



**ZÁKLADNÍ PROSPEKT  
PRO DLUHOPISOVÝ PROGRAM  
UNICAPITAL ENERGY a.s.**

**v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 1 000 000 000 Kč**

Tento dokument představuje základní prospekt (dále jen "**Základní prospekt**") pro dluhopisy vydávané v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2016 společností UNICAPITAL ENERGY a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01881469, spisová značka B 19242 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen "**Emitent**") a dluhopisový program dále jen "**Dluhopisový program**" nebo "**Program**"). Na základě Dluhopisového programu je Emitent oprávněn vydávat v souladu s obecně závaznými právními předpisy jednotlivé emise dluhopisů (dále jen "**Emise dluhopisů**" nebo "**Emise**" nebo "**Dluhopisy**"). Celková jmenovitá hodnota všech vydaných a nesplacených Dluhopisů vydaných v rámci tohoto dluhopisového programu nesmí k žádnému okamžiku překročit 1.000.000.000 Kč (slovy: jedna miliarda korun českých). Doba trvání Dluhopisového programu, během které může Emitent vydávat jednotlivé Emise v rámci programu, činí 10 let. Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů je zajištěno finanční zárukou zřízenou společností UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Ručitel**“) na základě záruční listiny uvedené v Příloze č. 1 společných emisních podmínek (dále jen „**Záruční listina**“).

Pro každou Emisi Dluhopisů v rámci Dluhopisového programu připraví Emitent zvláštní dokument (dále jen "**Emisní dodatek**"), který bude obsahovat doplněk Dluhopisového programu, tj. doplněk společných emisních podmínek Dluhopisového programu pro takovou Emisi (dále jen "**Doplněk dluhopisového programu**"). V Doplněku dluhopisového programu bude zejména určena jmenovitá hodnota a počet Dluhopisů tvořících danou Emisi, datum emise Dluhopisů a způsob jejich vydání, výnos Dluhopisů dané Emise a jejich emisní kurz, data výplaty výnosů z Dluhopisů a datum, resp. data splatnosti jejich jmenovité, příp. jiné hodnoty, jakož i další specifické podmínky Dluhopisů dané Emise. Rozhodne-li Emitent, že požádá o přijetí kterékoli Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů k datu vydání, nebo budou-li Dluhopisy umístěny formou veřejné nabídky, bude Emisní dodatek obsahovat též tzv. konečné podmínky nabídky/emise (dále jen "**Konečné podmínky**") a individuální shrnutí Emise tak, aby Emisní dodatek spolu s tímto Základním

prospektem tvořily prospekt příslušné Emise. V případě, že Emitent rozhodne o veřejné nabídce Dluhopisů nebo o přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů až po jejím vydání, rozšíří Emitent Emisní dodatek uveřejněný nejpozději k datu emise o Konečné podmínky poté, co rozhodne o takové formě umístování Dluhopisů nebo o takovém přijetí Emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu cenných papírů.

Dojde-li po schválení tohoto Základního prospektu a před vydáním, resp. ukončením veřejné nabídky Dluhopisů či přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu k podstatným změnám údajů v něm uvedených, bude Emitent tento Základní prospekt aktualizovat, a to formou dodatků k Základnímu prospektu. Každý takový dodatek bude schválen Českou národní bankou (dále také jen "ČNB") a uveřejněn v souladu s právními předpisy.

Bude-li v Emisním dodatku obsahujícím konečné podmínky uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být cennými papíry přijatými na regulovaný trh, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na trh organizovaný Burzou cenných papírů Praha, a. s. (dále také jen "BCPP"), případně na jiný regulovaný trh cenných papírů, který by trh BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů.

Platby z Dluhopisů vydaných v rámci tohoto Dluhopisového programu budou ve všech případech prováděny v souladu s obecně závaznými právními předpisy platnými v době provedení příslušné platby v České republice. Tam, kde to budou vyžadovat právní předpisy České republiky účinné v době splacení jmenovité hodnoty nebo výplaty úrokového výnosu, budou z plateb vlastníkům Dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Emitent nebude povinen k dalším platbám vlastníkům Dluhopisů náhradou za takovéto srážky daní nebo poplatků. Emitent je za určitých podmínek plátcem daně sražené z výnosů z dluhopisů (blíže viz kap. „Zdanění a devizová regulace“).

Tento Základní prospekt byl vyhotoven dne 20. července 2016.

Základní prospekt byl schválen rozhodnutím ČNB č.j. 2016/086891/CNB/570 ke sp.zn. 2016/00033/CNB/572 ze dne 22. července 2016, které nabylo právní moci dne 23. července 2016. Informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni, nebude-li tento Základní prospekt aktualizován formou dodatku k Základnímu prospektu - v takovém případě budou údaje v Základním prospektu aktuální ke dni, jenž bude uveden v dodatku k Základnímu prospektu.

*Tento Základní prospekt není veřejnou ani jinou nabídkou ke koupi jakýchkoli Dluhopisů. Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto Dluhopisového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených nejen v tomto Základním prospektu, ale i na základě dodatků Základního prospektu a Emisního dodatku příslušné Emise obsahujícího konečné podmínky emise.*

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu jsou v některých zemích omezeny právními předpisy.*

**TATO STRÁNKA JE ÚMYSLNĚ VYNECHÁNA**

## DŮLEŽITÁ UPOZORNĚNÍ

*Tento dokument je Základním prospektem nabídkového programu ve smyslu §36a zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**" nebo "**ZPKT**"), článku 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č.2003/71/ES a článku 26 Nařízení Komise (ES) č. 809/2004, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2003/71/ES, pokud jde o údaje obsažené v prospektech, úpravu prospektů, uvádění údajů ve formě odkazu, zveřejňování prospektů a šíření inzerátů. Tento Základní prospekt též obsahuje znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu (viz kap. "Společné emisní podmínky Dluhopisů").*

*Rozšiřování tohoto Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jednotlivých Emisí jsou v některých zemích omezeny zákonem a obdobně nemusí být umožněna ani jejich nabídka s výjimkou České republiky. Dluhopisy takto zejména nebudou registrovány v souladu se zákonem o cenných papírech Spojených států amerických z roku 1933 a nesmějí být nabízeny, prodávány nebo předávány na území Spojených států amerických nebo osobám, které jsou rezidenty Spojených států amerických (tak, jak jsou tyto pojmy definovány v Nařízení S vydaném k provedení zákona o cenných papírech USA) jinak než na základě výjimky z registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA nebo v rámci obchodu, který nepodléhá registrační povinnosti podle zákona o cenných papírech USA. Osoby, do jejichž držení se tento Základní prospekt dostane, jsou odpovědné za dodržování omezení, která se v jednotlivých zemích vztahují k nabídce, nákupu nebo prodeji Dluhopisů nebo držby a rozšiřování jakýchkoli materiálů vztahujících se k Dluhopisům.*

*Zájemci o koupi Dluhopisů jednotlivých Emisí, které mohou být v rámci tohoto nabídkového programu vydány, musí svá investiční rozhodnutí učinit na základě informací uvedených v tomto Základním prospektu, případném dodatku Základního prospektu a v příslušném Emisním dodatku obsahujícím konečné podmínky. V případě rozporu mezi informacemi uváděnými v tomto Základním prospektu a jeho dodatcích platí vždy naposled uveřejněný údaj. Jakékoli rozhodnutí o upsání nabízených Dluhopisů musí být založeno výhradně na informacích obsažených v těchto dokumentech jako celku a na podmínkách nabídky, včetně samostatného vyhodnocení rizikovosti investice do Dluhopisů každým z potenciálních nabyvatelů.*

*Emitent neschválil jakékoli jiné prohlášení nebo informace o Emitentovi nebo Ručiteli, nabídkovém, resp. Dluhopisovém programu nebo Dluhopisech, než jaká jsou obsažena v tomto Základním prospektu, jeho dodatcích a jednotlivých Emisních dodatcích. Na žádná taková jiná prohlášení nebo informace se nelze spolehnout jako na prohlášení nebo informace schválené Emitentem. Pokud není uvedeno jinak, jsou veškeré informace v tomto Základním prospektu uvedeny k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Předání Základního prospektu kdykoli po datu jeho vyhotovení neznamená, že informace v něm uvedené jsou správné ke kterémukoli okamžiku po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Tyto informace mohou být navíc dále měněny či doplňovány prostřednictvím jednotlivých dodatků Základního prospektu a upřesňovány či doplňovány prostřednictvím jednotlivých Emisních dodatků.*

*Informace obsažené v kapitolách „Zdanění a devizová regulace“ a „Vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Ručiteli“ jsou uvedeny pouze jako všeobecné a nikoli vyčerpávající informace vycházející ze stavu k datu tohoto Základního prospektu a byly získány z veřejně přístupných zdrojů, které nebyly zpracovány nebo nezávisle ověřeny Emitentem. Potenciální nabyvatelé Dluhopisů by se měli spoléhat výhradně na vlastní analýzu faktorů uváděných v těchto kapitolách a na své vlastní právní, daňové a jiné odborné poradce. Případným zahraničním nabyvatelům Dluhopisů se doporučuje konzultovat se svými právními a jinými poradci ustanovení příslušných právních předpisů, zejména devizových a daňových předpisů České republiky, zemí, jejichž jsou rezidenty, a jiných případně relevantních států a dále všechny relevantní mezinárodní dohody a jejich dopad na konkrétní investiční rozhodnutí.*

*Vlastníci Dluhopisů vydávaných v rámci Dluhopisového programu, včetně všech případných zahraničních investorů, se vyzývají, aby se soustavně informovali o všech zákonech a ostatních právních předpisech upravujících držení Dluhopisů, a rovněž prodej Dluhopisů do zahraničí nebo*



*nákup Dluhopisů ze zahraničí, jakožto i jakékoliv jiné transakce s Dluhopisy a aby tyto zákony a právní předpisy dodržovali.*

*Jakékoli předpoklady a výhledy týkající se budoucího vývoje Emitenta a Ručitele, jeho finanční situace, okruhu podnikatelské činnosti nebo postavení na trhu nelze interpretovat jako prohlášení, či závazný slib Emitenta týkající se budoucích událostí nebo výsledků, neboť tyto budoucí události a výsledky závisí zcela nebo zčásti na okolnostech a událostech, které Emitent a Ručitel není schopen ovlivnit. Potenciální investoři by měli provést vlastní analýzu jakýchkoli vývojových trendů nebo výhledů uvedených v tomto Základním prospektu, případně provést další samostatná šetření a svá investiční rozhodnutí založit na výsledcích takových analýz a šetření.*

*Emitent bude v souladu s obecně závaznými právními předpisy a, v případě přijetí Dluhopisů k obchodování na BCPP, také v souladu se ZPKT a s burzovními pravidly, uveřejňovat auditované výroční zprávy o výsledcích svého hospodaření a o své finanční situaci a své finanční výkazy (rozvahu a výkaz zisků a ztrát) a plnit ostatní informační povinnosti.*

*Tento Základní prospekt, jeho případné dodatky, resp. Emisní dodatky, výroční a jiné zprávy Emitenta uveřejněné po datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i všechny dokumenty uvedené v tomto Prospektu formou odkazu, budou k dispozici na požádání v běžné pracovní době od 9.00 do 16.00 hod. k nahlédnutí v sídle Emitenta a rovněž v elektronické podobě na webových stránkách [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci “pro investory”.*

*Pokud není dále uvedeno jinak: (i) všechny finanční údaje Emitenta vycházejí z mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS) a (ii) všechny finanční údaje Ručitele vycházejí z Českých účetních standardů. Některé hodnoty uvedené v tomto Základním prospektu byly upraveny zaokrouhlením. Hodnoty uváděné pro tutéž informační položku se proto mohou v různých tabulkách mírně lišit a hodnoty uváděné jako součty v některých tabulkách nemusí být aritmetickým součtem hodnot, které těmto součtům předcházejí.*

*Některé výrazy jsou definovány v kap. „Seznam použitých definic, pojmů a zkratk“. Bude-li tento Základní prospekt přeložen do jiného jazyka, je v případě výkladového rozporu mezi zněním Základního prospektu v českém jazyce a zněním Základního prospektu přeloženého do jiného jazyka rozhodující znění Základního prospektu v českém jazyce.*

<b>1.</b>	<b>OBSAH</b>	
<b>1.</b>	<b>OBSAH</b> .....	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>SHRUTÍ</b> .....	<b>8</b>
<b>3.</b>	<b>RIZIKOVÉ FAKTORY</b> .....	<b>32</b>
3.1.	RIZIKA VE VZTAHU K EMITENTOVÍ.....	32
3.2.	RIZIKA VE VZTAHU K RUČITELI.....	36
3.3.	RIZIKA VE VZTAHU K ZAHRANIČNÍM AKVIZICÍM.....	41
3.4.	RIZIKA VE VZTAHU K ČESKÉ REPUBLICE.....	41
3.5.	RIZIKA VE VZTAHU K INVESTOVÁNÍ DO DLUHOPISŮ.....	42
<b>4.</b>	<b>INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM</b> .....	<b>45</b>
<b>5.</b>	<b>SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY</b> .....	<b>46</b>
5.1.	OBEČNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ.....	47
5.2.	DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ.....	49
5.3.	STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ.....	50
5.4.	PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA.....	50
5.5.	VÝNOS.....	56
5.6.	SPLACENÍ DLUHOPISŮ.....	56
5.7.	PLATEBNÍ PODMÍNKY.....	59
5.8.	ZDANĚNÍ.....	64
5.9.	PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ.....	67
5.10.	PROMLČENÍ.....	69
5.11.	ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT.....	69
5.12.	SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK.....	71
5.13.	OZNÁMENÍ.....	76
5.14.	ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK.....	76
5.15.	DEFINICE.....	76
<b>6.</b>	<b>VZOR EMISNÍHO DODATKU - KONEČNÝCH PODMÍNEK</b> .....	<b>83</b>
<b>7.</b>	<b>INFORMACE O EMITENTOVÍ</b> .....	<b>94</b>
7.1.	ODPOVĚDNÉ OSOBY.....	94
7.2.	OPRÁVNĚNÍ AUDITOŘI.....	95
7.3.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE.....	95
7.4.	RIZIKOVÉ FAKTORY.....	97
7.5.	ÚDAJE O EMITENTOVÍ.....	97
7.6.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ.....	101
7.7.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA.....	110
7.8.	INFORMACE O TRENDECH.....	126
7.9.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU.....	127
7.10.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY.....	127
7.11.	POSTUPY DOZORČÍ RADY.....	129
7.12.	HLAVNÍ AKCIONÁŘI.....	130
7.13.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA.....	130
7.14.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE.....	132
7.15.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY.....	133
7.16.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU.....	135
7.17.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY.....	135
<b>8.</b>	<b>RUČENÍ A INFORMACE O RUČITELI</b> .....	<b>136</b>

8.1.	POVAHA ZÁRUKY .....	136
8.2.	ROZSAH ZÁRUKY .....	136
8.3.	INFORMACE O RUČITELI .....	136
8.4.	VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE .....	138
8.5.	RIZIKOVÉ FAKTORY .....	140
8.6.	ÚDAJE O RUČITELI .....	140
8.7.	PŘEHLED PODNIKÁNÍ .....	144
8.8.	ORGANIZAČNÍ STRUKTURA .....	145
8.9.	INFORMACE O TRENDECH .....	164
8.10.	PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU .....	172
8.11.	SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY .....	172
8.12.	POSTUPY DOZORČÍ RADY .....	174
8.13.	HLAVNÍ AKCIONÁŘI .....	175
8.14.	FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH RUČITELE .....	175
8.15.	DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE .....	177
8.16.	VÝZNAMNÉ SMLOUVY .....	177
8.17.	ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU .....	181
8.18.	ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY .....	181
<b>9.</b>	<b>PODMÍNKY NABÍDKY / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU .....</b>	<b>182</b>
9.1.	PODMÍNKY NABÍDKY .....	182
9.2.	PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ .....	183
<b>10.</b>	<b>ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE .....</b>	<b>184</b>
<b>11.</b>	<b>VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRAVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI .....</b>	<b>185</b>
<b>12.</b>	<b>UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU .....</b>	<b>186</b>
<b>13.</b>	<b>DALŠÍ INFORMACE .....</b>	<b>187</b>
13.1.	INFORMACE TŘETÍCH STRAN .....	187
<b>14.</b>	<b>SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>187</b>
<b>15.</b>	<b>ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....</b>	<b>188</b>
15.1.	ŘÁDNÁ KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015 DLE MEZINÁRODNÍCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ (IFRS) .....	189
15.2.	ŘÁDNÁ INDIVIDUÁLNÍ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2014 DO 31.12.2014 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ .....	233
15.3.	ŘÁDNÁ AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA RUČITELE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2014 DO 31.12.2014 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ .....	258
15.4.	ŘÁDNÁ AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA RUČITELE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ .....	302

## 2. SHRNUTÍ

*Toto shrnutí se skládá z požadavků, které se nazývají prvky. Tyto prvky jsou obsaženy v oddílech A až E (A.1 – E.7) v tabulkách uvedených níže. Toto shrnutí obsahuje veškeré prvky vyžadované pro shrnutí Emitenta a Dluhopisů. Jelikož některé prvky nejsou pro daného Emitenta nebo Dluhopisy vyžadovány, mohou v číslování prvků a jejich posloupnosti vzniknout mezery. Přes skutečnost, že některý prvek je pro Emitenta a Ručitele a Dluhopisy vyžadován, je možné, že pro daný prvek nebude existovat relevantní informace. V takovém případě obsahuje shrnutí krátký popis daného prvku a údaj "nepoužije se".*

