (tj. více citlivém na fázi hospodářského cyklu) odvětví. Menší než očekávané hospodářské výsledky Společností odvětví ICT infrastruktury mohou negativně ovlivnit jejich schopnost dostát závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Rizika související s vyšší mírou investic

Společnosti Segmentu ICT infrastruktury mají obvykle vyšší nároky na investiční kapitálové výdaje než společnosti působící v jiných odvětvích. Tyto výdaje jsou vynakládány především na obnovu a údržbu existující infrastruktury resp. na udržení této infrastruktury v provozuschopném stavu. U společností v oblasti správy, údržby a výstavby optických infrastruktur navíc dochází k relativně rychlému zastarávání používaných technologií a existuje tedy potřeba používané technologie a zařízení obnovovat častěji, aby splňovali vysoké nároky uživatelů těchto infrastruktur a držely krok s konkurencí. Tato vlastnost Společností odvětví ICT infrastruktury je obvykle popisována jako zvýšená kapitálová náročnost. Některé Společnosti Segmentu ICT infrastruktury jsou nuceny financovat významné investiční výdaje z cizích zdrojů, což zvyšuje jejich zadlužení a potenciální rizikovost. Nevhodně realizované investiční výdaje mohou negativně ovlivnit hospodaření Společností odvětví ICT infrastruktury a následně jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem. Toto může negativně ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko související se zastaráním aktiv

Společnosti Segmentu ICT infrastruktury mají obvykle vyšší nároky na investiční kapitálové výdaje než společnosti působící v jiných odvětvích. Snaha o využití aktiv po delší dobu než je jejich doporučená doba použitelnosti a tudíž umělé snižování investičních výdajů může vést k zastarání aktiv a zvýšeným výdajům na opravy a zvýšení rizika ekonomických ztrát způsobených dočasnou či úplnou nefunkčností daného aktiva. Zanedbání investičních výdajů může nepříznivě ovlivnit hospodaření Společností odvětví ICT infrastruktury a jejich schopnost plnit své dluhy z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem.

¹ z angl. 'information and communication technology'

To může v důsledku vést k omezení schopnosti Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

2.1.3.6. Zdravotnictví

Část společností ze Skupiny Mateřské Společnosti působí v odvětví zdravotnictví (tyto společnosti dále jen "**Společnosti Segmentu Zdravotnictví**"). Hlavní rizika podnikání těchto společností lze charakterizovat následovně:

Rizika související s regulací

Společnosti Segmentu Zdravotnictví jsou typicky podrobeny vyšší míře regulace, než je obvyklé v jiném podnikatelském sektoru. Tato regulace je obvykle zaměřena na ochranu pacientů resp. příjemců zdravotních služeb či na ochranu zájmů státu či společnosti. Společnosti Segmentu Zdravotnictví musí vynakládat zvýšené výdaje na splnění všech regulačních požadavků souvisejících s jejich konkrétní oblastí podnikání. Tyto výdaje jsou představovány především: (i) výdaji vynakládanými na udržení odbornosti příslušných zaměstnanců; (ii) výdaji vynakládanými na správu a rozvoj vztahů s příslušnými zdravotními pojišťovnami; (iii) nepřímé výdaje související s platbami od zdravotních pojišťoven, jež po splatnosti nebo jež jsou zdravotní pojišťovnou rozporované; (iv) výdaje vynakládané na právní zástupce a soudy v případě právního sporu s pacienty, Neočekávané či nepříznivé změny v regulačním prostředí mohou mít negativní dopad na příjmy Společností Segmentu Zdravotnictví. Toto může nepříznivě ovlivnit schopnost těchto společností dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko související s odborností zaměstnanců

Společnosti Segmentu Zdravotnictví jsou ve většině případů zcela závislé na odbornosti zaměstnanců provádějící výzkum či zdravotní péči. Nedostatek zaměstnanců s potřebnou odborností, neschopnost Společností Segmentu Zdravotnictví dle potřeby takové zaměstnance najímat a udržet si je, či najímání nedostatečně odborných zaměstnanců může vést k podprůměrným výsledkům výzkumu a vývoje nebo neadekvátní kvalitě poskytovaných zdravotních služeb. Toto může v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společností Segmentu Zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko související se demografickým vývojem

Průměrný věk světové populace se dlouhodobě zvyšuje. I přes značné pokroky ve zdravotní péči, jež vedly k delší průměrné délce života, neměly tyto změny vždy pozitivní dopad na zdraví světové populace. Vzhledem k zvyšující se světové populaci tak roste tlak na poskytovatele zdravotních služeb. V případě, kdy Společnosti Segmentu zdravotnictví nemají dostatečně dimenzované kapacity na tyto eventuality či dostatečně vysoké plánované investice do zvyšování těchto kapacit, mohou v delším období pociťovat zvyšující se poptávku, kterou nebudou schopni uspokojit. To může v důsledku vést k odlivu pacientů ke konkurenci a tudíž k snížení schopnosti Společností Segmentu Zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Riziko související s financováním zdravotní péče

Značná část tržeb Společností Segmentu Zdravotnictví pochází od státu nebo státem sponzorovaných, financovaných či jinak zákonně definovaných pojišťoven. Systém financování související s provozem institucí, které touto cestou poskytují financování zdravotní péče Společnostem Segmentu Zdravotnictví, může být značně komplikovaný a neefektivní. V případě, kdy Společnosti Segmentu Zdravotnictví nemají dostatečně smluvně ošetřeny vztahy s těmito poskytovateli financování zdravotní péče, může být značná část jejich tržeb v riziku uznatelnosti, prodlev splatnosti či vymahatelnosti. Takové případné negativní dopady do tržeb mohou v důsledku nepříznivě ovlivnit schopnost Společností Segmentu Zdravotnictví dostát svým závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem a následně schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Rizika související s hospodářským cyklem

Společnosti Segmentu Zdravotnictví nejsou obvykle významně ovlivněny fází hospodářského cyklu. Toto může způsobit, že výrazně dlouhé období konjunktury nezpůsobí hmatatelně pozitivní dopad na hospodaření těchto společností. V období konjunktury tak tyto společnosti mohou mít konkurenční nevýhodu oproti společnostem působícím v méně regulovaném a více cyklickém (tj. více citlivém na fázi

hospodářského cyklu) odvětví. Menší než očekávané hospodářské výsledky Společností Segmentu Zdravotnictví mohou negativně ovlivnit jejich schopnost dostát závazkům plynoucím z případných úvěrů či zápůjček poskytnutých Emitentem, což může nepříznivě ovlivnit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

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 13.10.2016 do 31.12.2016 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 (13.10.2016) do 31.12.2016, která je do tohoto Dodatku č. 1 zahrnuta odkazem (viz kapitola 5.18).

Rozvaha Emitenta k datu 31.12.2016

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

Výkaz zisku nebo ztráty a ostatního úplného výsledku hospodaření

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

Výkaz peněžních toků

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

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 3. ledna 2017 poskytl Emitent úvěr ve výši 1,1 mil. Kč se splatností 3. ledna 2020 Mateřské Společnosti.
- K datu 25. ledna 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč Mateřské Společnosti, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 699 mil. Kč.
- K datu 1. února 2017 emitoval Emitent 3 emise dluhopisů v následující struktuře:
 - Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 1. února 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515652.
 - Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 1. února 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515645.
 - Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 1. února 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7% ve výši 200 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515637.
- K datu 2. února 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 1 mld. Kč společnosti UNICAPITAL Finance a.s., IČ 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 499 mil. Kč.
- K datu 8. března 2017 emitoval Emitent 3 emise dluhopisů, které byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP, v následující struktuře:
 - Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 8. března 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 500 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516064.
 - Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 300 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516072.
 - Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516080.
- K datu 3. května 2017 poskytl Emitent úvěrový rámec ve výši 200 mil. Kč společnosti UNICAPITAL Development, IČ 25621483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním

rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 55534, z něhož bylo k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 181 mil. Kč.

- K datu 23. května 2017 poskytl Emitent úvěr ve výši 189 mil. Kč se splatností 31. ledna 2024 společnosti UNICAPITAL Healthcare a.s., IČ 05785057, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22214.

Článek 5.5. se mění následovně

5.5. Údaje o Emitentovi

Článek 5.4.1. zůstává beze změny. Články 5.4.1. a 5.4.2. se mění následovně.

5.5.1. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 13.10.2016 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.

5.5.2. 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 do následujících společností aktiv:

Nové akvizice

- Společnost Stodůlky Property Park s.r.o., IČ 02866510, se sídlem Jeremiášova 947/16, Stodůlky, 155 00 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 224738 (Segment Realit) – jedná se multifunkční průmyslový areál nacházející se v Praze ve Stodůlkách. Areál se rozkládá na ploše celkem 130 tis. m² a obsahuje celkem 37 tis. m² pronajímatelných ploch, a to kancelářů, skladových i retailových ploch.
- Společnost GRANDHOTEL PUPP Karlovy Vary, akciová společnost, IČ 00022004, se sídlem Mírové náměstí 316/2, 360 01 Karlovy Vary, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Plzni, oddíl B, vložka 40 (Segment Realit) – jedná se o luxusní pětihvězdičkový hotelový komplex v Karlových Varech s téměř třemi století historie. Hotel nabízí více než 200 pokojů té nejvyšší kvality.
- Společnost Alzheimercentrum pp s.r.o., IČ 27244121, se sídlem Čábelecká 51/4, Lysolaje, 165 00 Praha 6, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 107186 (Segment Zdravotnictví) – jedná se o předního provozovatele specializovaných zařízení poskytujících péči o osoby postižené Alzheimerovou chorobou. Společnost provozuje 9 center s celkovou kapacitou cca 900 lůžek.

Stávající společnosti

- Společnost REZIDENCE U PARKU s.r.o., IČ 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.
- Společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o., IČ 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.
- Společnost ZEMSPOL STUDÉNKA a.s., IČ 61974986, se sídlem č.p. 92, 742 43 Pustějov, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164 (Segment Zemědělství) – jedná se o zemědělskou farmu především s rostlinnou výrobou, která se soustředí primárně na produkci krmiv a krmných směsí. Kromě toho provozuje farma i 2 bioplynové stanice.
- Společnost UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., IČ 25621483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín,

186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534 – jedná se o holdingovou společnost investující do nemovitostních projektů.

Emitent získal celkem z 1. emise (název: UCINVI 1 3,3/20; ISIN: CZ0003515652), 2. emise (název: UCINVI 2 4,0/22; ISIN: CZ0003515645), 3. emise (název: UCINVI 3 4,7/24; ISIN: CZ0003515637), 4. emise (název: UCINVI 4 3,3/20; ISIN: CZ0003516064), 5. emise (název: UCINVI 5 4,0/22; ISIN: CZ0003516072) a 6. emise (název: UCINVI 6 4,0/22; ISIN: CZ0003516080) v rámci dluhopisového programu Emitenta prostředky ve výši 1.602.000.000 Kč. Tyto prostředky byly využity na financování následujících aktivit a projektů v rámci činnosti Skupiny Mateřské Společnosti:

- Poskytnutí úvěrů ve výši 40,3 mil. Kč společně se Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Zemědělství. Jedná se o smlouvu o úvěru na částku 5,3 mil. Kč se splatností 26. září 2019 a rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 50 mil. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 35 mil. Kč. Oba úvěry jsou poskytnuté společností UNICAPITAL Finance a.s., ze zdrojů získaných z úvěru od Emitenta.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 1 053,5 mil. Kč společně se Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Realit. Jedná se o (i) rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 200 mil. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 181 mil. Kč; (ii) rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 1 mld. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 699 mil. Kč; (iii) smlouvu o úvěru na částku 136 mil. Kč se splatností 31. prosince 2026; (iv) rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 100 mil. Kč, z něhož je k datu vyhotovení Dodatku č. 1 čerpáno 37,5 mil. Kč. Úvěry resp. úvěrové rámce (iii) a (iv) jsou poskytnuté společností UNICAPITAL Finance a.s., ze zdrojů získaných z úvěru od Emitenta.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 189 mil. Kč společně se Skupiny Mateřské Společnosti působících v Segmentu Zdravotnictví. Jedná se o smlouvu o úvěru na částku 189 mil. Kč.
- Poskytnutí úvěrů ve výši 285,2 mil. Kč společně se Skupinou UNICAPITAL Finance a.s. Jedná se o rámcovou smlouvu o úvěru s celkovým rámcem 1 mld. Kč. Tyto prostředky společnost UNICAPITAL Finance a.s. k datu vyhotovení Dodatku č. 1 nepoužila.