### ODDÍL A – ÚVOD A UPOZORNĚNÍ

A.1	Upozornění	<p>Toto shrnutí představuje úvod prospektu dluhopisů vydávaných v rámci dluhopisového programu, který byl zřízen v roce 2016 společností UNICAPITAL ENERGY a.s. se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika IČO 01881469, spisová značka B 19242 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „<b>Emitent</b>“) v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 1 000 000 000 Kč a době trvání 10 let, jež jsou zaručené finanční zárukou poskytnutou <b>UNICAPITAL a.s.</b>, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze, zajišťující zaplacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů až do výše 1.000.000.000 Kč (dále jen „<b>Dluhopisový program</b>“ a dluhopisy dále jen „<b>Dluhopisy</b>“).</p> <p>Jakékoli rozhodnutí investovat do Dluhopisů by mělo být založeno na tom, že investor zváží prospekt Dluhopisů jako celek, tj. základní prospekt (včetně jeho případných dodatků dále jen „<b>Základní prospekt</b>“) spolu s emisním dodatkem obsahujícím konečné podmínky pro příslušnou emisi.</p> <p>V případě, kdy je u soudu vznesena žaloba, týkající se údajů uvedených v prospektu, může být žalující investor povinen nést náklady na překlad prospektu, vynaložené před zahájením soudního řízení, nebude-li v souladu s právními předpisy stanoveno jinak.</p> <p>Osoba, která vyhotovila shrnutí prospektu včetně jeho překladu, je odpovědná za správnost údajů ve shrnutí prospektu pouze v případě, že je shrnutí prospektu zavádějící nebo nepřesné při společném výkladu s ostatními částmi prospektu, nebo že shrnutí prospektu při společném výkladu s ostatními částmi prospektu neobsahuje informace uvedené v § 36 odst. 5 písm. b) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu.</p>
A.2	Souhlas Emitenta s použitím prospektu Dluhopisů pro následnou nabídku vybranými finančními zprostředkovateli	<p>Emitent souhlasí s použitím prospektu Dluhopisů pro pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli, a to po dobu 12 měsíců od schválení Základního prospektu ČNB a výhradně v České republice.</p> <p>Podmínkou výše uděleného souhlasu (včetně souhlasu s použitím prospektu konkrétních Dluhopisů) je uzavření</p>

		<p>pisemné dohody mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem o dalším prodeji nebo umístění Dluhopisů.</p> <p>Finanční zprostředkovatelé: [●]</p> <p>Délka nabídkového období: od [●] do [●]</p> <p>Emitent přijímá odpovědnost za obsah prospektu Dluhopisů rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu Dluhopisů.</p> <p><i>Údaje o podmínkách nabídky jakéhokoli finančního zprostředkovatele budou poskytnuty v době předložení nabídky finančním zprostředkovatelem.</i></p>
--	--	---

## ODDÍL B – EMITENT

<b>B.1</b>	<b>Název Emitenta</b>	UNICAPITAL ENERGY a.s.
<b>B.2</b>	<b>Sídlo a právní forma Emitenta, země registrace a právní předpisy, podle nichž Emitent provozuje činnost</b>	<p>Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika</p> <p>akciová společnost, Česká republika</p> <p>Emitent se řídí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění; a</li> <li>- zákonem č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, v platném znění.</li> </ul>
<b>B.4b</b>	<b>Popis známých trendů</b>	<p>Současné etapa vývoje energetiky je v globálním měřítku charakteristická vysokou mírou nejistot dalšího vývoje. Strategickou odpovědí je zajištění pokud možno co nejrozmanitějšího energetického mixu, tj. dostatečné diverzifikace z hlediska zdrojů i druhů surovin.</p> <p>Česká republika je plně soběstačná ve výrobě elektřiny a tepla. V důsledku podpory obnovitelných zdrojů energie v uplynulých letech se zvýšil podíl jiných obnovitelných</p>

		<p>zdrojů než vodních elektráren, ale zatím i při vysokých dotacích nedokázal nahradit významnější část fosilních zdrojů. V ČR je dobře zavedená kombinovaná výroba elektřiny a tepla, přičemž ve velkých a středních zdrojích činí podíl kogenerace necelých 70% z celkové hrubé výroby tepla. V kogeneraci je zároveň vyráběno 12-13% hrubé výroby elektřiny.</p> <p>Emitent vychází z následujících hlavních charakteristik odvětví energetiky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dlouhodobá rostoucí poptávka po energiích</li> <li>- relativně stabilní a dobře předvídatelné peněžní toky</li> <li>- nízká náročnost na personál a jeho kvalifikaci (především u výroben energie)</li> <li>- vysoce regulovaný legislativní přístup oboru</li> <li>- střednědobý až dlouhodobý horizont investic</li> <li>- vstřícný postoj bank ke spolufinancování</li> </ul> <p>Bulharsko má dva hlavní pilíře v produkci elektrické energie. Zhruba polovinu produkce zabezpečují uhelné elektrárny (47% v roce 2014, 47% v roce 2013), jaderná energetika se podílí na produkci z více jak jedné třetiny (37% v roce 2014, 36% v roce 2013). Zbytek produkce je zabezpečen z obnovitelných a ostatních zdrojů.</p> <p>V roce 2015 došlo ke změně trendu snižování spotřeby elektrické energie na Bulharském trhu, když došlo k meziročnímu nárůstu spotřeby o 2,5% v porovnání s rokem 2014. Export elektrické energie se v 2015 zvýšil o 10% v porovnání s předchozím rokem. Dvěmi hlavními exportními destinacemi bylo Turecko a Řecko.</p> <p>Výroba elektřiny v roce 2015 vzrostla v porovnání s rokem 2014 o 3,9%. Největší nárůst výroby byl zaznamenán v segmentu vodních elektráren s meziročním nárůstem produkce o 22%.</p> <p>Mezi hlavní trendy v Bulharské energetice bude patřit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pokračování deregulace Bulharské energetiky,</li> <li>- nahrazování zastaralých a dosluhujících uhelných elektráren,</li> <li>- pokračující změna energetického produkčního mixu dle vytyčené energetické strategie Bulharska,</li> <li>- zvýšení energetické efektivity</li> </ul> <p>Emitentovi nejsou známy žádné jiné 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.5</b>	<b>Skupina Emitenta</b>	<p>Emitent je součástí skupiny, přičemž je dceřinou společností společnosti <b>UNICAPITAL a.s.</b>, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze,</p>

		<p>kteřá poskytlá finanční zářuku k zajištění zaplacení jmenovité hodnoty a výnosů Dluhopisů až do výše 1.000.000.000 Kč (dále jen „Ručitel“). Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% počtu akcií Emitenta. Skupina Emitenta působí na trhu energetiky.</p> <p>Skupina Ručitele je popsána v prvku B.5 v oddílu B – Ručitel.</p> <p>Emitent vlastní:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 100% podíl v Českomoravská Distribuce s.r.o., se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice, IČO: 246 69 504, jež je distributorem elektrické energie na území České republiky;</li> <li>(b) 100% podíl společnosti FVE Jilovice s.r.o., IČO: 281 16 046, se sídlem České Budějovice, Nemanická 2722, PSČ 779 00;</li> <li>(c) 100% podíl ve společnosti Českomoravská energetika s.r.o., IČO: 035 31 384, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 (kteřá je 50 % společníkem ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) a 100% společníkem ve společnosti LDS Sever, spol. s r.o.);</li> <li>(d) 18.8% zaknihovaných akcií společnosti PORUBOVKA, a.s., IČO: 278 22 711, se sídlem Olomouc, Dolní náměstí 56/32, PSČ 779 00 (kteřá je 100 % společníkem ve společnosti Photon Forest, s.r.o.);</li> <li>(e) 100% podíl ve společnosti SOLAR HASKOVO EOOD, se sídlem Sofia, 1463, 4 Orfano Str., Bulgaria, zapsané v obchodním rejstříku pod UIC 201046593;</li> <li>(f) 100% podíl ve společnosti SLANTZE 09 EOOD, se sídlem Sofia, 1463, 4 Orfano Str., Bulgaria, zapsané v obchodním rejstříku pod UIC 200633634; a</li> <li>(g) 100% podíl ve společnosti FVE Lahošť s.r.o., IČO: 287 23 406, se sídlem V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou.</li> </ul>
<b>B.9</b>	<b>Prognózy či odhady zisku</b>	Nepoužije se; Emitent prognózu zisku nevyhotovil.
<b>B.10</b>	<b>Ověření historických finančních údajů</b>	<p>Historické finanční údaje vycházejí z řádné konsolidované auditované účetní závěrky Emitenta k 31. 12. 2015 dle mezinárodních účetních standardů ve znění schváleném EU (IFRS). Součástí Základního prospektu je dále řádná individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období k 31.12.2014 dle českých účetních standardů.</p> <p>Auditor Emitenta ověřil konsolidovanou účetní závěrku za rok 2015 a individuální účetní závěrku za rok 2014 "bez výhrad".</p>
<b>B.12</b>	<b>Vybrané finanční a provozní údaje</b>	

Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015		
Konsolidovaná Rozvaha		
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobá aktiva celkem	502 583	126 358
<i>Pozemky, budovy a zařízení</i>	341 554	0
Krátkodobá aktiva celkem	151 427	1 219
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>654 010</b>	<b>127 577</b>
Vlastní kapitál celkem	105 349	59 635
Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti	105 349	59 635
Závazky celkem	548 661	67 942
<i>Dlouhodobé závazky</i>	514 363	67 601
<i>Přijaté úvěry</i>	132 163	67 601
<i>Vydané dluhopisy</i>	370 507	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	34 298	341
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>654 010</b>	<b>127 577</b>

Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015		
Konsolidovaný výkaz zisku nebo ztráty a úplného výsledku		
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	26 509	1 296
Zisk/Ztrata z provozní činnosti	-1 163	1 008
Zisk/Ztráta z finanční činnosti	-668	308
Podíl na zisku společností s podstatným vlivem a společných podniků	5 665	-3 421
Zisk/Ztráta před zdaněním	3 834	-2 105
Zisk/Ztráta a úplný výsledek po zdanění za účetní období	3 914	-2 364
Zisk/Ztráta a úplný výsledek připadající na vlastníky mateřské společnosti	3 914	-2 364

Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015		
Konsolidovaný výkaz peněžních toků		
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	1 219	490
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	83 317	729
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	-90 821	2 548
<i>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</i>	-40 392	-128 225
<i>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</i>	214 530	126 406
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	84 536	1 219

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z konsolidovaného výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z konsolidované rozvahy jsou k 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z konsolidovaného výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z konsolidovaného výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z konsolidované rozvahy jsou k 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z konsolidovaného výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Údaje jsou v tis. Kč. Údaje za rok 2014 jsou čerpány ze srovnávacího období konsolidované auditované účetní závěrky sestavené dle IFRS za rok 2015.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta vyjma následujících událostí:

(a) Společnost Ponavia Energy s.r.o., IČO 03697312 se sídlem Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno (dříve Merris Estates s.r.o.), byla zapsaná do obchodního rejstříku dne 8.1.2015. Do 26.2.2016 byl jediným společníkem Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) společnost Českomoravská energetika s.r.o. Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) plní funkci holdingové společnosti pro další akvizice.

(b) K datu 26.2.2016 došlo k zápisu převodu 50% obchodního podílu podílu ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. z



		<p>Českomoravská energetika s.r.o. na společnost Trikaya Asset Management a.s. IČO 292 02 078, Příkop 843/4, Zábřdovice, 602 00 Brno.</p> <p>(c) Ručitel poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 10.900.000 Kč Emitentovi na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 3.3.2016.</p> <p>(d) Emitent dne 8.3.2016 uzavřel kupní smlouvu, na základě které získal 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., čímž se stal jediným akcionářem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota akvizice byla ve výši 156 mil. Kč.</p> <p>(e) Emitent dne 11.4.2016 nabyt 100% podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD. Celková hodnota akvizice byla 134.416 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.</p> <p>(f) Emitent dne 20.4.2016 nabyt 100% obchodní podíl ve společnosti SLANTZE 09 EOOD. Právní účinky převodu vlastnictví nastanou zápisem nového společníka do obchodního rejstříku. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57,471 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.</p> <p>(g) Emitent jako věřitel a SOLAR-HASKOVO EOOD jako dlužník uzavřeli dne 7.4.2016 rámcovou smlouvu o úvěru. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD peněžní prostředky až do výše 130.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 126.272.130 Kč.</p> <p>(h) Emitent jako věřitel a SLANTZE 09 EOOD jako dlužník uzavřeli dne 7.4.2016 rámcovou smlouvu o úvěru. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SLANTZE 09 EOOD peněžní prostředky až do výše 55.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 53.258.950 Kč.</p>
<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro Emitenta</b>	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 událostí uvedených ve shrnutí, oddílu B – Emitent, prvku B.12.
<b>B.14</b>	<b>Závislost na subjektech ve skupině</b>	Emitent je jako holdingová společnost závislý na podnikání svých dceřiných společnostech. Emitent není závislý na jiných subjektech ve skupině. Skupina Emitenta je popsána v prvku B.5 tohoto oddílu.

<p><b>B.15</b></p>	<p><b>Popis hlavních činností Emitenta</b></p>	<p>Hlavní činností Emitenta je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci dceřiných společností s určením další optimální strategie.</p> <p>Emitent hodlá získávat majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti výroby, rozvodu a distribuce elektrické energie a tepla a ve společnostech zaměřených na instalace, montáže, opravy, revize a zkoušky elektrických, elektronických či telekomunikačních strojů, přístrojů a zařízení, energetické systémy, řízení spotřeby, energetické poradenství a další energetické služby.</p> <p>V budoucnu se chce Emitent v rámci svých akvizovaných společností zaměřit také na výrobu energetických zdrojů a distribuci tepla.</p> <p>Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie, na základě které Českomoravská distribuce s.r.o. zajišťuje distribuci elektřiny a služby spojené s dodávkami energie pro odběratele. Podstatou ekonomické činnosti je provoz lokálních distribučních soustav. Lokální distribuční soustava je síť pro distribuci elektrické energie, kde je prostřednictvím jednoho připojovacího bodu (transformátoru) připojeno více koncových odběratelů elektřiny k nadřazené distribuční soustavě.</p> <p>FVE Jílovice s.r.o. vlastní fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 1,320 MW.</p> <p>Českomoravská energetika s.r.o. je účelově založenou společností, která vlastní 50% podíl ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) a 100% podíl ve společnosti LDS Sever, spol. s r.o.</p> <p>Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) bude plnit funkci holdingové společnosti pro další akvizice.</p> <p>LDS Sever, spol. s r.o. je výlučným vlastníkem regionální distribuční soustavy LDS Sever v Chomutově, která disponuje přenosovou kapacitou 126 MW. Celkové tržby společnosti v roce 2014 dosáhly hodnoty 77 967 tis. Kč.</p> <p>Photon Forest, s.r.o. vlastní fotovoltaickou elektrárnu o instalovaném výkonu 5,019 MW.</p> <p>SOLAR-HASKOVO EOOD vlastní a provozuje fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 4.104 MWp. Tato elektrárna byla řádně dokončena v roce 2012, v tomto roce také získala veškerá potřebná povolení, rozhodnutí a oprávnění k tomu, aby mohla být uvedena do provozu. Fotovoltaická elektrárna se rozkládá na celkové ploše cca 60.083 m<sup>2</sup> v obci Haskovo v regionu „Balakli“ v Bulharsku.</p> <p>SLANTZE 09 EOOD vlastní a provozuje Fotovoltaickou elektrárnu, která se rozkládá na celkové ploše cca 58.202 m<sup>2</sup> v obci Malevo v regionu „Momsko Geranche“ v Bulharsku.</p>
--------------------	--	--

		FVE Lahošť s.r.o. vlastní fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 1,000 MWp.
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	Emitent je přímo ovládán Ručitelem. Ručitel je dceřinou společností zahraniční společností AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egkomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042. Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100 % počtu akcií Ručitele. Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.
<b>B.17</b>	<b>Rating Emitenta</b>	Emitent nemá rating. Emitent nevydal dluhové cenné papíry, které mají rating.
<b>B.18</b>	<b>Popis povahy a rozsahu záruky</b>	Záruka vystavená Ručitelem má povahu finanční záruky podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku. Ručitel v záruční listině prohlašuje, že na první písemnou výzvu každého vlastníka Dluhopisu neprodleně uspokojí veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta vůči každému vlastníkoví Dluhopisů až do celkové výše 1.000.000.000 Kč, vzniklé na základě Dluhopisů, pokud je Emitent v prodlení více než 14 dní s plněním zajištěných dluhů.
<b>B.19</b>	<b>Údaje o Ručiteli</b>	Údaje o Ručiteli jsou uvedeny v následujícím oddíle shrnutí ve stejném rozsahu jako údaje o Emitentovi.