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

Článek 5.7. se mění následovně

5.7. Organizační struktura

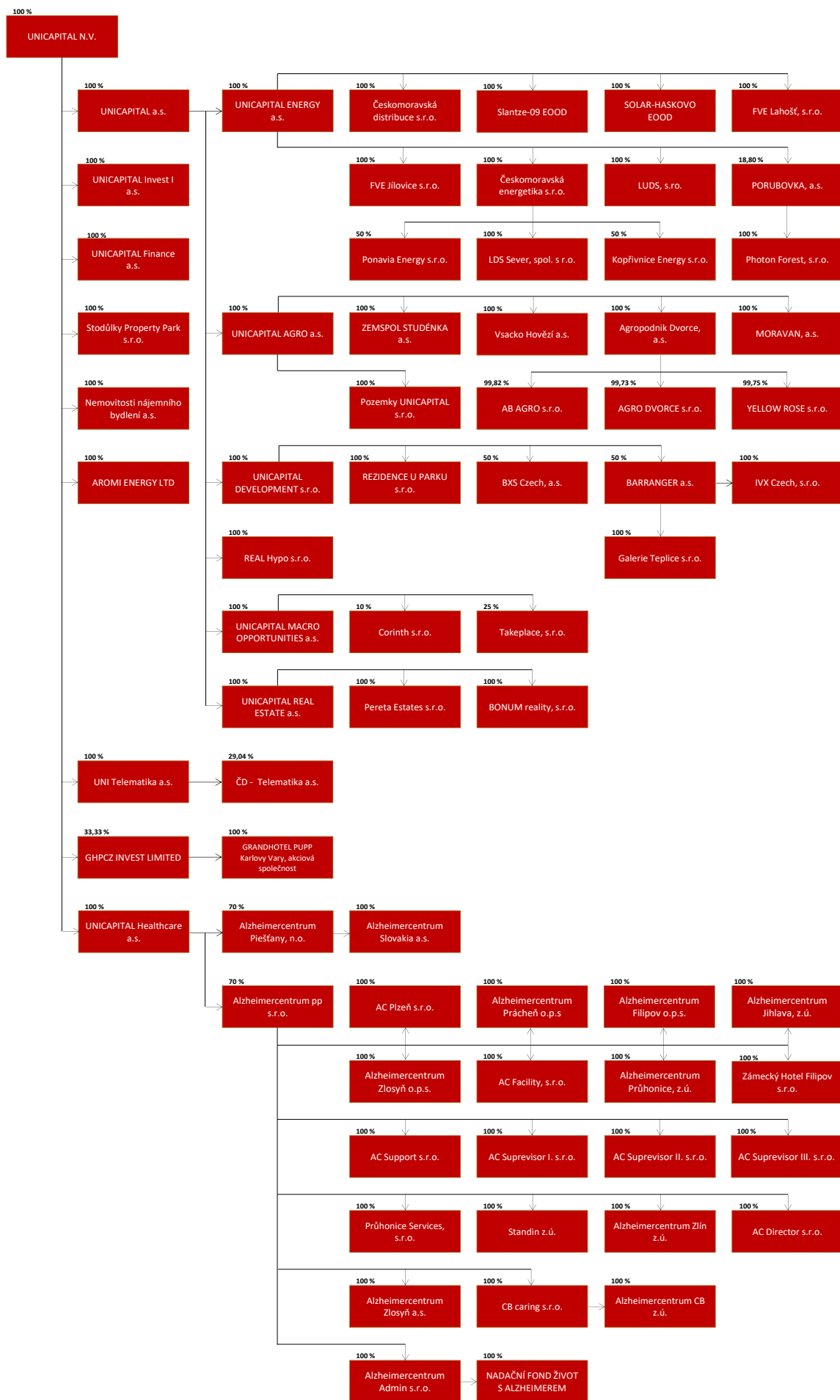
5.7.1. Akcionáři Emitenta

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 13.10.2016 do 31.12.2016) 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 zdravotnictví. Následuje souhrn trendů specifických pro tato odvětví.

5.8.1. Společnosti Segmentu Realit

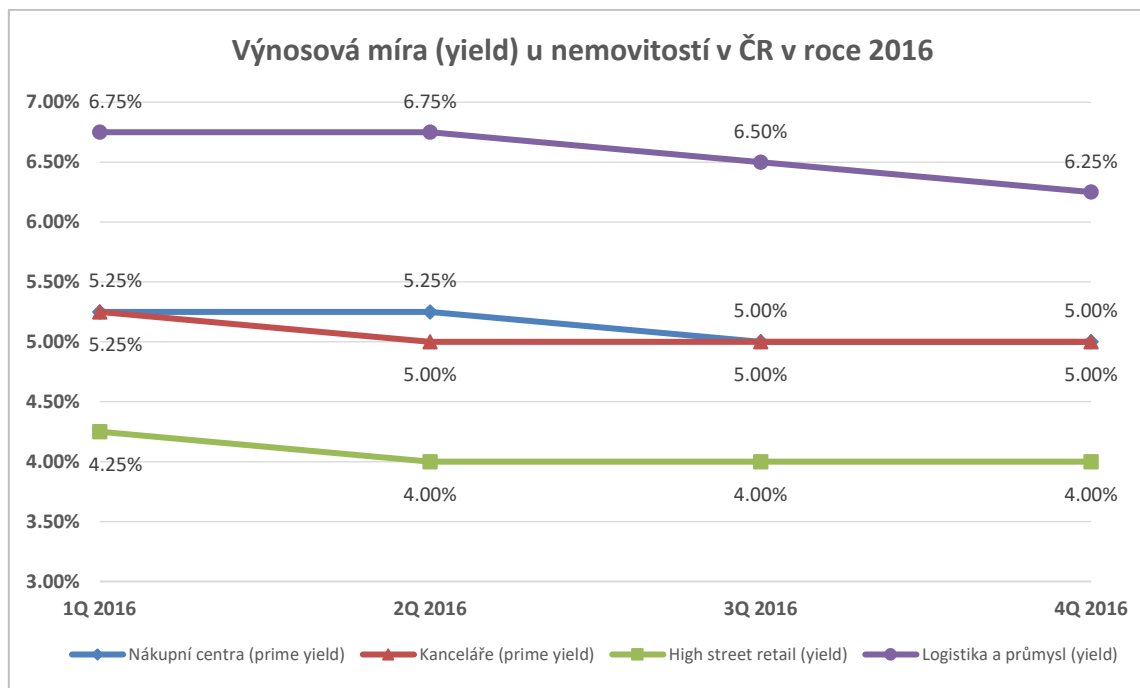
Portfolio realitních investic společností Skupiny Mateřské Společnosti, na které Emitent poskytl k datu vyhotovení tohoto Dodatku č. 1 financování, je diverzifikováno mezi retailové a logistické prostory a hotely v Praze a krajských městech ČR.

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 2016

Růst české ekonomiky pokračoval v průběhu celého roku 2016. Toto se pozitivně projevilo i v investiční aktivitě do nemovitostí.



Zdroj: Česká republika přehled trhu 4. čtvrtletí 2016 (Colliers International)

V roce 2016 dosáhla výše investic do nemovitostí v ČR celkem 3,8 miliardy EUR, z toho celých 6 transakcí bylo za částku přesahující 100 milionů EUR. Největší podíl na trhu měli domácí investoři, celkem 30%, dále pak investoři ze Singapuru, celkem 26% a Německa a Velké Británie, oba shodně 11%. Podle typu prostoru dané transakce dominovaly kanceláře s celkovým podílem 44%. Na konci roku 2016 byly rozjednány transakce přesahující objem 300 milionů EUR.

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 2016 (Colliers International)
- Czech Republic retail market snapshot fourth quarter 2016 (Cushman & Wakefield)

Retailové prostory

Celková míra investic do retailových prostor dosáhla v roce 2016 výše 815 milionů EUR. Retail se tak stal třetím neaktivnějším sektorem nemovitostního trhu v ČR (po logistice a kancelářích) a představoval zhruba čtvrtinu celého trhu. Sítila 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 zaznamenaly během roku značný růst, 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 výši nájmu a výnosové míry z investic. Na konci roku 2016 se nájemné v nejprestižnější lokalitě v Praze (ulice na Příkopě) pohybovalo na úrovni 205 EUR za m² za měsíc. V podobně atraktivní lokalitě v Brně (náměstí Svobody) se nájemné pohybovalo na úrovni 70 EUR za m² za měsíc. V retailových parcích v Praze se nájemné na konci roku 2016 pohybovalo na úrovni 10 EUR za m² za měsíc, v Brně pak na úrovni 8,50 EUR za m² za měsíc. Míra výnosnosti (yield) u nejprestižnějších lokalit (tzv. high street) v Praze klesla až na hodnotu 3,5%, v Brně pak na 7,5%. U retailových parků se pak průměrná míra výnosnosti (yield) pohybuje na úrovni 6,5% pro Prahu a 7,25%

pro Brno. U nákupních center se pak míra výnosnosti pohybuje mezi 4,25% - 5,25% u prémiových lokalit.

Logistika

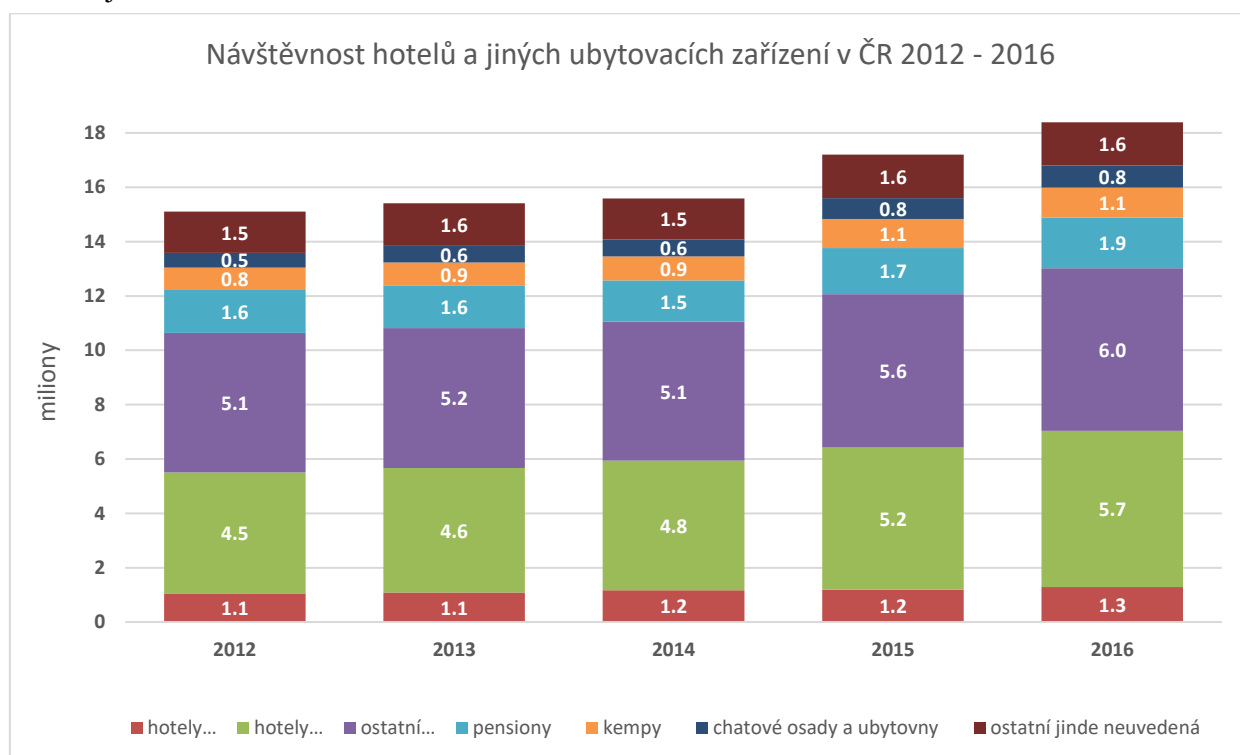
Ke konci roku 2016 čítal celkový objem průmyslových a logistických ploch v ČR celkem 6,26 milionu m². V průběhu roku 2016 rostla celková nabídka logistických a skladových ploch, bylo dokončeno cca 501 tisíc m² nových ploch. Míra neobsazenosti dosahovala ke konci roku pouze 4,75%. Neobsazenost se však značně liší mezi jednotlivými kraji v ČR. Praha nadále zůstává nejrozvinutější lokalitou z hlediska logistiky. Praha a okolí disponuje celkem 2,48 miliony m², což činí zhruba 40% celkových logistických a skladových prostor v ČR.

Poptávka po logistických prostorách je nadále rostoucí. Během roku 2016 dosáhl hrubý objem pronájmů výše 1,465 milionu m² a překonal tak rekord roku 2015. Trh však pomaleji absorbuje nájemce větších jednotek, zejména těch, kde celková výše pronajímatelné plochy je větší než 5 tis. m². V ČR tyto parametry splňuje pouze 16 objektů, z nichž značná část jsou nové areály dokončené v roce 2016.

Vysoká obsazenost vytváří tlak na zvyšování nájemného. Průměrné nájemné v Praze se během roku 2016 pohybovalo na úrovni 3,70 – 3,90 EUR za m² za měsíc. I v ostatních lokalitách bylo toto číslo v porovnání s minulými roky vysoké. Konkrétně v Brně 3,95 – 4,25 EUR za m² za měsíc, V Ostravě 3,75 – 3,95 EUR za m² za měsíc a v Plzni 3,70 – 4,90 EUR za m² za měsíc.

Hotely

České hotely a další ubytovací zařízení v roce 2016 navštívilo více než 18 mil. návštěvníků, což je o téměř 7% více než v předchozím roce. Na samotné hotely pak připadá celkem 13 mil. návštěvníků, oproti roku 2015 se jedná o nárůst téměř o 8%.



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 dozvídají 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 kapitulu byly čerpány:

- z dat Českého Statistického Úřadu: (i) zpráva Zemědělství - 4. čtvrtletí a rok 2016 (kód: 270149-16); (ii) Souhrnný zemědělský účet - předběžné výsledky – 2016 tabulky č. 1 - 3 (kód: 270131-17); (iii) zpráva Zemědělství – 1. čtvrtletí 2017 (kód: 270149-17); (iv) Souhrnný zemědělský účet – 2015 (kód: 270148-16)
- ze zprávy o trhu s půdou leden 2017 od společnosti FARMY.CZ

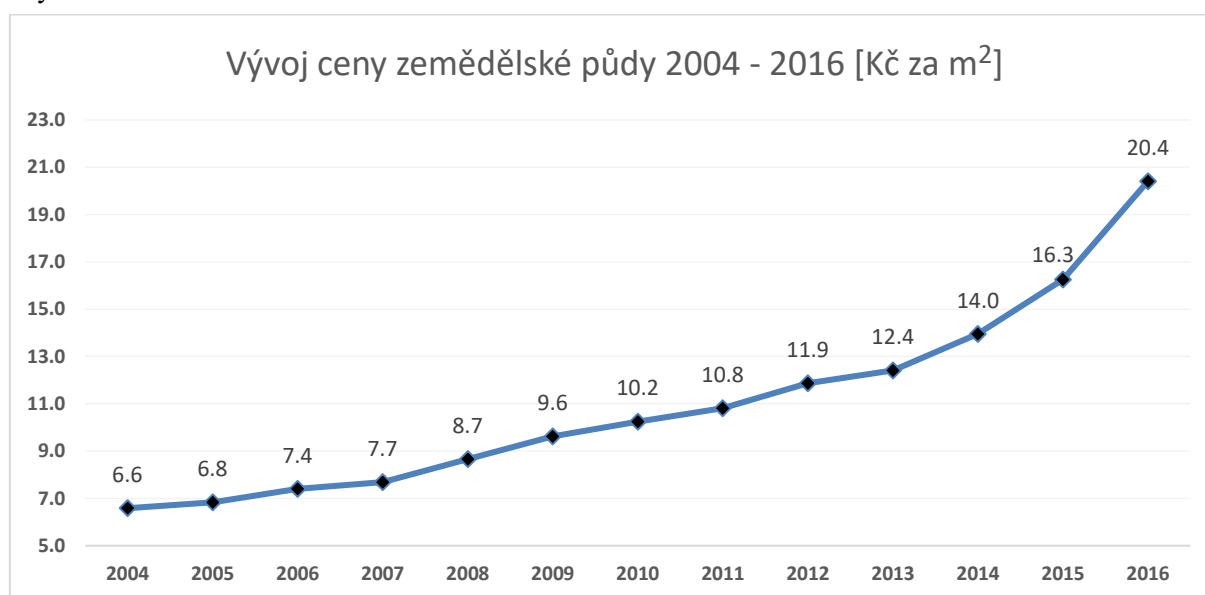
Odvětví zemědělství se v roce 2016 dařilo. Ekonomický výsledek ovlivnila především dobrá úroda. Produkce odvětví v běžných cenách vzrostla na 129,3 miliardy korun. To je o 1,8 % víc než v roce 2015. Podnikatelský důchod se zvýšil o více než čtvrtinu.