**ODDÍL B – RUČITEL**

<b>B.1</b>	<b>Název Ručitele</b>	UNICAPITAL a.s.
<b>B.2</b>	<b>Sídlo a právní forma Ručitele, země registrace a právní předpisy, podle nichž Ručitel provozuje činnost</b>	Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika akciová společnost, Česká republika Ručitel se řídí: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zákonem č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o</li> </ul>

		<p>změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění; a</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zákonem č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 252/1997 Sb. o zemědělství, v platném znění;</li> <li>- zákonem č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu a o změně některých dalších zákonů (zákon o Státním zemědělském intervenčním fondu), v platném znění; a</li> <li>- zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.</li> </ul>
<b>B.4b</b>	<b>Popis známých trendů</b>	<p>Energetika</p> <p>Současné etapa vývoje energetiky je v globálním měřítku charakteristická vysokou mírou nejistot dalšího vývoje. Strategickou odpovědí je zajištění pokud možno co nejrozmanitějšího energetického mixu, tj. dostatečné diverzifikace z hlediska zdrojů i druhů surovin.</p> <p>Česká republika je plně soběstačná ve výrobě elektřiny a tepla. V důsledku podpory obnovitelných zdrojů energie v uplynulých letech se zvýšil podíl jiných obnovitelných zdrojů než vodních elektráren, ale zatím i při vysokých dotacích nedokázal nahradit významnější část fosilních zdrojů. V ČR je dobře zavedená kombinovaná výroba elektřiny a tepla, přičemž ve velkých a středních zdrojích činí podíl kogenerace necelých 70% z celkové hrubé výroby tepla. V kogeneraci je zároveň vyráběno 12-13% hrubé výroby elektřiny.</p> <p>Ručitel vychází z následujících hlavních charakteristik odvětví energetiky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dlouhodobá rostoucí poptávka po energiích</li> <li>- relativně stabilní a dobře předvídatelné peněžní toky</li> <li>- nízká náročnost na personál a jeho kvalifikaci (především u výroben energie)</li> <li>- vysoká a stále se zvyšující úroveň regulace</li> <li>- střednědobý až dlouhodobý horizont investic</li> <li>- vstřícný postoj bank ke spolufinancování</li> </ul> <p>Zemědělství v oblasti živočišné a rostlinné výroby</p> <p>Odhadovaný ekonomický výsledek českého zemědělství za rok 2015 představuje zisk ve výši 16,9 mld. Kč. Oproti roku 2014 poklesl o 27,3 %.</p> <p>Rostlinná produkce v roce 2015 poklesla oproti roku 2014 o 5,4 %, a to díky nižší úrodě hlavních komodit. Dlouhotrvající sucho se podepsalo na nižší sklizni obilovin, která byla ve srovnání s předcházejícím rokem nižší o 6,3 %.</p> <p>Hodnota živočišné produkce v roce 2015 poklesla proti roku 2014 dokonce o 10,7 %. U skotu, drůbeže a mléka došlo k</p>

		<p>navýšení výroby. Naopak s výjimkou skotu, ovcí a koz a vajec byl zaznamenán pokles cen. Výrazně poklesl cenový index u prasat a mléka, mírně i u drůbeže.</p> <p>V produkci zemědělského odvětví v základních běžných cenách v roce 2015 převažuje podíl rostlinné produkce (59,2 %) nad produkcí živočišnou (36,2 %). Na rostlinné produkci byly největší měrou zastoupeny obiloviny (44,1 %) a technické plodiny (27,0 %), v produkci živočišné převládala produkce mléka (48,5 %) a chov jatečných prasat (18,0 %).</p> <p>V prvním čtvrtletí 2016 bylo vyrobeno 109 577 tun masa (meziročně +0,6%). Ceny zemědělských výrobců jatečného skotu se meziročně téměř nezměnily (+0,4 %), klesly ceny jatečných prasat (-7,4 %) a kuřat (-2,0 %). Nákup mléka se meziročně zvýšil na 624 792 tis. litrů (+4,1 %), jeho cena se propadla o 15,9 %; zemědělci prodávali mléko průměrně za 7,30 Kč/litr.</p> <p>Mezi hlavní trendy v zemědělství bude patřit:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Úbytek osevních ploch.</li> <li>- Růst cen zemědělské půdy.</li> <li>- Volatilita výkupních cen mléka, tlak na cenu mléka a její možný pokles.</li> <li>- Pokračující pokles živočišné produkce.</li> </ul> <p>Development</p> <p>Hlavní trendy v oblasti trhu maloobchodních (retailových) nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Konsolidace nájemců a rozšíření velkých obchodních řetězců.</li> <li>- Nasycení trhu z hlediska výstavby nových retailových developerských projektů.</li> <li>- Rostoucí poptávka po prvotřídních prostorech v lukrativních oblastech.</li> <li>- Zkrácení vzdálenosti, kterou jsou lidé ochotni cestovat.</li> <li>- Rostoucí význam tzv. „convenience“ – možnost koupit si výrobek pohodlně v místě a čase, který se hodí zákazníkovi.</li> <li>- Vysoká míra saturace v segmentu nákupních center – investice do úprav a rozšiřování stávajících center.</li> <li>- Přetrvávající tlak E-commerce na klasický maloobchodní model.</li> </ul> <p>Hlavní trendy v oblasti trhu průmyslových nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pokračující rostoucí poptávka, jejímž tahounem bude segment E-commerce.</li> <li>- Zvýšená poptávka po XXL projektech (realitách větších než 50 tis. m<sup>2</sup>) a tím tlak na růst nájemného.</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pokračující nízká neobsazenost.</li> <li>- Úbytek ploch vhodných pro výstavbu.</li> </ul> <p>Hlavní trendy v oblasti Trh kancelářských nemovitostí:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pozitivní vliv příznivé makroekonomické situace ČR na poptávku.</li> <li>- Přetrvávající vysoká poptávka po kvalitních a lukrativních kancelářích v centrech měst.</li> <li>- Poptávka bude pozitivně ovlivněna subjekty typu technologických start upů, center sdílených služeb a přesunem firem ze staré zástavby do moderních administrativních objektů.</li> </ul> <p>Emitentovi nejsou známy žádné jiné trendy, nejistoty, poptávky, závazky nebo události, které by s přiměřenou pravděpodobností mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele na běžný finanční rok.</p>
<b>B.5</b>	<b>Skupina Ručitele</b>	<p>Ručitel je dceřinou společností zahraniční společností AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egekomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042. Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100 % počtu akcií Ručitele.</p> <p>Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.</p> <p>Ručitel vlastní 100% podíl na základním kapitálu a 100% podíl na hlasovacích právech v Emitentovi a v následujících společnostech:</p> <p>UNICAPITAL AGRO a.s. (která je 100% akcionářem společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s., společnosti MORAVAN a.s., společnosti Pozemky UNICAPITAL s.r.o. a 100% akcionářem společnosti Vsacko Hovězí a.s.)</p> <p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. (která vlastní 10% podíl ve společnosti Corinth s.r.o. a 25% podíl ve společnosti Takeplace, s.r.o.)</p> <p>UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. (která je (i) 100% společníkem ve společnosti REZIDENCE U PARKU s.r.o. a (ii) 50% akcionářem společnosti BARRANGER a.s. (která vlastní 100% podíl na Galerie Teplice s.r.o. a 100% podíl na společnosti IVX Czech, s.r.o.), a (iii) 50% akcionářem ve společnosti BXS Czech, a.s.)</p> <p>REAL Hypo s.r.o.</p> <p>BONUM reality, s.r.o.</p> <p>UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. (která je 100% společníkem ve společnosti Pereta Estates s.r.o.)</p> <p>Skupina Ručitele působí v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, start-up společností v oblasti IT a na finančních</p>

		tržích.
<b>B.9</b>	<b>Prognózy či odhady zisku</b>	Nepoužije se; Ručitel prognózu zisku nevyhotovil.
<b>B.10</b>	<b>Ověření historických finančních údajů</b>	Historické finanční údaje vycházejí z: (a) Řádné auditované konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014, (b) Řádné auditované konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015.  Auditor Ručitele ověřil účetní závěrky za rok 2015 a 2014 "bez výhrad"

B.12	Vybrané finanční a provozní údaje	Vybrané finanční údaje - Rozvaha		
		Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
		Závěrka dle	ČUS	ČUS
		Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
		Dlouhodobý majetek	1 970 486	886 895
		<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 556 194</i>	<i>468 058</i>
		Oběžná aktiva	971 608	787 208
		Časové rozlišení	14 581	19 012
		<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>
		Vlastní kapitál	377 111	364 580
		Menšinové podíly	0	10 430
		Cizí zdroje	2 535 200	1 316 225
		<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>1 090 436</i>	<i>575 355</i>
		<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>158 762</i>	<i>79 587</i>
		<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>1 280 288</i>	<i>649 231</i>
		Časové rozlišení	44 364	1 880
		<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>
		Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztráty		
		Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
		Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
		Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
		Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	440 710	209 047
		Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	44 200	51 346
		Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-17 436	65 880
		Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	12 137	70 817
		Vybrané finanční údaje - Výkaz peněžních toků		
		Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
		Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
		Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	504 406	27 631
		Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-295 109	476 775
		<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	<i>-67 643</i>	<i>119 925</i>
		<i>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</i>	<i>-1 148 883</i>	<i>-158 827</i>
		<i>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</i>	<i>921 417</i>	<i>515 677</i>
		Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	209 297	504 406
		<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát a výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč. <sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát a výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.		
		<p>Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele, vyjma následujících událostí:</p> <p>(a) Smlouva o úvěru, uzavřená dne 16.2.2016. mezi UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. a Ručitelem. Na základě této smlouvy poskytl UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. Ručiteli půjčku 1.800.000 Kč, za sjednaný úrok ve výši 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 1.800.000 Kč.</p>		



		<p>(b) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 17.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností UNICAPITAL AGRO a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. peněžní prostředky až do výše 200.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 82.300.000 Kč.</p> <p>(c) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 23.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. peněžní prostředky až do výše 20.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 8.947.000 Kč.</p> <p>(d) Smlouva o úvěru ze dne 24.2.2016 uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů, mezi Ručitelem a společností ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. peněžní prostředky ve výši 8.000.000 Kč, za sjednaný úrok 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 8.000.000 Kč.</p> <p>(e) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 18.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností MORAVAN, a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti MORAVAN, a.s. peněžní prostředky až do výše 35.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 34.300.000 Kč.</p> <p>(f) Smlouva o úvěru ze dne 18.2.2016 uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů, mezi Ručitelem a společností MORAVAN, a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti MORAVAN, a.s. peněžní prostředky ve výši 13.000.000Kč za sjednaný úrok ve výši 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 13.000.000 Kč.</p> <p>(g) Smlouva mezi Ručitelem a UNICAPITAL AGRO a.s. o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 29.100.000 Kč ze dne 2.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.</p> <p>(h) Smlouva mezi Ručitelem a Emitentem o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál Emitenta ve výši 10.900.000 Kč ze dne 3.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.</p> <p>(i) Smlouva o úvěru, uzavřená dne 18.12.2015 na dobu určitou do 31.12.2016, mezi Ručitelem a společností</p>
--	--	--

		<p>Vsacko Hovězí a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti Vsacko Hovězí a.s. peněžní prostředky ve výši 10.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 6.00% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 10.000.000 Kč.</p> <p>(j) Dceřiná společnost Ručitele UNICAPITAL AGRO a.s. nabyta dne 22.3.2016 100% obchodní podíl společnosti Vsacko Hovězí a.s., IČO 25366734, se sídlem Janová č.p. 266, 75501 Janová. Hodnota akvizice činila 29.100.000 Kč.</p> <p>(k) Smlouva o zápůjčce ze dne 6.6.2016 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů mezi společností UNICAPITAL a.s. a Pozemky UNICAPITAL a.s. Na základě této smlouvy se společnost UNICAPITAL a.s. zavázala poskytnout společnosti Pozemky UNICAPITAL a.s. peněžní prostředky do výše 1.100.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 0% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 1.100.000 Kč.</p> <p>(l) Smlouva o zápůjčce ze dne 1.6.2016 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů mezi společností UNICAPITAL a.s. a Pozemky UNICAPITAL a.s. Na základě této smlouvy se společnost UNICAPITAL a.s. zavázala poskytnout společnosti Pozemky UNICAPITAL a.s. peněžní prostředky do výše 300.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 0% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 300.000 Kč.</p> <p>(m) Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. jako jediný společník založila společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. Společnost vznikla 10.5.2016.</p> <p>(n) Smlouva o kontokorentním úvěru ze dne 7.4.2016 mezi UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a společností CREDITAS ve znění pozdějších dodatků. Na základě této smlouvy se CREDITAS zavázala poskytnout společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. maximální nezávazný rámec ve formě kontokorentního úvěru až do výše 100.000.000 Kč. K datu vyhotovení Základního prospektu činil aktuální limit kontokorentního úvěru 93.500.000 Kč. K datu vyhotovení Základního prospektu nebyl kontokorentní nesplacená část kontokorentního úvěru činila 93.500.000 Kč.</p> <p>(o) Smlouva o úvěru ze dne 23.5.2016 mezi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako věřitelem a BONUM reality, s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 115.500.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 2,10% p.a. Úvěr je splatný 30.4.2031. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 115.500.000 Kč.</p>
<b>B.13</b>	<b>Popis veškerých nedávných událostí specifických pro</b>	Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné události specifické pro Ručitele, která by měla nebo mohla mít podstatný význam při hodnocení platební schopnosti

	<b>Ručitele</b>	Ručitele, vyjma událostí uvedených ve shrnutí, oddílu B – Ručitel, prvku B.12.
<b>B.14</b>	<b>Závislost na subjektech ve skupině</b>	<p>Ručitel je jako holdingová společnost závislý na podnikání svých dceřiných společností.</p> <p>Ručitel není závislý na jiných subjektech ve skupině.</p> <p>Skupina Ručitele je popsána v prvku B.5 tohoto oddílu.</p>
<b>B.15</b>	<b>Popis hlavních činností Ručitele</b>	<p>Hlavní činností Ručitele je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech s určením další optimální strategie.</p> <p>Ručitel poskytuje vnitroskupinové půjčky firmám ve skupině Ručitele a efektivně řídí cash-flow ve Skupině Ručitele.</p> <p>Ručitel směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, start-up společností v oblasti IT a na finančních trzích na území České republiky.</p> <p>Činnost Emitenta je popsána v prvku B.15 - Popis hlavních činností Emitenta v oddíle B – Emitent.</p> <p>Hlavní činnosti společností ve skupině Ručitele (vyjma Emitenta):</p> <p>UNICAPITAL AGRO a.s. investuje především do zemědělské prvovýroby rostlinné a živočišné produkce.</p> <p>UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. cílí na investice do developerských projektů zabývajících se výstavbou obchodně-administrativních a rezidenčních projektů.</p> <p>UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. se zabývá investicemi na finančních a kapitálových trzích. Společnost realizuje strategické investice na základě fundamentálního vyhodnocení jednotlivých instrumentů v kombinaci s krátkodobými i dlouhodobými matematickými modely a modely na bázi technické analýzy.</p> <p>Pereta Estates s.r.o. je účelově založenou společností, na kterou v důsledku fúze sloučením společností Pereta Estates s.r.o. jako nástupnické společnosti a společnosti Development Pobřežní, s.r.o. jako zanikající společnosti, přešla všechna práva a povinnosti zaniklé společnosti včetně výlučného vlastnictví nemovitostí, tvořících realitní projekt administrativní budovy S9 Florenc v Praze. Pereta Estates s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitosti tvořící realitní projekt administrativní budovy S9 Florenc v Praze. Prostory nemovitosti jsou z větší části pronajaty nájemníkům s dlouhodobými smlouvami.</p> <p>REAL Hypo s.r.o. pronajímá nemovitost ve Frýdlantu nad Ostravicí, která slouží jako obchodní centrum.</p> <p>BONUM reality, s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitostí tvořících realitní projekt administrativní budovy na třídě</p>

		Svobody v Olomouci, která nabízí kancelářské prostory o celkové podlahové ploše 3 385 m <sup>2</sup> . UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. je účelově založenou společností pro akvizice v rámci oblasti nemovitostí.
<b>B.16</b>	<b>Ovládající osoba</b>	Ručitel je přímo ovládán zahraniční společností AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egkomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042, která vlastní 100 % podíl na základním kapitálu Ručitele. Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.
<b>B.17</b>	<b>Rating Ručitele</b>	Ručitel nemá rating. Ručitel nevydal dluhové cenné papíry, které mají rating.

**ODDÍL C – CENNÉ PAPIRY**

<b>C.1</b>	<b>Dluhopisy a Dluhopisový program</b>	Dluhopisy budou vydávány v rámci Dluhopisového programu v maximální celkové jmenovité hodnotě emise 1 000 000 000 Kč, s dobou trvání Dluhopisového programu 10 let. Datum emise Dluhopisů [•] ISIN Dluhopisů: [•] ISIN Kupónů (je-li požadováno): [•/ nepoužije se] Podoba Dluhopisů: [zaknihovaná; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [listinná; Dluhopisy [ne]budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, [evidenci o Sběrném dluhopisu vede Administrátor] Forma Dluhopisů: [na doručitele / na jméno / na řad] Status Dluhopisů: nepodřízené Splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů: [jednorázově / amortizované dluhopisy]
<b>C.2</b>	<b>Měna Dluhopisů</b>	Koruna česká (Kč)
<b>C.5</b>	<b>Převoditelnost Dluhopisů</b>	Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (budou-li vydávány) není omezena.
<b>C.8</b>	<b>Popis práv spojených s Dluhopisy</b>	Práva a povinnosti Emitenta plynoucí z Dluhopisů upravují emisní podmínky Dluhopisů.