Vliv na hospodářský výsledek zemědělství měl také objem zemědělských podpor. Odhadovaný objem ostatních vyplacených dotací na výrobu dosáhl 30,8 miliardy korun. To představovalo meziroční nárůst o 3,4 %.

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 2016 obchodovala za ceny v rozmezí 15 – 25 Kč za m². U nejkvalitnějších pozemků se cena vyšplhala až na 30 Kč za m². Průměrné ceny zemědělské půdy v ČR se tak meziročně zvýšily o zhruba 26%.



Zdroj: Zpráva o trhu s půdou leden 2017 od společnosti FARMY.CZ

Z hlediska velikosti obchodů byla i v roce 2016 nejvyšší poptávka po výměrách střední velikosti (5-50 ha). Za nejlukrativnější považujeme nabídky pozemků o velikosti kolem 10 ha. Průměrné tržní ceny u obchodů s celkovou výměrou do 2 ha činily 20,1 Kč za m², u obchodů s výměrou 2 - 5 ha to bylo 18,8 Kč za m² a u obchodů s výměrou nad 5 ha 20,8 Kč za m².

V roce 2016 byli skupinou nejvíce poptávající a nakupující zemědělskou půdu zemědělství investoři, tj. samotní obhospodařovatelé zemědělské půdy. Objem transakcí této skupiny investorů představoval cca 54% 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 dluhového financování k nákupům půdy. Podíl nezemědělských investorů dosáhl zhruba 46%. 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 2017 Emitent očekává spíše skromnější 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 2016 bylo na jatkách vyrobeno 448 967 tun masa (+0,3 % oproti roku 2015). V tomto množství bylo zastoupeno 71 932 tun (+5,3 % oproti roku 2015) hovězího a telecího, 220 334 tun (-3,3 % oproti roku 2015) vepřového, 156 492 tun (+3,4 % oproti roku 2015) drůbežího, 178 tun (-0,8 % oproti roku 2015) skopového, 3 tuny (+4,2 % oproti roku 2015) koziho a 27 tun (-25,8 % oproti roku 2015) koňského masa.

V prvním čtvrtletí 2017 bylo vyrobeno 105 770 tun masa (meziročně -3,5 %), z toho hovězího masa 17 110 tun (meziročně -4,6 %), vepřového 51 665 tun (meziročně -4,6 %) a drůbežího 36 964 tun (meziročně -1,2 %).

Skot a hovězí maso

V roce 2016 dosáhla výroba hovězího a telecího masa 71 932 tun (+5,3 % oproti roku 2015). Meziročně se zvýšily porážky krav (+10,1 %) a jalovic (+4,6 %), počet poražených býků zůstal na stejné úrovni (-0,2 %). V 1. čtvrtletí 2017 činila celková produkce hovězího masa 17 110 tun (meziročně -4,6 %). V poklesu porážek býků se projeví snížené stavy skotu ve výkrmu. Menší počet zvířat určených k porážce z tuzemských chovů nebyl nahrazen ani jejich zvýšeným dovozem a výrazně tak vzrostl dovoz hovězího masa.

Ceny zemědělských výrobců jatečného skotu se v roce 2016 pohybovaly mírně pod úrovní roku předchozího (-1,2 % oproti roku 2015), z toho ke snížení ceny došlo v kategoriích krav (-3,2 % oproti roku 2015) a jalovic (-3,6 % oproti roku 2015), u telat se ceny zvýšily (+8,0 % oproti roku 2015) a v nejvýznamnější kategorii, u býků, zůstaly téměř na stejné úrovni (-0,2 % oproti roku 2015). Průměrná cena jatečných býků byla 46,95 Kč za kg v živé hmotnosti nebo 85,45 za kg jatečné hmotnosti, minimální byla v květnu (84,80 Kč/kg), maximální v prosinci (86,44 Kč/kg).

Meziročně se prohloubil schodek zahraničního obchodu s hovězím masem. Jeho dovoz se zvýšil na 30 553 tun (+23,6 % oproti roku 2015) a vývoz na 10 335 tun (+22,5 % oproti roku 2015). Hovězí maso se dováželo nejvíce z Polska, Nizozemska a Německa. Vyváželo se hlavně na Slovensko, ale také do Nizozemska a Maďarska.

Prasata a vepřové maso

Výroba vepřového masa se v roce 2016 snížila na 220 334 tun (-3,3 % oproti roku 2015). Jatečná prasata se porážela v průměrné hmotnosti 115,6 kg. V 1. čtvrtletí pokračoval počet poražených prasat v dlouhodobém poklesu, i když jeho tempo se zpomalilo (na 571,7 tis. ks; -1,7 %). Na snížení výroby vepřového masa o 4,6 % se projeví rovněž nižší porážková hmotnost. Celkově bylo vyrobeno 51 665 tun vepřového masa

Ceny zemědělských výrobců jatečných prasat se v průměru za rok 2016 zvýšily jen nepatrně (+0,8 % oproti roku 2015), avšak mezi nejnižší (v dubnu) a nejvyšší (v říjnu) cenou byl rozdíl 10,31 Kč za kg jatečné hmotnosti. Průměrná cena jatečných prasat byla 29,26 Kč za kg v živém nebo 38,04 Kč/kg jatečné hmotnosti.

Schodek zahraničního obchodu s vepřovým masem se meziročně téměř nezměnil (-220 369 tun); dovezeno bylo 257 083 tun (+0,6 % oproti roku 2015) a vyvezeno 36 714 tun (+5,2 % oproti roku 2015) vepřového masa. Vepřové maso pocházelo hlavně z Německa, Španělska a Polska. Dominantní postavení ve vývozu zaujímal Slovensko.

Drůbež a drůbeží maso

Výroba drůbežího masa se v roce 2016 zvýšila na 156 492 tun (+3,4 % oproti roku 2015). V 1. čtvrtletí 2017 došlo k mírnému snížení výroby drůbežího, přičemž 36 964 tun bylo o 1,2 % meziročně méně.

Ceny zemědělských výrobců jatečných kuřat se v roce 2016 mírně snížily (-1,1 % oproti roku 2015). Průměrná cena jatečných kuřat I. třídy jakosti byla 23,47 Kč/kg živé hmotnosti.

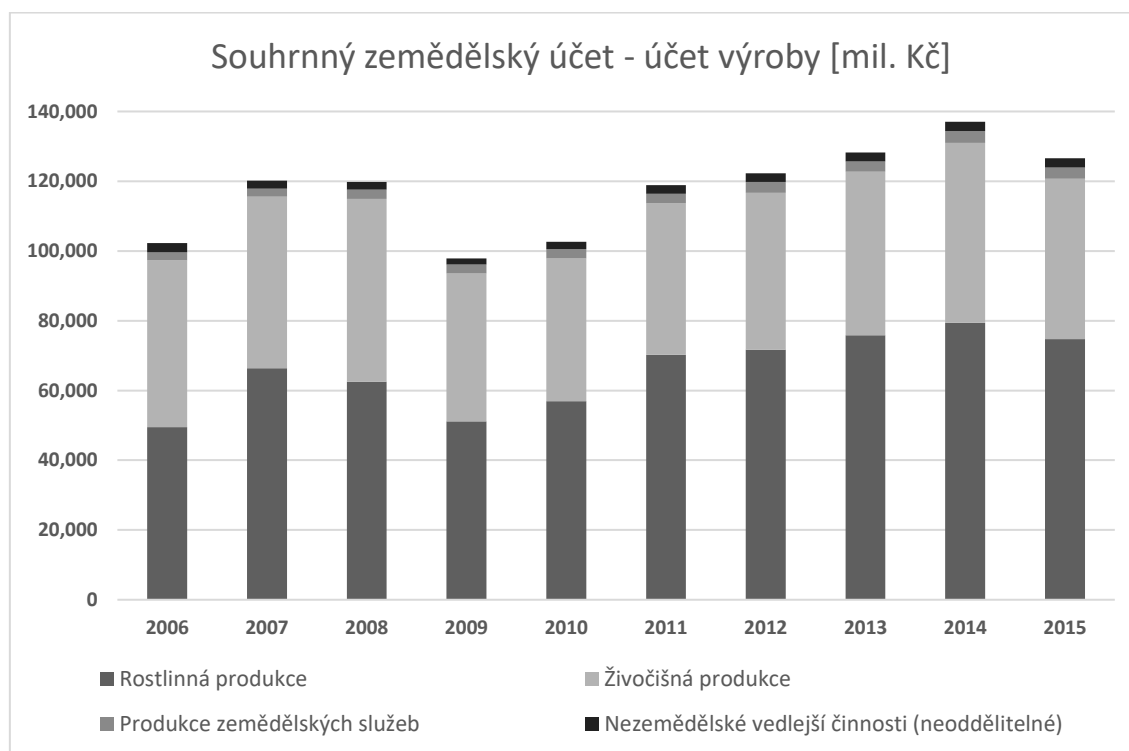
Bilance zahraničního obchodu s drůbežím masem byla záporná (-80 370 tun) a meziročně se nepatrně prohloubila. Drůbežího masa se dovezlo 117 415 tun, převážně z Polska a Maďarska, vyvezeno bylo 37 045 tun, většinou na Slovensko.

Mléko a mléčné výrobky

V roce 2016 se nákup mléka nepatrně zvýšil na 2 459 mil. litrů (+1,0 % oproti roku 2015). Ve 4. čtvrtletí mlékárny nakoupily od tuzemských producentů a odbytových organizací 584 649 tis. litrů mléka, tj. meziročně o 1,6 % méně. Ceny zemědělských výrobců mléka však byly o 6,5 % nižší než ve stejném období loni. Zemědělci prodávali mléko jakostní třídy Q za průměrnou cenu 6,82 Kč za litr.

Průměrná cena mléka v jakostní třídě Q v roce 2016 byla 6,71 Kč za litr (-14,7 % oproti roku 2015). Z ročního maxima v lednu (7,50 Kč/l) klesala na minimální hodnotu 6,12 Kč/l v srpnu a mírným navýšováním dospěla k 7,23 Kč/l v prosinci.

V prvním čtvrtletí 2017 byly ceny zemědělských výrobců mléka o 7,6 % vyšší než ve stejném období v roce 2016. Zemědělci prodávali mléko jakostní třídy Q za průměrnou cenu 7,85 Kč za litr, tj. o 1,03 Kč vyšší než v předcházejícím čtvrtletí.



Zdroj: ČSÚ (Souhrnný zemědělský účet - předběžné výsledky – 2016; kód: 270131-17)

5.8.3. Společnosti Segmentu Zdravotnictví

Společnosti Segmentu Zdravotnictví se zabývají péčí o seniory a o pacienty postižené degenerativními chorobami. Vzhledem ke komplexitě oboru zdravotnictví je však mnoho trendů souvisejících s těmito společnostmi společných pro celý sektor zdravotnictví.

Podklady pro následující kapitolu byly čerpány:

- z dat Českého Statistického Úřadu Výsledky zdravotnických účtů ČR – 2015 (kód: 260005-16)
- ze studie Global Health Care Outlook od společnosti Deloitte.

K datu zpracování tohoto Dodatku č. 1 nezveřejnil Český statistický úřad tzv. statistiku zdravotnických účtů za rok 2016, obsahující údaje za roky 2015 a 2016. Z toho důvodu jsou některá grafická doplnění v této kapitole pouze do roku 2014.

Globální situace

Společnosti působící v sektoru zdravotnictví musí hledat nové způsoby, jak snížit náklady, přičemž se tuto otázku snaží vyřešit pomocí inovativních přístupů k řízení zdraví populace. Celý sektor se soustředí na konsolidaci a zvyšuje se nutnost spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem. V mnoha případech je kvůli nákladové náročnosti specifické zdravotní péče potřeba přecházet na nové modely jejího financování.

Celosvětová populace stárne, přibývá chronicky nemocných pacientů, a výrazně se zvyšuje procento pacientů trpících degenerativními nervovými poruchami vyžadujícími specifickou zdravotní péči. Kvalita zdraví ale není známkou dlouhověkosti. Požadavky na kvalitu zdravotní péče ze strany pacientů se znatelným způsobem zvyšuje. Pacienti jsou obvykle velmi dobře informováni o specifických problémech, jimiž trpí, a v mnoha případech se podílejí na financování své zdravotní péče.

V celosvětovém měřítku je zdravotnictví jedním z největších průmyslových odvětví. Obtížná ekonomická situace však vládám v řadě regionů neumožňuje vynaložit finanční prostředky nezbytné na pokrytí rostoucích nároků na zdravotní péči, zejména pokud jsou spojeny se stále se zvyšujícími náklady.