		<p>S Dluhopisy je spojeno zejména právo na výplatu jmenovité hodnoty ke dni jejich splatnosti a právo na výnos z Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je dále spojeno právo žádat v Případech neplnění závazků předčasné splacení Dluhopisů.</p> <p>S Dluhopisy je též spojeno právo účastnit se a hlasovat na schůzích Vlastníků Dluhopisů v případech, kdy je taková schůze svolána v souladu se zákonem č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, resp. emisními podmínkami Dluhopisů.</p> <p>Dluhopisy vydané v rámci jednotlivých emisí Dluhopisového programu a veškeré Emitentovy platební závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů, případně Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) vyplývající z Dluhopisů, případně z Kupónů (budou-li vydávány), zakládají přímé, obecné, nezajištěné (vyjma zajištění na základě Záruční listiny), nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (pari passu) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů.</p> <p>[Emitent má právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů / Emitent nemá právo předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů]</p> <p>[Vlastník dluhopisů má právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem / Vlastník Dluhopisů nemá právo na předčasné odkoupení Dluhopisů Emitentem]</p>
<b>C.9</b>	<b>Výnos Dluhopisů</b>	<p>Dluhopisy ponесou pevný úrokový výnos.</p> <p>Úroková sazba Dluhopisů: [• % p.a.]</p> <p>Výplata výnosů: [jednu ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]</p> <p>Den výplaty výnosů: [•]</p> <p>Den konečné splatnosti Dluhopisů: [•]</p> <p>[Schůze vlastníků Dluhopisů může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce] / [Společným zástupcem vlastníků Dluhopisů byl ustanoven [•]]</p>
<b>C.10</b>	<b>Derivátová složka platby úroku</b>	Nepoužije se. Dluhopisy nenesou derivátovou složkou výnosu.
<b>C.11</b>	<b>Přijetí Dluhopisů na regulovaný či jiný trh</b>	<p>[Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP; segment: [•]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh [•]] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému [•]] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani</p>

	v zahraničí ani v mnohostranném obchodním systému.]
--	---

**ODDÍL D – RIZIKA**

<b>D.2</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Emitenta</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Emitentovi zahrnují především následující faktory, které mohou mít negativní vliv na činnost Emitenta a nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nepříznivé hospodářské výsledky dceřiných společností, na kterých je Emitent závislý, mohou nepříznivě ovlivnit příjmy Emitenta.</li> <li>- Nedokončení potřebných akvizičních procesů může vést ke ztrátě souvisejících nákladů, vynaložených Emitentem na akviziční poradenství v rámci procesu akvizice cílových společností.</li> <li>- Další zadlužení Emitenta a případné zvýšení úrokových sazeb může vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením; Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.</li> <li>- Selhání protistrany může mít vliv na náklady a dokončení projektů, kvalitu práce, dodávky některých důležitých výrobků či služeb nebo vystavit Emitenta riziku ztráty dobré pověsti, kontinuity podnikání a důležitých smluv, jakož i značným dodatečným nákladům</li> <li>- Nedostatek likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (např. dluhů z Dluhopisů) může vést k prodlení se zaplacením dluhů z Dluhopisů</li> <li>- Nezískání či ztráta potřebných povolení a licencí mohou znemožnit či omezit podnikatelské aktivity Emitenta.</li> <li>- Změny právní úpravy v oblasti energetiky včetně změn vzniklých v důsledku implementace evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné změnu požadavků na získání a udržení povolení a licencí pro provozování výroby elektřiny a distribuční soustavy, změnu v podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, výši výkupních cen elektřiny a zelených bonusů a změnu v odvodech z výkupní ceny elektrické energie či zeleného bonusu. To může mít za následek zvýšení nákladů výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů a snížení příjmů z této činnosti. To může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny a v důsledku mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.</li> </ul>
------------	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jakýkoli pokles cen elektrické energie či snížení poptávky může nepříznivě ovlivnit příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny.</li> <li>- Změna regulovaných tarifů a cen energií může nepříznivě ovlivnit příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny.</li> <li>- Nepředpokládané změny klimatických podmínek mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple, což by mělo negativní vliv na příjmy Emitenta.</li> <li>- Ztráta klíčových zaměstnanců může vést ke zvýšeným nákladům spojeným se snahou o jejich nahrazení. Ztráta některého z vrcholových zaměstnanců Emitenta může vést ke ztrátě organizačního zaměření, zhoršenému výkonu činností Emitenta, jeho strategie či schopnosti identifikovat a provést strategické iniciativy v budoucnu.</li> <li>- Vstup nových konkurentů na trh může vést k odlivu zákazníků nebo ke snížení cen energií a tím i příjmů Emitenta.</li> <li>- Selhání, porucha, odstávka, přírodních katastrofa, sabotáž či teroristický útok na distribuční soustavy, informační systémy a další zařízení Emitenta a společností z jeho skupiny mohou nepříznivě ovlivnit příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny.</li> </ul>
<b>D2</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Ručitele</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Ručiteli zahrnují především následující faktory, které mohou mít negativní vliv na činnost Ručitelí a nepříznivý dopad na schopnost Ručitelí splnit své dluhy ze Záruční listiny.</p> <p>Pro Ručitele jsou specifická stejná rizika jako pro Emitenta uvedená v prvku D2 - Hlavní rizika specifická pro Emitenta a dále:</p> <p>Rizika v zemědělství:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V případě zrušení či omezení zemědělské kvóty pro danou zemědělskou komoditu může dojít k výraznému poklesu ceny této komodity, to může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Případná neúroda v důsledku nepříznivého počasí a přírodních katastrof může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Úmrtí většího počtu zvířat v důsledku nákazy epidemií může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Volatilita výkupních cen zemědělských komodit se může projevit dlouhodobějším snížením výkupních cen zemědělských komodit a může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít</li> </ul>

		<p>negativní vliv na příjmy Ručitele.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Snížení plochy obhospodařované zemědělské půdy v důsledku vyššího nájmu či ztrátě pachtů může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Volatilita cen vstupů, problémy s odbytem, neočekávaná politická opatření v oblasti zemědělství, případně nepředvídatelné změny v technologických procesech mohou vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> </ul> <p>Rizika v developmentu, stavebnictví a rezidenčním bydlení:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných společnostmi ve skupině Ručitele mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. To může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného a vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy mohou vést k dlouhodobému přerušení běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> <li>- Zhoršení kupní síly obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat nebo pronajmout vystavěné byty za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření společností v rámci skupiny Ručitele.</li> <li>- V průběhu realizace developerských projektů, může dojít k nepředvídaným změnám na trhu s nemovitostmi. Získání povolení nezbytných pro realizaci projektu, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) může způsobit zdržení realizace projektu, což může mít za následek zvýšení nákladů projektu. Mohou vyvstat spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a právním či faktickým vadám pozemků. V důsledku nepříznivých změn na trhu oproti stavu předpokládanému projektem může Ručitel ztratit významnou část zisku.</li> <li>- Lokalita zvolená pro developerský projekt se může ukázat nebo stát nevhodnou pro příslušný investiční záměr. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost pronajmout či prodat za podmínek předvídaných developerským projektem. To může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze</li> </ul>
--	--	--



		<p>Záruční listiny.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nepříznivý vývoj realitního trhu a stavebnictví, který může plynout zejména z chybějící koncepce rozvoje veřejných investic, chybějící podpory soukromých investic, bydlení a stavebnictví nebo odložených investic soukromého sektoru, může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.</li> <li>- V případě snížení kupní síly obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat vystavěné byty za plánovanou cenu. To může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele.</li> </ul> <p>Rizika spojená s podnikáním v oblasti investic na finančních trzích a investic do podílů v start-up společnostech v oblasti IT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Společnosti v rámci skupiny Ručitele mohou nabývat podíly v start-up společnostech za účelem zhodnocení vložené investice. Na ocenění podílů ve start-up společnostech má vzhledem k neexistenci historie start-up společností významný vliv i subjektivní hodnocení dané společnosti. Tržní hodnota dané start-up společnosti je v čase výrazně proměnlivá a může se odchylovat od ocenění provedeného společnostmi v rámci skupiny Ručitele. Případné snížení hodnoty či ztráta z investice může mít negativní vliv na hospodaření společností v rámci skupiny Ručitele a tím i negativní vliv na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.</li> </ul> <p>Rizika spojená s investováním na finančních trzích</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- V důsledku změny cen, kurzů a sazeb na finančních trzích toho může dojít ke ztrátě ceny investičních nástrojů vzhledem k jejich pořizovacím cenám. Obecné tržní riziko může být způsobeno změnou trhu jako celku. Specifické tržní riziko může být zapříčiněno nepříznivým vývojem konkrétního investičního nástroje.</li> <li>- Rizika spojená s investováním na finančních trzích mohou mít nepříznivý vliv na hospodaření společností skupiny Ručitele a tím i negativní vliv na schopnost Ručitele splnit jeho dluhy ze Záruční listiny.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Hlavní rizika specifická pro Dluhopisy</b>	<p>Rizikové faktory vztahující se k Dluhopisům zahrnují především následující faktory:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dluhopisy mohou být komplexním finančním nástrojem a vhodnost takové investice musí investor s ohledem na své znalosti a zázemí pečlivě uvážit.</li> <li>- Přijetí jakéhokoli dalšího dluhového financování Emitentem může v konečném důsledku znamenat, že pohledávky vlastníků Dluhopisů z Dluhopisů budou uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo.</li> <li>- Obchodování s Dluhopisy může být méně likvidní než obchodování s jinými dluhovými cennými papíry.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Změna právních předpisů v budoucnu může negativně ovlivnit hodnotu Dluhopisů.</li><li>- Investiční aktivity některých investorů jsou předmětem regulace a je na uvážení takového investora, zda je pro něj investice do Dluhopisů přípustná.</li><li>- Návratnost investic do Dluhopisů mohou negativně ovlivnit různé poplatky třetích stran (např. zprostředkovatelské poplatky nebo poplatky za vedení evidence Dluhopisů).</li><li>- Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna daňovým zatížením.</li><li>- Návratnost investic do Dluhopisů může být negativně ovlivněna vyšší inflací.</li><li>- Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou jsou vystaveny riziku poklesu jejich ceny v důsledku růstu tržních úrokových sazeb.</li><li>- Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.</li><li>- Za určitých okolností může dojít k tomu, že Ručitel nebude schopen splnit své dluhy ze Záruční listiny, v důsledku toho může dojít ke zhoršení pozice vlastníků Dluhopisů.</li><li>- [Emitent může Dluhopisy předčasně splatit a tím vystavit investora riziku nižšího než předpokládaného výnosu.]</li></ul>
--	--

## ODDÍL E - NABÍDKA

<b>E.2b</b>	<b>Důvody nabídky a použití výnosů</b>	[●]
<b>E.3</b>	<b>Popis podmínek nabídky</b>	<p>[Nepoužije se; Dluhopisy nebudou nabízeny veřejně ve smyslu příslušných právních předpisů.]</p> <p><i>[V případě veřejné nabídky se uvede:]</i></p> <p>Dluhopisy budou nabízeny veřejně.</p> <p>Celková částka nabídky: [●]</p> <p>Lhůta, včetně případných změn, v níž bude nabídka otevřena: [●]</p> <p>[Emitent / [●]] bude/budou Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [●] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]</p> <p>[Investoři budou oslovováni [●] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [●] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [●])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>[Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [●] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [●] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.unicapital-energy.cz">www.unicapital-energy.cz</a> v sekci “pro investory”].]</p>
<b>E.4</b>	<b>Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce</b>	<p>[Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.]</p> <p>/</p> <p>[[●] působí též v pozici [Administrátora, Agenta pro výpočty a Kótačního agenta Emise]. [[●] vede evidenci vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]</p>
<b>E.7</b>	<b>Odhad nákladů účtovaných investorovi</b>	<p>Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy Emitenta, bude hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů. Investorům bude přeúčtován poplatek CDCP za vedení Dluhopisů v CDCP a poplatek BCPP za organizaci a vypořádání obchodů. Ke dni vyhotovení tohoto Doplnku dluhopisového programu činí náklady [●]. S aktuální výší poplatků se investor může seznámit v sazebníku CDCP a v sazebníku BCPP.</p>

### 3. RIZIKOVÉ FAKTORY

#### 3.1. RIZIKA VE VZTAHU K EMITENTOVÍ

Rizika spojená s Emitentem vyplývají zejména z jeho účasti v jednotlivých energetických společnostech, které budou licencovanými subjekty.

##### 3.1.1. Obecná rizika spojená s podnikáním Emitenta

###### *Riziko řízení a kontroly podnikání Emitenta*

Představenstvo i dozorčí rada Emitenta mají jen jednoho člena, kteří jsou zároveň v příbuzenském vztahu (otec a syn). Stejně osoby pak tvoří i představenstvo a dozorčí radu Ručitele. Obchodní vedení Emitenta, kontrola a rozhodování o všech zásadních otázkách je tak koncentrováno u dvou osob. Potencionálně zde tedy může docházet ke střetu zájmů. Pokud by tyto osoby nejednaly s nezbytnou loajalitou, nebo pečlivě a s potřebnými znalostmi, mohly by Emitentovi způsobit škodu, což by mělo negativní dopad do bilance Emitenta a mohla by se tak snížit schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

###### *Riziko závislosti Emitenta na podnikání jeho dceřiných společností*

Emitent prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Aktuálně má Emitent dceřiné společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., Českomoravská energetika s.r.o., FVE Lahošť, s.r.o., FVE Jílovice s.r.o., PORUBOVKA, a.s., SOLAR-HASKOVO EOOD, SLANTZE 09 EOOD, které vytváří většinu výnosů Emitenta. Z toho důvodu je Emitent závislý na příjmech z dividend a případně z úroků z půjček poskytnutých dceřiným společnostem. Úrok u půjček poskytnutých dceřiným společnostem je určen na základě tržního vstupu. Pokud by dceřiné společnosti nedosahovaly očekávané výsledky, mělo by to vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

###### *Akviziční riziko*

Emitent je holdingovou společností, která hodlá postupně získat majetkové účasti v oblasti na jiných společnostech. Pokud se Emitentovi nepodaří dovršit potřebné akviziční procesy, může dojít ke ztrátě souvisejících nákladů, vynaložených Emitentem na akviziční poradenství v rámci procesu akvizice cílových společností do holdingové struktury Emitenta, včetně ztráty obchodních příležitostí. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

###### *Riziko dalšího zadlužení Emitenta*

Vzhledem k zamýšlené expanzivní politice Emitenta nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Emitenta, zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Emitenta spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky vlastníků dluhopisů z Dluhopisů uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Emitenta také roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů. Emitent vydává dluhopisy s pevným kupónem a nemá jiné dluhy než pevně úročené. Emitent není v situaci, kdy by ho přímo ekonomicky negativně mohlo ovlivnit případné zvýšení úrokových sazeb. Riziko zvýšení úrokových sazeb se do finanční situace Emitenta promítá jen nepřímo tak, že některé dceřiné společnosti mají bankovní úvěry, z nichž část je úročena na bázi variabilních úrokových sazeb založených na referenční sazbě PRIBOR. V případě zvýšení sazby PRIBOR dojde ke zvýšení úrokových nákladů těchto dceřiných firem Emitenta, což může znamenat nižší výnos z majetkových

účastí. Výše uvedené může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

Výše zadluženosti Emitenta vyjádřená jako poměr cizích zdrojů (součet krátkodobých a dlouhodobých závazků) k bilanční sumě činí 79% (cizí zdroje 394.517 tis. Kč, bilanční suma 499.881 tis. Kč). Poměr krátkodobých cizích zdrojů (krátkodobé závazky) se splatností do jednoho roku k bilanční sumě činí 1% (krátkodobé závazky 4.842 tis. Kč). Poměr dlouhodobých cizích zdrojů (dlouhodobé závazky) se splatností nad jeden rok k bilanční sumě činí 78% (dlouhodobé závazky 389.675 tis. Kč). Dlouhodobé závazky tvoří vydané dluhopisy (370.507 tis. Kč) a vnitroskupinová půjčka poskytnutá Ručitelem (19.168 tis. Kč). Uvedené údaje vycházejí z individuální auditované účetní závěrky Emitenta za rok 2015 sestavené dle IFRS.

#### *Riziko selhání protistrany*

Jakékoliv prodloužení protistrany Emitenta může mít vliv na náklady a dokončení projektů, kvalitu práce, dodávky některých důležitých výrobků či služeb nebo vystavit Emitenta riziku ztráty dobré pověsti, kontinuity podnikání a důležitých smluv, jakož i značným dodatečným nákladům, zejména v případech, kdy bude Emitent nucen zaplatit smluvní pokuty či najít alternativní protistrany. Takové selhání protistrany může mít negativní dopad na činnost Emitenta a může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Měnová rizika*

Při transakcích denominovaných v cizích měnách existuje riziko změny kurzu oproti domácí měně mezi dobou uzavření a vypořádáním transakce. V důsledku toho se transakce mohou stát ekonomicky nevýhodnými a mohou vést ke ztrátě. Emitent má všechny pohledávky a dluhy v českých korunách a není měnovému riziku vystaven. Společnosti ze skupiny Emitenta mají také pohledávky a dluhy v Kč a nejsou tak vystaveny měnovému riziku, kromě bulharských společností SLANTZE-09 a SOLAR-HASKOVO ze skupiny Emitenta. Tyto dvě společnosti mají pohledávky v bulharské měně (BGN) a část dluhů v českých korunách (CZK) (jedná se o vnitroskupinové půjčky poskytnuté Emitentem). Případná změna kurzu BGN/CZK může negativně ovlivnit finanční situaci těchto firem a tím nepřímo i výnos Emitenta z těchto majetkových účastí. To může mít vliv na příjmy Emitenta a na jeho schopnost splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko likvidity*

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Emitenta (nap. dluhů z Dluhopisů), tj. nerovnováha struktury majetku emitenta a závazků (zejména z Dluhopisů), a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování emitenta. Likvidita Emitenta může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření jeho dceřiných společností (viz Riziko závislosti Emitenta na podnikání jeho dceřiných společností).

Níže uvedené údaje v tabulce vycházejí z auditované individuální závěrky Emitenta za 2015 sestavené dle IFRS a jsou uvedeny v tis. Kč.

Cizí zdroje	394 517
Dlouhodobé závazky (splatnost nad 1 rok)	389 675
<i>z toho vydané dluhopisy</i>	<i>370 507</i>
Krátkodobé závazky (splatnost do 1 roku)	4 842
<i>z toho vydané dluhopisy</i>	<i>0</i>
Krátkodobá aktiva	88 091
<i>z toho peníze a peněžní ekvivalenty</i>	<i>67 366</i>

Ukazatel běžné likvidity vypočtený jako poměr krátkodobých aktiv ke krátkodobým závazkům činil 18,19.