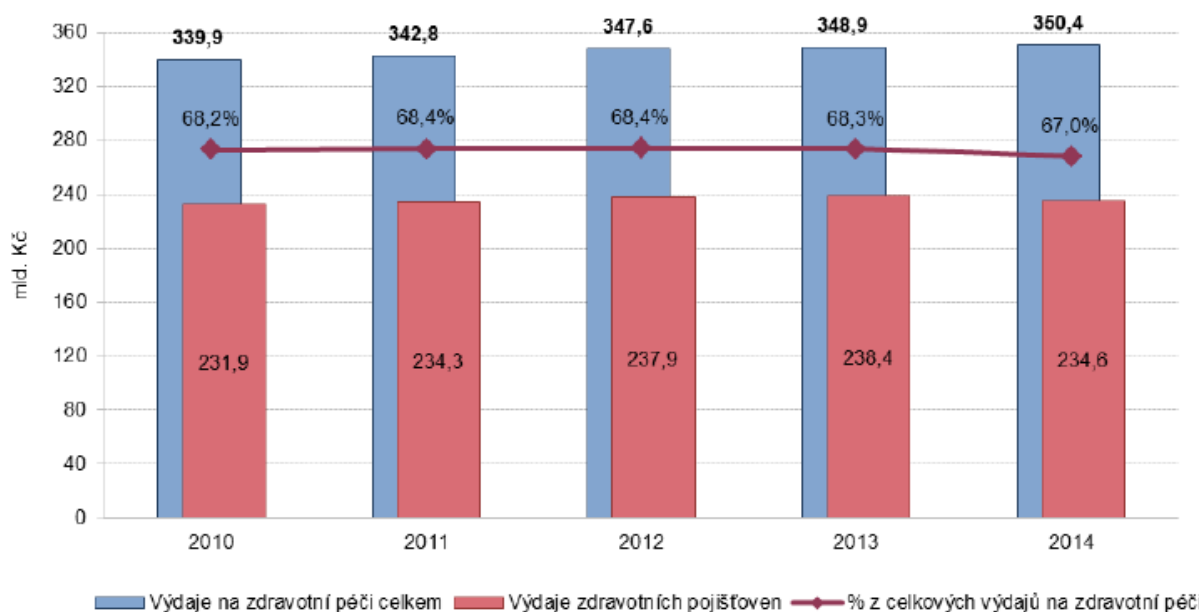
Důraz na vytváření hodnoty a narůstající konkurenční prostředí vedou zdravotnické organizace k rychlejšímu nalézání nových a efektivnějších způsobů, které zlepšují poskytování služeb, a to v oblastech jako jsou mobilní medicína, elektronické záznamy pacientů nebo například sociálních médií. Jejich využívání rapidně roste, a proto mají výrazné dopady na sektor zdravotnictví. Jejich efektivní využívání může společně pomoci snižovat náklady a zvyšovat jejich konkurenceschopnost.

V důsledku tržní konkurence, finančních problémů vlivem reforem a neustálých tlaků vyplývajících z regulačních opatření stále více poskytovatelů zdravotní péče využívá fúze a akvizice, partnerství a spojenectví vedoucí ke konsolidaci nemocnic. Tím vytváří široký systém zdravotní péče, jenž nabízí úspory i širší paletu služeb. Zúčastněné subjekty se neustále snaží nalézt způsoby, jak ze systému odstranit plýtvání a upravit své provozní modely tak, aby dokázaly reagovat na rozdíly ve zdravotní péči.

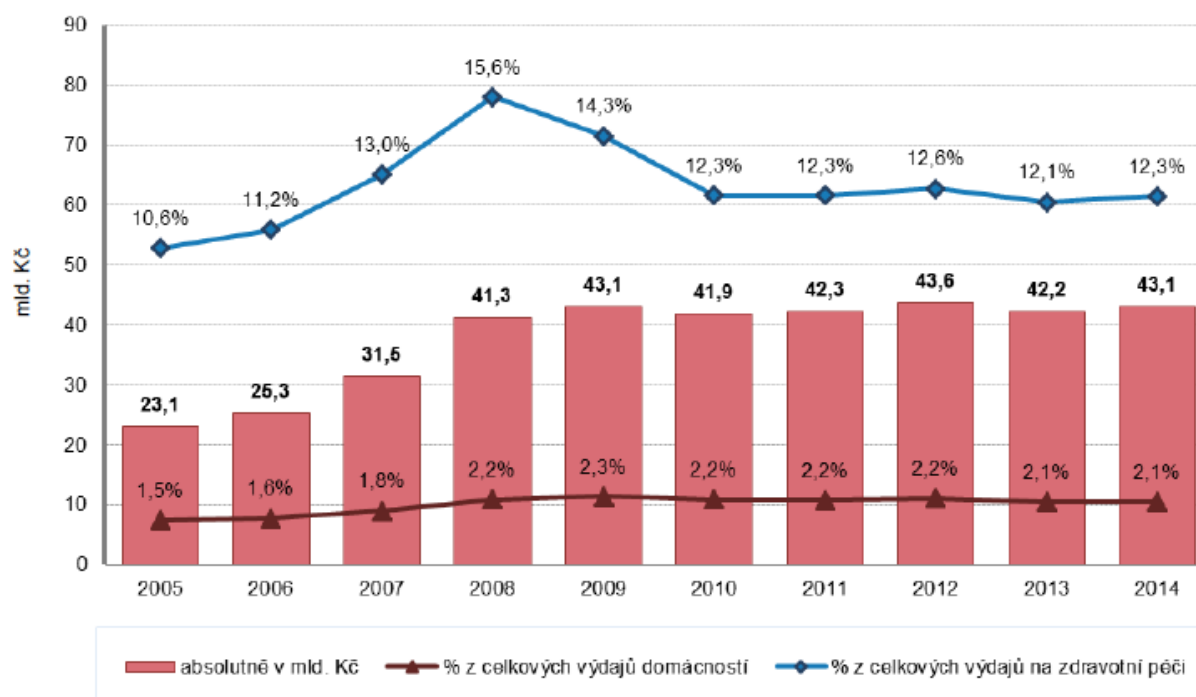
Valná většina regulačních intervencí v oblasti zdravotní péče se zaměřuje na bezpečnost pacientů a léčiv. Regulační agentury i nadále vyvíjejí tlak na farmaceutické, biomedicínské a zdravotně-technologické společnosti, především s ohledem na nedovolené užívání medikamentů, nezveřejnění možných rizik v oblasti bezpečnosti a obavy ohledně klinického testování. Zlepšení v oblasti zdravotní péče jsou rovněž doprovázena všudypřítomnými a přetrvávajícími kybernetickými riziky, v jejichž důsledku mohou společnosti snáze utrpět vysilující obchodní ztráty či ztrátu dobré pověsti.

Situace v ČR

V České republice mají klíčové postavení z hlediska financování zdravotní péče zdravotní pojišťovny, jejichž příjmy plynou z veřejného zdravotního pojištění, kterého je povinně účastna každá osoba s trvalým pobytem na území ČR. Hlavní zásadou veřejného zdravotního pojištění je solidarita a rovnost přístupu ke zdravotní péči. Veřejné zdravotní pojištění financuje veškerou zdravotní péči garantovanou zákonem č. 48/1997 Sb. o veřejném zdravotním pojištění, ve znění pozdějších předpisů. V zásadě lze říci, že veřejné zdravotní pojišťovny kryjí většinu výdajů na zdravotní péči v České republice.