### 3.1.2. Rizika spojená s podnikáním v oblasti energetiky

#### *Riziko regulace energetického odvětví*

Činnost Emitenta a společností z jeho skupiny je předmětem řady povolení a licencí vydaných správními orgány. Emitent nemůže zaručit, že Emitent a členové jeho skupiny získají a udrží si potřebná povolení a licence. Dále nemůže zaručit, že všechny osoby jednající jménem Emitenta a členů jeho skupiny budou vždy jednat v souladu s právními předpisy, což může vyústit v sankce nebo dokonce ke ztrátě potřebných povolení. Nezískání či ztráta licencí nebo sankce za porušení právních předpisů mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko změn právní úpravy v oblasti energetiky*

Změny právní úpravy v oblasti energetiky včetně změn vzniklých v důsledku implementace evropských předpisů v této oblasti mohou mít za následek mimo jiné změnu požadavků na získání a udržení povolení a licencí pro provozování výroby elektřiny a distribuční soustavy, změnu v podpoře výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, výši výkupních cen elektřiny a zelených bonusů a změnu v odvodech z výkupní ceny elektrické energie či zeleného bonusu. To může mít za následek zvýšení nákladů výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů a snížení příjmů z této činnosti. To může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny a v důsledku mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko poklesu cen a poptávky po energiích*

Jakýkoli pokles cen elektrické energie či snížení poptávky zapříčiněný např. změnou cen výchozích komodit nebo změnou poptávky v důsledku nepříznivého vývoje ekonomiky může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko změn tarifů a cen energií*

Část hospodářského výsledku Emitenta a společností z jeho skupiny je závislá na regulovaných tarifech včetně cen elektrické energie a tepla. Tyto tarify jsou stanovovány Energetickým regulačním úřadem pro jednotlivá období. V současnosti běží čtvrté regulační období (rok 2016 až rok 2018). Případné změny regulovaných tarifů, zejména snižování cen, by mohly mít negativní vliv na činnost Emitenta a nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

#### *Riziko spojené s omezenou životností fotovoltaických elektráren*

Část hospodářského výsledku Emitenta a společností z jeho skupiny je závislá na provozování fotovoltaických elektráren. Emitent předpokládá minimální životnost jednotlivých FVE projektů 20 let od udělení licence (což odpovídá i době garantovaných výkupních cen). Pro jednotlivé projekty je to následovně:

- FVE Lahošť, s.r.o.	minimální životnost 2030,
- FVE Jílovice s.r.o.	minimální životnost 2030,
- Photon Forest, s.r.o.	minimální životnost 2030,
- SOLAR-HASKOVO EOOD	minimální životnost 2032,
- Slantze-09 EOOD	minimální životnost 2032.

Konec životnosti fotovoltaických elektráren může nepříznivě ovlivnit činnost a příjmy Emitenta a společností z jeho skupiny. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko klimatických výkyvů a sezónního charakteru poptávky po energii*

Příjmy a výsledky činností Emitenta a společností jeho skupiny jsou předmětem klimatických a sezónních změn. Spotřeba elektrické energie je do jisté míry závislá na klimatických podmínkách. Obecně je spotřeba elektrické energie a tepla vyšší v zimních měsících. Výkyvy od běžného klimatického cyklu mohou vyústit ve snížení poptávky po elektrické energii a teple. Spotřeba elektrické energie může být také ovlivněna vlnami sucha a horka. Nepředpokládané změny klimatických podmínek mohou vést ke snížení příjmů Emitenta a členů jeho skupiny. To může mít nepříznivý dopad také na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko selhání, poruch, odstávek, přírodních katastrof, sabotáží a teroristických útoků*

Distribuční soustavy, informační systémy a další zařízení Emitenta a společností z jeho skupiny mohou být předmětem selhání, poruchy, havárie, plánované či neplánované odstávky, omezení kapacity, porušení bezpečnosti nebo fyzického poškození v důsledku přírodních katastrof (jako jsou bouře, záplavy nebo zemětřesení), sabotáže, terorismu či počítačového viru. Takové skutečnosti mohou způsobit nefunkčnost zařízení Emitenta a společností z jeho skupiny, způsobit snížení příjmu a dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozeného zařízení. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko ztráty klíčových osob*

Zkušenosti a schopnosti zaměstnanci v oblasti energetiky a dalších činností Emitenta a společností, ve kterých je Emitent společníkem, jsou předmětem vysoké poptávky. Emitent nemusí být schopen najmout, vyškolit a udržet dostatečný počet takových zaměstnanců. V případě ztráty zkušených zaměstnanců může čelit Emitent zvýšeným nákladům spojeným se snahou jejich nahrazení. Kromě toho, ztráta některého z vrcholových členů Emitenta může vést ke ztrátě organizačního zaměření, zhoršenému výkonu činností Emitenta, jeho strategie či schopnosti identifikovat a provést strategické iniciativy v budoucnu, včetně strategií týkajících se růstu podnikání. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko zvýšení konkurence*

V současné době dochází k vlně liberalizace energetických trhů, což může způsobit vstup nových společností na trhy, kde Emitent a společnost jeho skupiny působí. Vstup nových konkurentů na trh může vést k odlivu zákazníků /anebo ke snížení cen energií a tím i příjmů Emitenta. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko zhoršení makroekonomických globálních podmínek*

Nejisté a negativní makroekonomické globální podmínky mohou vést ke snížení poptávky a cen zboží společností, které nakupují energie a služby v rámci „lokálních distribučních sítí“ vlastněných a provozovaných společnostmi působícími v rámci skupiny Emitenta. Nižší tržby a zisk společností provozujících tyto sítě může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

3.1.3. Rizika specifická pro subjekty provozující fotovoltaické elektrárny

*Riziko změny odvodu z elektřiny ze slunečního záření a změn v daňové oblasti*

V budoucnu může dojít ke změně státní politiky v oblasti odvodů z elektřiny ze slunečního záření (tzv. solární daň) nebo ke změnám v daňové oblasti, jež způsobí zhoršení ekonomické výkonnosti fotovoltaických elektráren. Nižší zisky případně ztráty z provozování fotovoltaických elektráren mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko změn nebo zablokování poskytování podpory solárním elektrárnám ze strany Energetického regulačního úřadu*

Kompetenční spory probíhající ve vztahu k předsedkyni Energetického regulačního úřadu v souvislosti se „zákonem o státní službě“ mohou v případě neřešení v budoucnu vyústit v zablokování Energetického regulačního úřadu a ohrožení vyplacení podpory solárním elektrárnám. Neposkytování či omezení poskytování podpory solárním elektrárnám může způsobit významné zhoršení jejich ekonomické výkonnosti. Nižší zisk případně ztráty těchto společností mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko spojené s financováním s nakládáním s elektroodpadem*

V budoucnu může dojít ke změně právních předpisů ukládajících úhradu nákladů zpracování, využití a odstranění elektroodpadu ze solárních panelů, jež může způsobit zhoršení ekonomické výkonnosti fotovoltaických elektráren. Nižší zisky případně ztráty z provozování fotovoltaických elektráren mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Riziko změny intenzity slunečního záření*

Modelovaná intenzita slunečního záření vycházející z dlouhodobého historického pozorování dopadu slunečního záření na území ČR se může lišit od budoucí skutečné intenzity dopadu slunečního záření. Negativní odchylka mezi modelovanou a skutečnou intenzitou může vést ke zhoršení ekonomické výkonnosti fotovoltaických projektů. Nižší zisk případně ztráty společností provozujících fotovoltaické elektrárny může mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

### 3.2. RIZIKA VE VZTAHU K RUČITELI

Rizika spojená s Ručitelem vyplývají zejména z činnosti společností v rámci skupiny Ručitele, které působí v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, IT a finančních trhů.

#### 3.2.1. Obecná rizika spojená s podnikáním Ručitele

*Riziko závislosti Ručitele na podnikání jeho dceřiných společností*

Ručitel prakticky neprovádí vlastní podnikatelskou činnost, ale drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Z toho důvodu je Ručitel závislý na příjmech z dividend a případně z úroků z půjček poskytnutých dceřiným společností, které závisí na úspěšnosti podnikání jeho dceřiných společností. Pokud by dceřiné společnosti nedosahovaly očekávané výsledky, mělo by to vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

*Riziko dalšího zadlužení Ručitele*

Nelze vyloučit možnost dalšího zadlužení Ručitele, zejména formou dluhového financování z cizích zdrojů. Případné zvýšení úrokových sazeb může následně vést ke zvýšení nákladů Ručitele spojených se zadlužením. Přijetí dalšího dluhového financování může v konečném důsledku znamenat, že v případě insolvenčního řízení budou pohledávky ze Záruční listiny uspokojeny v menší míře, než kdyby k přijetí takového dluhového financování nedošlo. S růstem dluhového financování Ručitele také roste riziko, že se Ručitel může dostat do prodlení s plněním svých dluhů ze Záruční listiny. Ručitel v minulosti vydával dluhopisy s pevným kupónem a nemá



žádné bankovní či jiné dluhy než pevně úročené. Ručitel není v situaci, kdy by ho přímo ekonomicky negativně mohlo ovlivnit případné zvýšení úrokových sazeb. Riziko zvýšení úrokových sazeb se do finanční situace Ručitele promítá jen nepřímo tak, že některé dceřiné společnosti mají bankovní úvěry, z nichž část je úročena na bázi variabilních úrokových sazeb založených na referenční sazbě PRIBOR. V případě zvýšení sazby PRIBOR dojde ke zvýšení úrokových nákladů těchto dceřiných firem Ručitele, což může znamenat nižší výnos z majetkových účastí. Výše uvedené může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.

Výše zadluženosti Ručitele vyjádřená jako poměr cizích zdrojů (součet krátkodobých a dlouhodobých závazků) k bilanční sumě činí 52% (cizí zdroje 566.143 tis. Kč, bilanční suma 1.092.971 tis. Kč). Poměr krátkodobých cizích zdrojů (krátkodobé závazky) se splatností do jednoho roku k bilanční sumě činí 3% (krátkodobé závazky 36.549 tis. Kč). Poměr dlouhodobých cizích zdrojů (dlouhodobé závazky) se splatností nad jeden rok k bilanční sumě činí 49% (dlouhodobé závazky 529.594 tis. Kč). Dlouhodobé závazky tvoří vydané dluhopisy (528.412 tis. Kč), jiné závazky (1.151 tis. Kč) a odložený daňový závazek (31 tis. Kč). Uvedené údaje vycházejí z individuální auditované účetní závěrky Ručitele za rok 2015 sestavené dle CAS.

#### *Riziko ztráty klíčových osob*

Zkušenosti a schopnosti zaměstnanci v oblasti činností Ručitele a jeho společností jsou předmětem vysoké poptávky. Ručitel nemusí být schopen najmout, vyškolit a udržet dostatečný počet takových zaměstnanců. V případě ztráty zkušených zaměstnanců může čelit Ručitel zvýšeným nákladům spojeným se snahou jejich nahrazení. Kromě toho, ztráta některého z vrcholových členů společností Ručitele může vést ke ztrátě organizačního zaměření, zhoršenému výkonu činností Ručitele, jeho strategie či schopnosti identifikovat a provést strategické iniciativy v budoucnu, včetně strategií týkajících se růstu podnikání. To může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko selhání protistrany*

Jakékoliv prodlení protistrany Ručitele může mít vliv na náklady a dokončení projektů, kvalitu práce, dodávky některých důležitých výrobků či služeb nebo vystavit Ručitele riziku ztráty dobré pověsti, kontinuity podnikání a důležitých smluv, jakož i značným dodatečným nákladům, zejména v případech, kdy bude Ručitel nucen zaplatit smluvní pokuty či najít alternativní protistrany. Takové selhání protistrany může mít negativní dopad na činnost Ručitele a může mít nepříznivý dopad na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Měnové riziko*

Při transakcích denominovaných v cizích měnách existuje riziko změny kurzu oproti domácí měně mezi dobou uzavření a vypořádáním transakce. V důsledku toho se transakce mohou stát ekonomicky nevýhodnými a mohou vést ke ztrátě. Ručitel má všechny pohledávky a dluhy v českých korunách a není měnovému riziku vystaven. Společnosti ze skupiny Ručitele mají také pohledávky a dluhy v Kč a nejsou tak vystaveny měnovému riziku, kromě bulharských společností SLANTZE-09 a SOLAR-HASKOVO ze skupiny Ručitele. Tyto dvě společnosti mají pohledávky v bulharské měně (BGN) a část dluhů v českých korunách (CZK) (jedná se o vnitroskupinové půjčky poskytnuté Emitentem). Případná změna kurzu BGN/CZK může negativně ovlivnit finanční situaci těchto firem a tím nepřímo i výnos Ručitele z těchto majetkových účastí. To může mít vliv na příjmy Ručitele a na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko likvidity*

Riziko likvidity je riziko nedostatku likvidních prostředků pro splácení splatných dluhů Ručitele (např. dluhů ze Záruční listiny), tj. nerovnováha struktury majetku emitenta a závazků, a to z důvodu různých termínů splatnosti závazků a kvůli portfoliu zdrojů financování Ručitele. Likvidita Ručitele může být ovlivněna zejména výsledky hospodaření jeho dceřiných společností (viz Riziko závislosti Ručitele na podnikání jeho dceřiných společností).

Níže uvedené údaje v tabulce vycházejí z auditované individuální závěrky Ručitele za 2015 sestavené dle CAS a jsou uvedeny v tis. Kč.

Cizí zdroje	566 143
Dlouhodobé závazky (splatnost nad 1 rok)	529 594
<i>z toho vydané dluhopisy</i>	<i>528 412</i>
Krátkodobé závazky (splatnost do 1 roku)	36 549
<i>z toho vydané dluhopisy</i>	<i>34 861</i>
Oběžná aktiva	202 465
<i>z toho krátkodobý finanční majetek</i>	<i>86 184</i>

Ukazatel běžné likvidity vypočtený jako poměr oběžných aktiv ke krátkodobým závazkům činil 5,54.

### 3.2.2. Rizika spojená s podnikáním v oblasti energetiky

Rizika plynoucí z podnikání v oblasti energetiky jsou popsány v kap. 3.1.2. a kap. 3.1.3.

### 3.2.3. Rizika spojená s podnikáním v oblasti zemědělství

Společnosti ve skupině Ručitele, které se zaměřují na rostlinnou i na živočišnou výrobu jsou vystaveny obtížně ovlivnitelným nebo zcela neovlivnitelným jevům vstupujících do všech aktivit podnikání v zemědělství.

#### *Zemědělské kvóty*

Ceny zemědělských komodit a hospodářské výsledky v segmentu zemědělství mohou být negativně ovlivněny změnou společné zemědělské politiky EU v oblasti zemědělských kvót. V důsledku zrušení či změny zemědělské kvóty pro danou zemědělskou komoditu může dojít k výraznému poklesu ceny této komodity, jež může ve svém důsledku vést ke snížením příjmů společností v rámci skupiny Ručitele. Tato skutečnost může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Záruční listiny.

#### *Nepříznivé počasí a přírodní katastrofy*

Hospodářské výsledky v oblasti rostlinné výroby mohou být negativně ovlivněny nepříznivým počasím a přírodními katastrofami. Případná neúroda může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit jeho dluhy ze Záruční listiny.

#### *Nákazy a epidemie zvířat*

Hospodářské výsledky v oblasti živočišné výroby mohou být negativně ovlivněny nákazami zvířat a epidemiemi. Úmrtí většího počtu zvířat může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Výkupní ceny komodit*

Výkupní ceny zemědělských komodit mohou v čase vykazovat zvýšenou volatilitu. Případné dlouhodobější snížení výkupních cen zemědělských komodit může vést ke

snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Obhospodařovaná zemědělská půda*

Snížení plochy obhospodařované zemědělské půdy v důledku vyššího nájmu či ztráty pachtů může negativně ovlivnit hospodaření společností ze skupiny Ručitele. To může negativně ovlivnit příjmy Ručitele a jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Rizika změny dotační politiky*

Hospodářské výsledky společností působících v zemědělství a provozujících rostlinnou či živočišnou výrobu jsou částečně závislé na dotační politice státu a Evropské unie. V případě snížení dotací může dojít ke zhoršení hospodaření daných společností, což může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

### 3.2.4. Rizika spojená s podnikáním v oblasti developmentu, stavebnictví a rezidenčním bydlení

Společnosti ve skupině Ručitele podnikají na realitním trhu, zejména v oblasti developmentu a investic, a jako takové jsou vystaveny rizikům spojeným s jimi vlastněnými nemovitostmi a také obecným rizikům realitního trhu.