Zdroj: ČSÚ (Výsledky zdravotnických účtů ČR – 2015; Celkové výdaje a výdaje zdravotních pojišťoven na zdravotní péči v ČR, 2010-2014; kód: 260005-16)



Zdroj: ČSÚ (Výsledky zdravotnických účtů ČR – 2015; Výdaje domácností v ČR na zdravotní péči, 2005-2014; kód: 260005-16)

Obecným problémem českého zdravotnictví je nedostatek kvalifikovaných pracovníků, především zdravotních sester. S tím souvisí i problémy se vzděláváním a odměňováním těchto pracovníků resp. neschopnost zdravotnických zařízení získat, vyškolit a udržet si kvalifikované zaměstnance. Následkem toho dochází v mnoha zařízeních k provozu s nedostatečným personálním zabezpečením, což vede k přetížení a frustraci zaměstnanců. Tito zaměstnanci pak nemají možnost poskytnout pacientům takovou péči, jakou by mohli a jakou by chtěli.

Převratnou novinku v roce 2016 přinesla novela zákona o veřejném zdravotním pojištění, která dala vzniknout Národnímu registru hrazených zdravotních služeb, který by měl umožnit zejména tvorbu oficiálních statistik populačního zdraví a zdravotních služeb, tvorbu indikátorů kvality a efektivity poskytovaných zdravotních služeb a tvorbu podkladů pro optimalizaci systému úhrad zdravotních služeb v ČR.

Dalším významným trendem ve zdravotnictví je pak zvyšování jeho technologické sofistikovanosti. Český statistický úřad odhaduje, že až 97% lékařů v současnosti používá ke své práci počítač, více než 94% používá internet a téměř 35% lékařů má vlastní internetové stránky. Pro porovnání – v roce 2006 bylo procento lékařů používající internet a počítač zhruba 60% a procento lékařů s vlastní internetovou stránkou pouze 10%. S tím souvisí i částečný přesun lékařské péče resp. lékařských konzultací na internet. V současné době poskytuje službu on-line konzultací více než 10% všech lékařů, oproti zhruba 4%, kteří tuto službu poskytovali v roce 2007. Česká republika je v těchto ohledech zhruba na průměru zbytku EU. Nejrozšířenější jsou IT služby ve zdravotnictví v zemích jako Dánsko, Nizozemsko a Estonsko.

Proliferace IT do oblasti zdravotnictví je patrná i u samotných pacientů. Výrazně se zvyšuje procento pacientů, jež hledá informace o svém zdravotním stavu či související informace přes internet. V současné době až 43% všech pacientů hledá prvotně informace o svém zdravotním stavu prostřednictvím internetu. V roce 2006 bylo toto číslo zhruba 9%.

Článek 5.10. se mění následovně

5.10. Správní, řídicí a dozorčí orgány

Emitent je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky. Vnitřní systém fungování společnosti je dualistický a reprezentuje je představenstvo a dozorčí rada.

5.10.1. Představenstvo Emitenta

Představenstvo je statutárním orgánem Emitenta, kterému náleží obchodní vedení a jedná za společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku. Dále předkládá ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplácení zálohy na podíl na zisku.

Představenstvo Emitenta má v souladu s platnými stanovami Emitenta jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva. Členové představenstva jsou voleni a odvoláváni valnou hromadou. Funkční období člena představenstva je 10 let. Jednání za společnost potvrdí člen představenstva vlastnoručním podpisem. Člen představenstva zastupuje společnost samostatně.

Ke dni vyhotovení tohoto Dodatku č. 1 je členem představenstva následující osoba:

Ing. Roman Schindler

Datum narození: 9. ledna 1971

Adresa: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8

Vzdělání a praxe: Působil jako vedoucí oddělení rozpočtu na České zemědělské univerzitě v Praze, poté pracoval jako manažer ve společnosti Stella Management a byl výkonným ředitelem firmy Chiradent Praha. Několik let pracoval i na ministerstvu zemědělství, a to rovněž jako náměstek ministra pro lesní a vodní hospodářství. Zastával také pozici předsedy dozorčí rady Lesů ČR. Ve skupině UNICAPITAL působí od jejího založení.

Členství v orgánech jiných společností:

Název společnosti	IČ	Funkce
UNICAPITAL Finance a.s.	056 90 421	člen představenstva
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	029 53 200	člen představenstva
UNICAPITAL Healthcare a.s.	057 85 057	člen představenstva
Nemovitosti nájemního bydlení a.s.	057 84 573	člen představenstva
Směšená obchodní a průmyslová komora Česká republika – Demokratická republika Kongo	241 81 668	člen dozorčí rady

Články 5.10.2. a 5.10.3. zůstávají beze změny.

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 13.10.2016 do 31.12.2016 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 13.10.2016 do 31.12.2016 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 13.10.2016 do 31.12.2016.

5.13.4. Stáří posledních finančních údajů

Data v prospektu, která jsou posledními ověřenými finančními údaji Emitenta, vycházejí z účetní závěrky za období od 13.10.2016 do 31.12.2016.

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 31.12.2016 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 25. ledna 2017 uzavřel Emitent rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 1 mld. Kč s Mateřskou Společností.
- K datu 2. února 2017 uzavřel Emitent rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrový rámcem ve výši 1 mld. Kč se společností UNICAPITAL Finance a.s., IČ 05690421, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 21927.
- K datu 3. května 2017 uzavřel Emitent rámcovou smlouvu o úvěru s úvěrovým rámcem ve výši 200 mil. Kč se společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., IČ 25621483, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 55534.
- K datu 23. května 2017 uzavřel Emitent úvěrovou smlouvu na částku 189 mil. Kč se společností UNICAPITAL Healthcare a.s., IČ 05785057, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 22214.

Emitent vydal k datu 1. února 2017 následující dosud nesplacené emise dluhopisů, které nebyly přijaty k obchodování na regulovaném trhu:

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 1. února 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515652.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 1. února 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 400 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515645.
- Emise dluhopisů se splatností 7 let s datem splatnosti 1. února 2024 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,7% ve výši 200 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003515637.

Emitent vydal k datu 8. března 2017 následující dosud nesplacené emise dluhopisů, který byly přijaty k obchodování na regulovaném trhu BCPP.

- Emise dluhopisů se splatností 3 roky s datem splatnosti 8. března 2020 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 3,3% ve výši 500 mil. Kč s možností navýšení emise až o 50% v souladu s emisními podmínkami, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516064.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 300 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516072.
- Emise dluhopisů se splatností 5 let s datem splatnosti 8. března 2022 nesoucí pevnou úrokovou sazbu 4,0% ve výši 200 mil. Kč, kterým byl přiřazen ISIN CZ0003516080.

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.

Dokument	Zdroj	Přesná URL adresa
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Účetní závěrka Emitenta za období od 13.10.2016 do 31.12.2016 <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 20 – 29)</i> ▪ Zpráva nezávislého auditora <i>(dokument obsažen ve výroční zprávě Emitenta na stranách 18 – 19)</i> 	<p>Internetové stránky emitenta www.unicapital.cz sekce "Pro investory".</p>	<p>http://www.unicapital.cz/files/Vyrocnizprava-2016_Unicapital-Invest-I.pdf</p>