#### *Riziko neobsazenosti pronajímaných prostor*

Prostory pronajímané v rámci nemovitostí vlastněných společnostmi ve skupině Ručitele mohou zůstat delší dobu neobsazené, případně po předčasném ukončení nebo neobnovení stávajících nájemních smluv se neobsazenými mohou stát. To může vést ke snížení příjmů společností v rámci skupiny Ručitele, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko poškození nemovitostí*

Vlastněné nemovitosti mohou být poškozeny v důsledku živelné či jakékoli jiné nepředvídatelné události. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného a vyvolat dodatečné náklady spojené s opravou či nahrazením poškozených nemovitostí, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko přerušeni nebo ukončení provozu v pronajímaných prostorech*

Selhání technologie, selhání obsluhy, nefunkčnosti IT, živelné pohromy, opravy mohou vést k dlouhodobému přerušeni běžného provozu v pronajímaných prostorech. To může způsobit snížení příjmů plynoucích z nájemného, což by mohlo mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko zhoršení kupní síly obyvatelstva v oblasti výstavby rezidenčního bydlení*

Společnosti v rámci skupiny Ručitele zabývající se výstavbou rezidenčního bydlení jsou vystaveny riziku zhoršení kupní síly obyvatelstva. Zhoršená kupní síla obyvatelstva může způsobit nemožnost prodat nebo pronajmout vystavěné byty za plánovanou cenu a tím negativně ovlivnit hospodaření společností v rámci skupiny Ručitele. To může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

#### *Riziko spojené s developerskou výstavbou*

S ohledem na běžnou délku doby, která uplyne od přípravy do realizace developerských projektů, může dojít k nepředvídaným změnám na trhu s nemovitostmi. Získání povolení nezbytných pro realizaci projektu, včetně posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) může způsobit zdržení realizace projektu, což může

mít za následek zvýšení nákladů projektu. Mohou vyvstat spory ve vztahu k vlastnickému právu k pozemkům a právním či faktickým vadám pozemků. V důsledku nepříznivých změn na trhu oproti stavu předpokládanému projektem může Ručitel ztratit významnou část zisku, To může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

*Riziko nevhodné lokality developerských projektů*

Lokalita zvolená pro developerský projekt se může ukázat nebo stát nevhodnou pro příslušný investiční záměr. Což může mít vliv na možnost příslušnou nemovitost pronajmout či prodat za podmínek předvídaných developerským projektem. To může mít negativní vliv na příjmy Ručitele a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

*Rizika související s vývojem tržního nájemného*

Společnosti v rámci skupiny Ručitele jsou vystaveny riziku kolísání tržního nájemného. V případě budoucí klesající tendence u nájemného může dojít ke snížení příjmů těchto společností a snížení rentability realizovaných projektů v oblasti developmentu. Nižší nájemné může mít nepříznivý vliv na ocenění nemovitostí vlastněných danými společnostmi. Pokud by dceřiné společnosti Ručitele v oblasti developmentu nedosahovaly očekávaných výsledků, mělo by to negativní vliv na příjmy Ručitele, na hodnotu podílu Ručitele v dceřiných společnostech a na jeho schopnost splnit své dluhy ze Záruční listiny.

- 3.2.5. Rizika spojená s podnikáním v oblasti investic na finančních trzích a investic do podílu v start-up společnostech v oblasti IT

*Rizika spojená s oceněním podílu v start-up společnostech v oblasti IT*

Společnosti v rámci skupiny Ručitele mohou nabývat podíly v start-up společnostech za účelem zhodnocení vložené investice. Na ocenění podílu ve start-up společnostech má vzhledem k neexistenci historie start-up společností významný vliv i subjektivní hodnocení dané společnosti. Tržní hodnota dané start-up společnosti je v čase výrazně proměnlivá a může se odchylovat od ocenění provedeného společnostmi v rámci skupiny Ručitele. Případné snížení hodnoty či ztráta z investice může mít negativní vliv na hospodaření společností v rámci skupiny Ručitele a tím i negativní vliv na schopnost Ručitele splnit své dluhy ze Záruční listiny.

*Rizika spojená s investováním na finančních trzích*

Tržní riziko spočívá ve změně cen, kurzů a sazeb na finančních trzích. V důsledku toho může dojít ke ztrátě ceny investičních nástrojů vzhledem k jejich pořizovacím cenám. Obecné tržní riziko může být způsobeno změnou trhu jako celku. Specifické tržní riziko může být zapříčiněno nepříznivým vývojem konkrétního investičního nástroje.

Úvěrové (kreditní) riziko spočívající v tom, že se emitent daného investičního nástroje dostane do úpadku, následkem čehož budou jím emitované investiční nástroje významně znehodnoceny nebo zcela bezcenné. Negativní vliv na hodnotu investičních nástrojů může mít i snížení ratingu emitenta;

Likviditní riziko spočívající v tom, že může dojít k tomu, že investor nebude moci prodat určitý investiční nástroj za tržní cenu (resp. za cenu blízkou tržní ceně) a to z důvodu malého objemu trhu s daným investičním nástrojem.

Měnové riziko související s investičními nástroji denominovanými v cizích měnách vyplývá ze změn devizových kurzů. Tyto změny mohou mít jak pozitivní tak i negativní vliv na kurzy, ceny, zhodnocení či výnosy daných investičních nástrojů.

Úrokové riziko u investičních nástrojů citlivých na úrokové sazby spočívá v možném nepříznivém vývoji tržních úrokových sazeb a jejich negativním vlivu na hodnotu daného investičního nástroje.

Rizika spojená s investováním na finančních trzích mohou mít nepříznivý vliv na hospodaření společností skupiny Ručitele a tím i negativní vliv na schopnost Ručitele splnit jeho dluhy ze Záruční listiny.

### 3.3. RIZIKA VE VZTAHU K ZAHRANIČNÍM AKVIZICÍM

Emitent a Ručitel mohou být vystaveni riziku zahraničních zemí, ve kterých realizovali nebo hodlají realizovat své akvizice.

#### 3.3.1. Rizika ve vztahu k Bulharské republice

*Rizika spojená s regulací Bulharského energetického trhu ve vztahu k fotovoltaickým elektrárnám*

V budoucnu může dojít ke změně státní politiky a energetické politiky v oblasti výroby elektřiny ze slunečního záření, nebo ke změnám v daňové oblasti (které mohou mít retrospektivní charakter), jež způsobí zhoršení ekonomické výkonnosti fotovoltaických elektráren. Nižší zisky, případně ztráty z provozování fotovoltaických elektráren mohou mít nepříznivý dopad na schopnost Emitenta splnit své dluhy z Dluhopisů.

*Politické, ekonomické, právní a sociální riziko*

Na výsledky podnikání a finanční situaci Bulharských entit vlastněných přímo či nepřímo Emitentem mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se Bulharské republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické, ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Bulharským entitám vlastněným Emitentem mohou mít přeneseně nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v Bulharské republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání a jím provedeným akvizicím.

*Rizika spojená s výkonností Bulharské ekonomiky*

Vzhledem k rozhodnutí Emitenta provést zahraniční akvizice na Bulharském trhu je růst zisku a ekonomická výkonnost Emitenta do určité míry spojena s výkonností této ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky bulharské vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v Bulharské republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomiky a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

*Rizika spojená s Bulharským legislativním procesem*

Vzhledem k nedokončené deregulaci v oblasti Bulharského energetického trhu zejména ve vztahu k legislativnímu procesu by v budoucnu mohlo dojít k přijetí takových zákonných opatření a norem, které způsobí zhoršení výkonnosti Emitentem vlastněných společností působících na bulharském trhu a tím může dojít k omezení schopnosti Emitenta plnit své dluhy z dluhopisů.

### 3.4. RIZIKA VE VZTAHU K ČESKÉ REPUBLICE

*Politické, ekonomické, právní a sociální riziko*

Na výsledky podnikání a finanční situaci Emitenta mohou mít nepříznivý vliv faktory týkající se České republiky, které nelze objektivně předvídat a které je možné rozdělit na faktory politické,

ekonomické, právní a sociální. Zejména změny v míře právní regulace či ve výkladu právní úpravy ve vztahu k Emitentovi mohou mít nepříznivý vliv na podnikání a finanční situaci Emitenta. Emitent nemůže výše zmíněné faktory jakkoliv ovlivnit, zejména pak nemůže zajistit, že politický, ekonomický či právní vývoj v České republice bude příznivý ve vztahu k jeho podnikání.

*Rizika spojená s výkonností české ekonomiky*

Vzhledem k zaměření Emitenta na český trh je růst zisku Emitenta do značné míry spojen s výkonností této ekonomiky. Jakákoli změna hospodářské, regulatorní, správní nebo jiné politiky české vlády, jakož i politický nebo hospodářský vývoj v České republice, nad kterým Emitent nemá kontrolu, by mohl mít významný dopad na stav ekonomiky a tím i na podnikání, hospodářskou a finanční situaci Emitenta nebo na jeho schopnost dosáhnout svých obchodních cílů.

*Rizika spojená s mírou inflace, výše úrokové míry a jejich změny*

Hospodářské výsledky Emitenta jsou ovlivňovány mírou inflace. Významné změny inflace nebo úrokové míry by mohly mít nepříznivý vliv na podnikání Emitenta a jeho finanční situaci.

*Rizika spojená s nepředvídatelným výkladem českých daňových předpisů*

Neustále proměnlivý výklad daňových předpisů ze strany finančních úřadů, nesoulad vývoje českého a komunitárního daňového práva, prodloužené lhůty pro splacení dlužných závazků, jakož i možnost uložení vysokých pokut a jiných sankcí, představují pro jakoukoli českou společnost, včetně Emitenta, určité daňové riziko.

### **3.5. RIZIKA VE VZTAHU K INVESTOVÁNÍ DO DLUHOPISŮ**

Rizika spojená s Dluhopisy mohou být rozdělena do následujících kategorií.

#### **3.5.1. Obecná rizika spojená s Dluhopisy**

Potenciální investor do Dluhopisů si musí sám podle svých poměrů určit vhodnost takové investice. Každý investor by měl především:

- a) mít dostatečné znalosti a zkušenosti k účelnému ocenění Dluhopisů, výhod a rizik investice do Dluhopisů, a ohodnotit informace obsažené v tomto Základním prospektu (včetně jeho případných dodatků) a příslušném Emisním dodatku přímo nebo odkazem;
- b) mít znalosti o přiměřených analytických nástrojích k ocenění a přístup k nim, a to vždy v kontextu své konkrétní finanční situace, investice do Dluhopisů a jejího dopadu na své celkové investiční portfolio;
- c) mít dostatečné finanční prostředky a likviditu k tomu, aby byl připraven nést všechna rizika investice do Dluhopisů, a to včetně Dluhopisů v cizích měnách;
- d) úplně rozumět podmínkám Dluhopisů (především Emisním podmínkám, tomuto Základnímu prospektu, jeho případným dodatkům a příslušnému Emisnímu dodatku) a být seznámen s chováním či vývojem jakéhokoliv příslušného ukazatele nebo finančního trhu;
- e) být schopen ocenit (buď sám nebo s pomocí finančního poradce) možné scénáře dalšího vývoje ekonomiky, úrokových sazeb nebo jiných faktorů, které mohou mít vliv na jeho investici a na jeho schopnost nést možná rizika;

*Dluhopisy jako komplexní finanční nástroj*

Některé Dluhopisy mohou být navrženy tak, že představují komplexní finanční nástroj. Institucionální investoři obvykle nekupují komplexní finanční nástroje jako své jediné investice. Institucionální investoři nakupují komplexní finanční nástroje s

přeměřeným rizikem, jehož výše jsou si vědomi, s cílem snížit riziko nebo zvýšit výnos svých celkových portfolií. Potenciální investor by neměl investovat do Dluhopisů, které jsou komplexním finančním nástrojem, bez odborného posouzení (které učiní sám či spolu s finančním poradcem) vývoje výnosu Dluhopisu za měnících se podmínek determinujících hodnotu Dluhopisů a dopadu, který bude taková investice mít na investiční portfolio potenciálního investora.

#### *Riziko přijetí dalšího dluhového financování Emitentem*

Neexistuje žádné významné právní omezení týkající se objemu a podmínek jakéhokoli budoucího dluhového financování Emitenta, které by vyplývalo z Emisních podmínek. S růstem dalšího dluhového financování Emitenta roste riziko, že se Emitent může dostat do prodlení s plněním svých dluhů z Dluhopisů.

#### *Riziko likvidity*

Pokud budou Dluhopisy kterékoli Emise vydávány jako dluhopisy, které mají být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, zamýšlí Emitent požádat o jejich přijetí k obchodování na trhu BCPP. Konkrétní segment regulovaného trhu BCPP, na kterém mohou být Dluhopisy takto přijaty k obchodování, bude upřesněn v příslušném Emisním dodatku. Emisní dodatek může rovněž stanovit, že Dluhopisy takové Emise budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů. Bez ohledu na přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu nemůže existovat ujištění, že se vytvoří dostatečně likvidní sekundární trh s Dluhopisy, nebo pokud se vytvoří, že takový sekundární trh bude trvat. Skutečnost, že Dluhopisy mohou být přijaty k obchodování na regulovaném trhu, nemusí nutně vést k vyšší likviditě takových Dluhopisů oproti Dluhopisům nepřijatým k obchodování na regulovaném trhu. V případě Dluhopisů nepřijatých k obchodování na regulovaném trhu může být naopak obtížné ocenit takové Dluhopisy, což může mít negativní dopad na jejich likviditu. Na případném nelikvidním trhu nemusí být investor schopen kdykoliv prodat Dluhopisy za adekvátní tržní cenu.

#### *Riziko nesplacení dluhopisů*

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Emitent nebude schopen vyplácet výnos Dluhopisů, případně ani jistinu Dluhopisů. Hodnota Dluhopisů pro vlastníky Dluhopisů při jejich splacení může být v důsledku toho nižší než výše původní investice, přičemž za určitých okolností může být hodnota i nulová.

#### *Riziko ve vztahu k zajištění poskytnutému Ručitelem*

Za určitých okolností může dojít k tomu, že Ručitel nebude schopen splnit své dluhy ze Záruční listiny, v důsledku toho může dojít ke zhoršení pozice vlastníků Dluhopisů.

#### *Poplatky*

Celková návratnost investic do Dluhopisů může být ovlivněna úrovní poplatků účtovaných zprostředkovatelem koupě/prodeje Dluhopisů a/nebo účtovaných relevantním zúčtovacím systémem používaným investorem. Taková osoba nebo instituce si může účtovat poplatky za zřízení a vedení investičního účtu, převody cenných papírů, služby spojené s úschovou cenných papírů, apod. Emitent proto doporučuje budoucím investorům do Dluhopisů, aby se seznámili s podklady, na jejichž základě budou účtovány poplatky v souvislosti s Dluhopisy.

#### *Riziko předčasného splacení*

Pokud Emitent splatí jakékoliv Dluhopisy některé Emise před datem jejich splatnosti, je držitel Dluhopisů vystaven riziku nižšího než předpokládaného výnosu z důvodu takového předčasného splacení. Emitent může například vykonat své opční právo,

pokud se výnos srovnatelných dluhopisů na kapitálových trzích sníží, což znamená, že investor může být schopen reinvestovat splacené výnosy pouze do dluhopisů s nižším výnosem.

#### *Zdanění*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že mohou být nuceni zaplatit daně nebo jiné nároky či poplatky v souladu s právem a zvyklostmi státu, ve kterém dochází k převodu Dluhopisů, nebo jiného v dané situaci relevantního státu. V některých státech nemusí být k dispozici žádná oficiální stanoviska daňových úřadů nebo soudní rozhodnutí k finančním nástrojům jako jsou dluhopisy. Potenciální investoři by se neměli při získání, prodeji či splacení těchto Dluhopisů spoléhat na stručné shrnutí daňových otázek obsažené v tomto Základním prospektu nebo případně v příslušném Emisním dodatku, ale měli by jednat podle doporučení svých daňových poradců ohledně jejich individuálního zdanění.

#### *Inflace*

Potenciální kupující či prodávající Dluhopisů by si měli být vědomi, že pokud Dluhopisy neobsahují protiinflační doložku, může reálná hodnota investice do Dluhopisů klesat zároveň s tím, jak inflace snižuje hodnotu měny. Inflace rovněž způsobuje pokles reálného výnosu z Dluhopisů. Pokud výše inflace překročí výši nominálních výnosů z Dluhopisů, hodnota reálných výnosů z Dluhopisů bude negativní.

#### *Zákonnost koupě*

Potenciální kupující Dluhopisů (zejména zahraniční osoby) by si měli být vědomi, že koupě Dluhopisů může být předmětem zákonných omezení ovlivňujících platnost jejich nabytí. Emitent nemá ani nepřebírá odpovědnost za zákonnost nabytí Dluhopisů potenciálním kupujícím Dluhopisů, ať už podle zákonů státu (jurisdikce) jeho založení nebo státu (jurisdikce), kde je činný (pokud se liší). Potenciální kupující se nemůže spoléhat na Emitenta v souvislosti se svým rozhodováním ohledně zákonnosti získání Dluhopisů.

#### *Změna práva*

Emisní podmínky Dluhopisů se řídí českým právem platným k datu tohoto Základního prospektu. Nemůže být poskytnuta jakákoliv záruka ohledně důsledků jakéhokoliv soudního rozhodnutí nebo změny českého práva nebo úřední praxe po datu tohoto Základního prospektu.

### 3.5.2. Zvláštní rizika spojená s Dluhopisy

#### *Dluhopisy s pevnou úrokovou sazbou*

Držitel Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou je vystaven riziku poklesu ceny takového Dluhopisu v důsledku růstu tržních úrokových sazeb. Zatímco je nominální úroková sazba stanovená v příslušném Doplnku dluhopisového programu po dobu existence Dluhopisů fixována, aktuální úroková sazba na kapitálovém trhu („**tržní úroková sazba**“) se zpravidla denně mění. Se změnou tržní úrokové sazby se také mění cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou, ale v opačném směru. Pokud se tedy tržní úroková sazba zvýší, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou zpravidla klesne na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě. Pokud se tržní úroková sazba naopak sníží, cena Dluhopisu s pevnou úrokovou sazbou se zpravidla zvýší na úroveň, kdy výnos takového Dluhopisu je přibližně roven tržní úrokové sazbě.



**4. INFORMACE ZAHRNUTÉ ODKAZEM**

V tomto Základním prospektu nejsou žádné informace zahrnuty odkazem.

## 5. SPOLEČNÉ EMISNÍ PODMÍNKY

Dluhopisy (dále jen „**Dluhopisy**“) vydávané v rámci tohoto dluhopisového programu zřízeného v roce 2016 (dále jen „**Dluhopisový program**“) jsou vydávány podle zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“) společností **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01881469, spisová značka B 19242 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Emitent**“).

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů je až do výše 1.000.000.000 Kč zajištěno finanční zárukou zřízenou společností **UNICAPITAL a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Ručitel**“) na základě záruční listiny uvedené v Příloze č. 1 těchto Emisních podmínek (dále jen „**Záruční listina**“).

Dluhopisy se řídí těmito Emisními podmínkami (jak jsou definovány níže) a dále příslušným Doplněkem dluhopisového programu (jak je definován níže).

Tyto společné emisní podmínky (dále jen „**Emisní podmínky**“) budou stejné pro jednotlivé emise Dluhopisů a budou pro každou jednotlivou emisi Dluhopisů upřesněny příslušným doplněkem dluhopisového programu (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“). Rozhodne-li tak Emitent v případě konkrétní emise Dluhopisů nebo budou-li tak vyžadovat v případě kterékoli emise Dluhopisů právní předpisy, bude Dluhopisům a Kupónům (budou-li vydány) společností Centrální depozitář cenných papírů, a. s., se sídlem na adrese Praha 1, Rybná 14, PSČ 110 05, IČO: 25081489, spisová značka B 4308 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Centrální depozitář**“), případně jinou osobou pověřenou přidělováním kódů ISIN, přidělen samostatný kód ISIN. Informace o přidělených kódech ISIN, případně jiném identifikujícím údaji ve vztahu k Dluhopisům a Kupónům (budou-li vydávány) bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda Emitent požádá některého organizátora regulovaného trhu o přijetí příslušné emise Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu, tj. zda učiní všechny kroky nutné k tomu, aby Dluhopisy takové emise byly cennými papíry přijatými k obchodování na regulovaném trhu, resp. zda požádá o přijetí Dluhopisů k obchodování na jiném tuzemském či zahraničním trhu nebo v mnohostranném obchodním systému. V Doplněku dluhopisového programu bude dále uvedeno, zda příslušná emise Dluhopisů bude nabízena formou veřejné nabídky či nikoli. Pro odstranění pochybností platí, že termíny „regulovaný trh“ a „veřejná nabídka“ mají význam, jaký je jim přisuzován v Zákoně o podnikání na kapitálovém trhu. V takových případech (přijetí na regulovaném trhu, veřejná nabídka Dluhopisů) Emitent rovněž uveřejní prospekt takových Dluhopisů, bude-li právními předpisy vyžadován.

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak, bude vydávání jednotlivých emisí Dluhopisů zabezpečovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb spojených s vydáním dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním (dále také jen „**Manažer**“).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.1.2 těchto Emisních podmínek, pak bude činnosti administrátora spojené s výplatami v souvislosti s Dluhopisy zajišťovat sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb administrátora emise Dluhopisů jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Administrátor**“), a to na základě smlouvy o správě emise a obstarání plateb uzavřené s Emitentem (dále jen „**Smlouva s administrátorem**“). Pokud Emitent vydá zaknihovanou emisi Dluhopisů přijatou k obchodování na evropském regulovaném trhu, je k výkonu služeb administrátora povinen pověřit Administrátora. Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude stejnopis Smlouvy s administrátorem k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) v běžné pracovní době v určené provozovně (dále jen „**Určená provozovna**“), jak je uvedena

v čl. 5.11.1.1 těchto Emisních podmínek. Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) se doporučuje, aby se se Smlouvou s administrátorem důkladně obeznámili, neboť je důležitá mimo jiné i pro faktický průběh výplat Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány).

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.2.2 těchto Emisních podmínek, pak činnosti agenta pro výpočty spojené s prováděním výpočtů ve vztahu k jednotlivým emisím Dluhopisů s pohyblivým výnosem zajistí sám Emitent. Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit výkonem služeb agenta pro výpočty jinou osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti (dále také jen „**Agent pro výpočty**“), a to na základě Smlouvy s administrátorem či samostatné smlouvy s Agentem pro výpočty.

Pro kteroukoli emisi Dluhopisů může Emitent pověřit činností kotečního agenta ve vztahu k emisím Dluhopisů přijatým k obchodování na regulovaném trhu spočívající v uvedení takových Dluhopisů na příslušný regulovaný trh osobu s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu (dále jen „**Koteční agent**“).

Některé výrazy používané v těchto Emisních podmínkách jsou definovány v čl. 5.15 těchto Emisních podmínek.

## 5.1. OBECNÁ CHARAKTERISTIKA DLUHOPISŮ

### 5.1.1. Podoba, forma, jmenovitá hodnota a další charakteristiky Dluhopisů

Dluhopisy vydávané v rámci tohoto Dluhopisového programu mohou být vydány jako zaknihované cenné papíry nebo listinné cenné papíry. Listinné Dluhopisy budou cennými papíry na řad. Dluhopisy budou vydány každý ve jmenovité hodnotě, v celkové předpokládané jmenovité hodnotě emise, v počtu a číslování (pokud bude relevantní) uvedeném v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Měna Dluhopisů, případné ohodnocení finanční způsobilosti (rating) Dluhopisů a případné právo Emitenta zvýšit objem emise Dluhopisů, včetně podmínek tohoto zvýšení, budou rovněž uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

S Dluhopisy nebudou spojena žádná předkupní nebo výměnná práva. Název každé emise Dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu bude uveden v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

V příslušném Doplněku dluhopisového programu bude uvedeno, zda bude jmenovitá hodnota Dluhopisů dané emise splacena jednorázově nebo postupně (amortizované Dluhopisy).

### 5.1.2. Vlastníci Dluhopisů a Vlastníci Kupónů, převod Dluhopisů a Kupónů

#### 5.1.2.1. Oddělení práv na výnos z Dluhopisů

Možnost oddělení práva na výnos z Dluhopisů vydaných v rámci Dluhopisového programu formou vydání kupónů (dále také jen „**Kupóny**“), jako samostatných cenných papírů, s nimiž je spojeno právo na výplatu výnosu, bude uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Na každém z Kupónů musí být vyznačeno, jaké právo je s ním spojeno a rozhodný den pro uplatnění tohoto práva.

#### 5.1.2.2. Převoditelnost Dluhopisů a Kupónů

Převoditelnost Dluhopisů ani Kupónů (budou-li vydávány) není nijak omezena.

#### 5.1.2.3. Vlastníci a převody zaknihovaných Dluhopisů a Kupónů

(a) V případě zaknihovaných Dluhopisů a zaknihovaných Kupónů (budou-li vydávány) se „**Vlastníkem Dluhopisu**“ a „**Vlastníkem Kupónu**“ rozumí osoba, na jejímž účtu vlastníka (ve smyslu Zákona o podnikání na kapitálovém trhu)

v Centrálním depozitáři či v evidenci navazující na centrální evidenci je Dluhopis, resp. Kupón (budou-li vydávány), evidován. Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu nebo Vlastník Kupónu (budou-li vydávány) nejsou vlastníky dotčených cenných papírů, budou Emitent i Administrátor (je-li jmenován) pokládat každého Vlastníka Dluhopisu a Vlastníka Kupónu (budou-li vydávány) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplňkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky Dluhopisu nebo vlastníky Kupónu (budou-li vydávány) a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány jako vlastníci v příslušné evidenci zaknihovaných cenných papírů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům či Kupónům (budou-li vydávány) neprodleně informovat Emitenta.

- (b) K převodu zaknihovaných Dluhopisů a Kupónů (budou-li vydávány) dochází zápisem tohoto převodu na účtu vlastníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře. V případě Dluhopisů evidovaných v Centrálním depozitáři na účtu zákazníka dochází k převodu takových Dluhopisů a Kupónů (budou-li vydávány) zápisem převodu na účtu zákazníka v souladu s platnými právními předpisy a předpisy Centrálního depozitáře s tím, že majitel účtu zákazníka je povinen neprodleně zapsat takový převod na účet vlastníka, a to k okamžiku zápisu na účet zákazníka.

#### 5.1.2.4. Vlastníci a převody listinných Dluhopisů a Kupónů

- (a) Pokud nebude v Doplňku dluhopisového programu stanoveno jinak, budou listinné Dluhopisy zastoupeny sběrným dluhopisem v listinné podobě bez Kupónů (dále také jen „**Sběrný dluhopis**“). Sběrný dluhopis bude uložen a evidován u Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu). Na celkové jmenovité hodnotě Sběrného dluhopisu se Vlastníci Dluhopisů podílejí určitým počtem kusů Dluhopisů, aniž je těmto Dluhopisům přidělováno pořadové číslo. Sběrný dluhopis je společným vlastnictvím vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu. V případě zvýšení nebo snížení objemu Emise se na Sběrném dluhopisu uvedou informace o rozhodné události, o změně celkové výše Emise a případně doplňující informace o Emisi; tyto změny se provedou i v příslušné evidenci. Vlastník podílu na Sběrném dluhopisu je vlastníkem takového počtu jednotlivých Dluhopisů, který odpovídá velikosti jeho podílu na Sběrném dluhopisu, a má veškerá práva, která přísluší Vlastníkovi Dluhopisu (včetně práva na výplatu výnosu z Dluhopisu).
- (b) Práva spojená s listinnými Dluhopisy je ve vztahu k Emitentovi oprávněna vykonávat osoba (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“), kterou je osoba uvedená v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. V případě existence Sběrného dluhopisu je pak Vlastníkem Dluhopisů osoba, která je v evidenci Administrátora (nebo jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu), vedena jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů (dále také jen „**Vlastník Dluhopisu**“). Vlastníkem listinného Kupónu (dále také jen „**Vlastník Kupónu**“) je osoba, která předloží/odevzdá příslušný Kupón.
- (c) K převodu podílů, kterými se příslušný Vlastník Dluhopisů podílí na Sběrném dluhopisu, dochází registrací tohoto převodu v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplňku dluhopisového programu). Jakákoli změna v evidenci osob podílejících se na

Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v evidenci Vlastníků Dluhopisů vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.

- (d) K převodu listinných Kupónů (budou-li vydávány) dochází jejich předáním.
- (e) K převodu konkrétních listinných Dluhopisů dochází rubopisem ve prospěch nového Vlastníka Dluhopisů a smlouvou k okamžiku jejich předání; vůči Emitentovi je takový převod účinný až zápisem o změně Vlastníka Dluhopisu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Jakákoli změna v Seznamu Vlastníků Dluhopisů se považuje za změnu provedenou až v průběhu příslušného dne, tj. nelze provést změnu v Seznamu Vlastníků Dluhopisů s účinností k počátku dne, ve kterém je změna prováděna.
- (f) Dokud nebude Emitent přesvědčivým způsobem informován o skutečnostech prokazujících, že Vlastník Dluhopisu nebo Vlastník Kupónu (budou-li Kupóny vydávány) nejsou vlastníky dotčených cenných papírů, budou Emitent a Administrátor pokládat každého Vlastníka Dluhopisu a Vlastníka Kupónu (budou-li Kupóny vydávány) za jejich oprávněného vlastníka ve všech ohledech a provádět jim platby v souladu s těmito Emisními podmínkami a příslušným Doplnkem dluhopisového programu. Osoby, které budou vlastníky listinného Dluhopisu a které nebudou z jakýchkoli důvodů zapsány v Seznamu Vlastníků Dluhopisů, jsou povinny o této skutečnosti a titulu nabytí vlastnictví k Dluhopisům neprodleně informovat Emitenta.

## 5.2. DATUM A ZPŮSOB EMISE DLUHOPISŮ, EMISNÍ KURZ

### 5.2.1. Datum emise; Emisní lhůta; Dodatečná emisní lhůta

Datum emise každé emise Dluhopisů a Emisní lhůta budou uvedeny v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Pokud Emitent nevydá k Datu emise všechny Dluhopisy tvořící příslušnou emisi Dluhopisů, může zbylé Dluhopisy vydat kdykoli v průběhu Emisní lhůty, a to i postupně (v tranších).

Emitent má právo v průběhu Emisní lhůty vydat Dluhopisy (i) v menším než předpokládaném objemu, pokud se nepodaří předpokládaný objem upsat, nebo (ii) ve větším objemu, než byl předpokládaný objem emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu toto právo Emitenta nevyloučí. Emitent má právo stanovit Dodatečnou emisní lhůtu a v této lhůtě (i) vydat Dluhopisy až do předpokládané celkové jmenovité hodnoty příslušné emise Dluhopisů, a/nebo (ii) vydat Dluhopisy ve větším objemu emise, než byla předpokládaná celková jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů, pokud Doplněk dluhopisového programu některé z těchto práv Emitenta nevyloučí. Rozhodnutí o stanovení Dodatečné emisní lhůty je Emitent povinen oznámit způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Rozhodne-li Emitent o vydání Dluhopisů ve větším objemu než byl předpokládaný objem emise, objem tohoto zvýšení nepřekročí 50 % (padesát procent) předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů příslušné emise, neurčí-li Emitent v Doplnku dluhopisového programu nižší rozsah případného zvýšení objemu emise.

Bez zbytečného odkladu po uplynutí Emisní lhůty nebo případné Dodatečné emisní lhůty oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů a Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) způsobem, jakým byly uveřejněny tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu, celkovou jmenovitou hodnotu všech vydaných

Dluhopisů tvořících příslušnou emisi Dluhopisů, avšak jen v případě, že taková celková jmenovitá hodnota všech vydaných Dluhopisů dané emise je nižší nebo vyšší než celková předpokládaná jmenovitá hodnota příslušné emise Dluhopisů.

#### 5.2.2. Emisní kurz

Emisní kurz všech Dluhopisů vydaných k Datu emise bude stanoven v příslušném Doplnku dluhopisového programu. Emisní kurz jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise během Emisní lhůty nebo Dodatečné emisní lhůty bude vždy určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. Tam, kde je to relevantní, bude k částce emisního kurzu jakýchkoli Dluhopisů vydaných po Datu emise dále připočten odpovídající alikvotní výnos.

#### 5.2.3. Způsob a místo úpisu a předání Dluhopisů

Způsob a místo úpisu, způsob a místo případného předání Dluhopisů a způsob a místo splácení emisního kurzu Dluhopisů jednotlivé emise Dluhopisů, včetně údajů o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů, budou stanoveny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

### 5.3. STATUS A ZAJIŠTĚNÍ DLUHOPISŮ

#### 5.3.1. Status Dluhopisů

Dluhopisy (a veškeré Emitentovy peněžité závazky vůči Vlastníkům Dluhopisů, případně Vlastníkům Kupónů, budou-li vydávány, vyplývající z Dluhopisů, případně z Kupónů) zakládají přímé, obecné, nezajištěné jinak než zárukou Ručitele, nepodmíněné a nepodřízené závazky Emitenta, které jsou a budou co do pořadí svého uspokojení rovnocenné (*pari passu*) jak mezi sebou navzájem, tak i alespoň rovnocenné vůči všem dalším současným i budoucím nepodřízeným a nezajištěným (jinak než zárukou ručitele) závazkům Emitenta, s výjimkou těch závazků Emitenta, u nichž stanoví jinak kogentní ustanovení právních předpisů. Emitent se zavazuje zacházet za stejných podmínek se všemi Vlastníky Dluhopisů a Vlastníky Kupónů (budou-li vydávány) stejné emise Dluhopisů stejně.

#### 5.3.2. Zajištění Dluhopisů

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů je do výše 1.000.000.000 Kč zajištěno finanční zárukou zřízenou Ručitelem na základě Záruční listiny.

Zajištění zřízené na základě Záruční listiny má povahu finanční záruky podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku.

Kopie Záruční listiny je přílohou č. 1 těchto Emisních podmínek. Stejnopis Záruční listiny je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Na stejném místě jsou k dispozici jakékoliv jiné významné smlouvy a jiné dokumenty týkající se záruky.

### 5.4. PROHLÁŠENÍ A ZÁVAZKY EMITENTA

#### 5.4.1. Prohlášení Emitenta

##### 5.4.1.1. Existence a kapacita Emitenta

Emitent (i) je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky, (ii) dle vědomí Emitenta nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Emitenta a (iii) získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Emitenta nebo třetích osob, požadovaná k uzavření těchto Emisních podmínek, Smlouvy o umístění, Smlouvy s administrátorem (je-li uzavřena) a k vydání Dluhopisů a učinění všech právních jednání požadovaných pro platné uzavření těchto dokumentů a k plnění dluhů a

povinností z nich vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

#### 5.4.1.2. Existence a kapacita Ručitele

Ručitel (i) je právnickou osobou řádně založenou, vzniklou a existující v souladu s právními předpisy České republiky, (ii) dle vědomí Ručitele nebyly podniknuty žádné kroky směřující ke zrušení nebo zániku Ručitele a (iii) získal všechna potřebná schválení, povolení a souhlasy příslušných orgánů Ručitele nebo třetích osob, požadovaná k poskytnutí zajištění na základě Záruční listiny a k plnění dluhů a povinností z ní vyplývajících, a všechna tato schválení, souhlasy a povolení jsou v plném rozsahu platná a účinná.

#### 5.4.1.3. Neexistence insolvence

Emitent ani Ručitel nepodal dlužnický insolvenční návrh, návrh na vyhlášení moratoria ani povolení reorganizace a Emitent ani Ručitel nezamýšlí takový návrh podat či jeho podání iniciovat; (ii) žádný soud nerozhodl o úpadku Emitenta nebo Ručitele, nevyhlásil moratorium ani nepovolil ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli reorganizaci nebo oddlužení; (iii) Emitent ani Ručitel nezačal jednání o reorganizačním, restrukturalizačním ani jiném obdobném plánu, ani žádný takový plán nepřipravuje ani jeho přípravu či vyjednání nezadal třetí osobě; (iv) Emitent ani Ručitel není v úpadku ani hrozícím úpadku ani nesplňuje podmínky pro prohlášení úpadku nebo hrozícího úpadku ve smyslu Insolvenčního zákona či obdobného předpisu některého členského státu Evropské unie; (v) Emitent ani Ručitel nebyl předvolán k prohlášení o majetku a ani si není vědom, že by byl podán návrh na prohlášení o majetku; (vi) valná hromada (včetně jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady) ani žádný soud nerozhodl o zrušení Emitenta nebo Ručitele s likvidací nebo bez likvidace; a žádná z výše uvedených událostí nehrozí.

#### 5.4.1.4. Žádné podstatné právní spory

Emitentovi není dle jeho nejlepšího vědomí známo, že ve vztahu k Emitentovi nebo Ručiteli bylo v období za předešlých 12 měsíců zahájeno a/nebo probíhalo a/nebo hrozilo jakékoliv soudní, rozhodčí a/nebo správní řízení, ani že jakékoliv takové řízení bezprostředně hrozí.

#### 5.4.1.5. Daně

Jakékoliv odvody, podání nebo oznámení, ke kterým byl anebo je Emitent nebo Ručiteli povinen z hlediska českých daňových předpisů, byly Emitentem nebo Ručiteli, dle nejlepšího vědomí Emitenta, řádně a včasně učiněny. Emitent ani Ručitel nemá žádné daňové nedoplatky, není žádným způsobem v prodlení s plněním jakékoliv jiné své povinnosti a nevede žádný spor s finančními nebo jakýmkoliv jinými podobnými orgány a současně si není vědom žádných skutečností, které by v budoucnu mohly k takovýmto sporům, nedoplatkům a/nebo prodlením vést.

### 5.4.2. Závazky Emitenta

#### 5.4.2.1. Výplata výnosů

Emitent se zavazuje Vlastníkům Dluhopisů, resp. Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány), vyplácet výnosy a Vlastníkům Dluhopisů splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů, a to způsobem a v místě uvedeném v emisních podmínkách příslušné emise Dluhopisů.

#### 5.4.2.2. Záruka Ručitele

Emitent se zavazuje zajistit, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami, zůstane Záruční listina v platnosti a ručení Ručitele z ní vzniklé platné a vymahatelné.

#### 5.4.2.3. Negativní závazek

Emitent se zavazuje, že do doby splnění všech svých peněžitých závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů v souladu s jejich emisními podmínkami nezajistí ani nedovolí zajištění zástavními právy nebo jinými obdobnými právy třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům, jakýchkoliv Závazků (jak jsou definovány v čl. 5.15) pokud nejpozději současně se zřízením takových zástavních nebo jiných obdobných práv třetích osob Emitent nezajistí, aby jeho závazky vyplývající z Dluhopisů byly (i) zajištěny rovnocenně s takto zajišťovanými Závazky nebo (ii) zajištěny jiným způsobem schváleným usnesením Schůze podle čl. 5.12 Emisních podmínek.

Ustanovení předcházejícího odstavce neplatí pro zástavní práva nebo jiná obdobná práva třetích osob, která by omezila práva Emitenta k jeho současnému nebo budoucímu majetku nebo příjmům:

- (a) váznoucí na majetku Emitenta (i) na základě zákona v souvislosti s obvyklým hospodařením Emitenta nebo (ii) v souvislosti s derivátovými obchody nebo repo-operacemi nebo dalšími obvyklými operacemi Emitenta na finančním trhu, včetně, avšak bez omezení, jakýchkoli existujících nebo budoucích úvěrů Emitenta zajištěných zajišťovacím převodem práva nebo jiných obdobných operací; nebo
- (b) váznoucí na majetku Emitenta v době jeho nabytí Emitentem; nebo
- (c) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění závazků vzniklých výhradně v souvislosti s pořízením nebo zhodnocením majetku Emitenta nebo jeho části Emitentem;
- (d) váznoucí na majetku Emitenta za účelem zajištění dluhů z (i) dluhového financování poskytnutého Emitentovi, Ručiteli nebo jakékoliv společnosti ze skupiny Emitenta či skupiny Ručitele nebo (ii) refinancování těchto dluhů; nebo
- (e) váznoucí na majetku Emitenta v souvislosti se soudním nebo správním řízením v případě, že (i) Emitent se v dobré víře a předepsaným způsobem brání nároku, v souvislosti s nímž byla zřízena taková zástavní nebo práva třetích osob, nebo (ii) po dobu, po kterou je vedeno řízení o řádném opravném prostředku do soudního nebo správního rozhodnutí, na jehož základě bylo zástavní nebo jiné obdobné právo zřízeno.

#### 5.4.3. Finanční závazky

##### 5.4.3.1. Výpočet finančních závazků

Emitent se zavazuje, že ode dne vydání Dluhopisů do doby splnění všech svých platebních závazků vyplývajících ze všech Dluhopisů vydaných a dále dosud nesplacených v souladu s těmito Emisními podmínkami:

##### (a) DSCR

pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví, že se tato povinnost nepoužije, bude Emitent dodržovat ukazatel **DSCR** minimálně v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu.



Pro účely těchto Emisních podmínek „DSCR“ znamená ukazatel krytí dluhové služby, který bude vypočten následovně:

$$DSCR = (A + B + C + D + E) / (F - G + H + I - J - K)$$

	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
A	Zisk (+)/ Ztráta (-) z provozní činnosti	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku
B	Odpisy a amortizace	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku
C	Změna stavu rezerv a opravných položek	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Ostatní provozní náklady
D	Přijaté dividendy	Cash flow
E	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Finanční výnosy
F	Celková výše ročních splátek seniorního dluhu	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Půjčky a vydané cenné papíry
G	Splátky v důsledku refinancování seniorního dluhu	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Půjčky a vydané cenné papíry
H	Nákladové úroky	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Finanční náklady
I	Splatná daň z příjmů	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku
J	Úroky z podřízeného dluhu	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Finanční náklady
K	Splátky podřízeného dluhu	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Půjčky a vydané cenné papíry

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

Ukazatel DSCR se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované konsolidované řádné účetní závěrky Emitenta za rok 2016.

#### **(b) Equity Ratio**

pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví, že se tato povinnost nepoužije, bude Ručitel dodržovat ukazatel **Equity Ratio**, který bude minimálně v hodnotě stanovené v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Pro účely těchto Emisních podmínek „**Equity Ratio**“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech, který bude vypočten následovně:

$$\text{Equity Ratio} = A / (B + C + D + E)$$

	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle CAS</b>	<b>řádek</b>
A	Vlastní kapitál	Rozvaha	079
B	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	Rozvaha	002
C	Dlouhodobý majetek	Rozvaha	003
D	Oběžná aktiva	Rozvaha	037
E	Časové rozlišení aktiv	Rozvaha	074

Ukazatel Equity Ratio se bude vypočítávat v souladu s Českými účetními standardy (CAS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných individuálních řádných účetních závěrek Ručitele zpětně.

Ukazatel Equity Ratio se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované individuální řádné účetní závěrky Ručitele za rok 2016.

### (c) **Equity Ratio II**

pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví, že se tato povinnost nepoužije, bude Ručitel dodržovat ukazatel **Equity Ratio II**, který bude minimálně v hodnotě stanovené v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Pro účely těchto Emisních podmínek „**Equity Ratio II**“ znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech, který bude vypočten následovně:

$$\text{Equity Ratio II} = A / (B + C + D + E)$$

	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle CAS</b>	<b>řádek</b>
A	Vlastní kapitál	Rozvaha	079
B	Pohledávky za upsaný vlastní kapitál	Rozvaha	002
C	Dlouhodobý majetek	Rozvaha	003
D	Oběžná aktiva	Rozvaha	037
E	Časové rozlišení aktiv	Rozvaha	074

Ukazatel Equity Ratio II se bude vypočítávat v souladu s Českými účetními standardy a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných konsolidovaných řádných účetních závěrek Ručitele zpětně.

Ukazatel Equity Ratio II se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované konsolidované řádné účetní závěrky Ručitele za rok 2016.

**(d) EBITDA / Tržby**

pokud příslušný Doplněk dluhopisového programu nestanoví, že se tato povinnost nepoužije, bude Emitent dodržovat ukazatel **EBITDA/Tržby**, který bude minimálně v hodnotě stanovené v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

Pro účely těchto Emisních podmínek „**EBITDA/Tržby**“ znamená ukazatel rentability tržeb Emitenta vypočítaný následovně:

$$\text{EBITDA/Tržby} = (A + B + C) / D$$

	<b>Položka</b>	<b>Výkaz podle IFRS</b>
A	Zisk (+) / Ztráta (-) z provozní činnosti	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku
B	Odpisy a amortizace	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku
C	Změna stavu rezerv a opravných položek	Příloha auditované konsolidované účetní závěrky / sekce Ostatní provozní náklady
D	Tržby	Zisku nebo ztráty a úplného výsledku

EBITDA znamená zisk před odečtením úroků, daní, odpisů a amortizace a bude stanoven jako součet položek (A + B + C) výše.

Ukazatel EBITDA/Tržby se bude vypočítávat v souladu s Mezinárodními účetními standardy ve znění schváleném EU (IFRS) a bude se ověřovat na základě zveřejněných auditovaných konsolidovaných řádných účetních závěrek Emitenta zpětně.

Ukazatel EBITDA/Tržby se bude poprvé ověřovat na základě zveřejněné auditované konsolidované řádné účetní závěrky Emitenta za rok 2016.

#### 5.4.3.2. Kontrola dodržování finančních závazků

Emitent se zavazuje zveřejňovat ukazatele DSCR a EBITDA/Tržby vypočtené k 31.12. příslušného roku vždy do 30 dnů od zveřejnění auditovaných řádných konsolidovaných účetních závěrek Emitenta, počínaje výkazy za rok 2016.

Emitent se zavazuje zveřejňovat ukazatele Equity ratio a Equity Ratio II vypočtené k 31.12. příslušného roku vždy do 30 dnů od zveřejnění auditovaných řádných individuálních účetních závěrek Ručitele, počínaje výkazy za rok 2016.

Po dobu, od data jakékoli emise Dluhopisů, u kterých bude dle příslušného Doplněku dluhopisového programu aplikován ukazatel Equity Ratio, až do lhůty pro splatnost takových Dluhopisů Ručitel zajistí, že budou auditované řádné individuální účetní závěrky Ručitele zveřejněny vždy do 31.7 příslušného roku na [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci „pro investory“.

Po dobu, od data jakékoli emise Dluhopisů, u kterých bude dle příslušného Doplněku dluhopisového programu aplikován ukazatel Equity Ratio II, až do lhůty pro splatnost takových Dluhopisů Ručitel zajistí, že budou auditované řádné konsolidované účetní závěrky Ručitele zveřejněny vždy do 30.9 příslušného roku na [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci „pro investory“.

Vypočtené ukazatele DSCR, EBITDA/Tržby, Equity Ratio a Equity Ratio II budou zveřejňovány na [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci "pro investory".

## 5.5. VÝNOS

### 5.5.1. Dluhopisy s pevným výnosem

- (a) Dluhopisy označené v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Dluhopisy s pevným výnosem budou úročeny pevnou úrokovou sazbou stanovenou v takovém Doplnku dluhopisového programu, resp. pevnými úrokovými sazbami uvedenými pro jednotlivá Výnosová období v takovém Doplnku dluhopisového programu.
- (b) Výnosy budou rovnoměrně narůstat od prvního dne každého Výnosového období do posledního dne, který se do takového Výnosového období ještě zahrnuje, při úrokové sazbě uvedené v odstavci (a) shora.
- (c) Výnos za každé Výnosové období je splatný zpětně v Den výplaty výnosů.
- (d) Dluhopisy přestanou být úročeny Dnem splatnosti dluhopisů, ledaže by po splnění všech podmínek a náležitostí bylo splacení dlužné částky Emitentem neoprávněně zadrženo nebo odmítnuto. V takovém případě bude nadále nabíhat výnos při úrokové sazbě uvedené v odstavcích (a) až (b) shora až do (i) dne, kdy Vlastníkům Dluhopisů budou vyplaceny veškeré k tomu dni splatné částky nebo (ii) dne, kdy Emitent nebo Administrátor oznámí Vlastníkům Dluhopisů, že obdržel veškeré částky splatné v souvislosti s Dluhopisy, ledaže by po tomto oznámení došlo k dalšímu neoprávněnému zadržetí nebo odmítnutí plateb, a to podle toho, která z výše uvedených skutečností nastane dříve.
- (e) Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za každé období jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově) a příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem). Částka výnosu příslušející k jednomu Dluhopisu za jakékoli období kratší jednoho běžného roku se stanoví jako násobek jmenovité hodnoty takového Dluhopisu (popřípadě její nesplacené části, není-li jmenovitá hodnota splatná jednorázově), příslušné úrokové sazby (vyjádřené desetinným číslem) a příslušného Zlomku dní.

### 5.5.2. Amortizované Dluhopisy

- (a) Jmenovitá hodnota Dluhopisů označených v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako amortizované Dluhopisy bude splácena postupně ve splátkách, tj. nikoli jednorázově.
- (b) Nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno jinak, bude splacení jmenovité hodnoty rozvrženo do takového počtu splátek, který odpovídá počtu Výnosových období takových Dluhopisů.
- (c) Nebude-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu uvedeno jinak, bude příslušná splátka jmenovité hodnoty splatná vždy spolu s výnosem Dluhopisů v Den výplaty výnosů příslušného Výnosového období.
- (d) Výše všech dílčích splátek jmenovité hodnoty bude spolu s uvedením jejich příslušného Dne výplaty uvedena ve splátkovém kalendáři, který bude tvořit součást příslušného Doplnku dluhopisového programu. Bude-li to relevantní, bude takový splátkový kalendář obsahovat též částku výnosu splatnou spolu se splátkou příslušné části jmenovité hodnoty.

## 5.6. SPLACENÍ DLUHOPISŮ

### 5.6.1. Konečné splacení

Pokud nedojde k předčasnému splacení Dluhopisů Emitentem z důvodů stanovených v těchto Emisních podmínkách, bude jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena ke Dni konečné splatnosti dluhopisů, a to v souladu s čl. 5.7 těchto Emisních podmínek. Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude celá jmenovitá hodnota Dluhopisů (popřípadě jiná hodnota, která bude případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při splatnosti Dluhopisů) splacena jednorázově ke Dni konečné splatnosti dluhopisů.

### 5.6.2. Předčasné splacení z rozhodnutí Emitenta

#### 5.6.2.1. Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Emitenta

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Emitent není oprávněn na základě svého rozhodnutí splatit Dluhopisy přede Dnem konečné splatnosti dluhopisů dané emise Dluhopisů s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v majetku Emitenta v souladu s čl. 5.6.5 těchto Emisních podmínek. Za předčasné splacení Dluhopisů se také nepovažuje případ, kdy v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu nemá být jmenovitá hodnota splacena jednorázově ale postupně (amortizované Dluhopisy).

#### 5.6.2.2. Oznámení o předčasném splacení

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta, pak Emitent má právo dle své úvahy předčasně splatit všechny dosud nesplacené Dluhopisy dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí Vlastníkům Dluhopisů v souladu s čl. 5.13 těchto Emisních podmínek nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 5.6.2.3. Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Emitenta podle čl. 5.6.2.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Emitenta předčasně splatit všechny Dluhopisy dané emise v souladu s ustanoveními tohoto čl. 5.6.2 a příslušného Doplnku dluhopisového programu. V takovém případě budou všechny nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem (pokud je to relevantní). Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

### 5.6.3. Předčasné splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

#### 5.6.3.1. Přípustnost předčasného splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, Vlastník Dluhopisů není oprávněn požádat o předčasné splacení Dluhopisů přede Dnem

konečné splatnosti Dluhopisů dané emise s výjimkou předčasného splacení Dluhopisů v souladu s ustanoveními čl. 5.9, 5.12.4.1 a 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek.

#### 5.6.3.2. Oznámení o předčasném splacení

Je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno datum nebo data předčasného splacení Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů, pak má kterýkoli Vlastník Dluhopisů příslušné emise právo dle své úvahy požádat o předčasné splacení části nebo všech jím vlastněných a dosud nesplacených Dluhopisů dané emise ke kterémukoli takovému datu, avšak za předpokladu, že toto své rozhodnutí oznámí písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny nejdříve 60 (šedesát) dní a nejpozději 45 (čtyřicet pět) dní před takovým příslušným datem předčasného splacení (nebo v takových kratších lhůtách uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 5.6.3.3. Předčasné splacení

Oznámení o předčasném splacení z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů podle čl. 5.6.3.2 těchto Emisních podmínek je neodvolatelné a zavazuje Vlastníka Dluhopisu přijmout předčasné splacení všech Dluhopisů dané emise, o jejichž předčasnou splatnost požádal v oznámení dle čl. 5.6.3.2 shora, v souladu s ustanoveními tohoto čl. 5.6.3 a příslušného Doplnku dluhopisového programu a poskytnout Emitentovi případně Administrátorovi veškerou součinnost, kterou Emitent případně Administrátor mohou v souvislosti s takovým předčasným splacením požadovat. V takovém případě, avšak vždy pouze proti vrácení příslušného Dluhopisu, budou všechny takové nesplacené Dluhopisy dané emise Emitentem splaceny v hodnotě stanovené v příslušném Doplnku dluhopisového programu spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisům, které nejsou spolu s Dluhopisy vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako všechny Dluhopisy, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

#### 5.6.4. Odkoupení Dluhopisů

Není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Emitent oprávněn Dluhopisy kdykoliv odkupovat na trhu nebo jinak za jakoukoli cenu.

#### 5.6.5. Zrušení Dluhopisů

Dluhopisy odkoupené v souladu s ustanovením čl. 5.6.4 těchto Emisních podmínek nebo Dluhopisy jinak nabyté Emitentem nezanikají a je na uvážení Emitenta, zda je bude držet ve svém vlastnictví a případně je znovu prodá, či zda rozhodne o jejich zániku z titulu splnutí práva a povinnosti. Nerozhodne-li Emitent o dřívějším zániku jím vlastněných Dluhopisů podle předchozí věty, zanikají práva a povinnosti z Dluhopisů vlastněných Emitentem až v okamžiku jejich splatnosti.

#### 5.6.6. Domněnka splacení

V případě, že Emitent uhradí Administrátorovi (je-li jmenován) celou částku jmenovité hodnoty Dluhopisů a narostlých výnosů splatnou v souvislosti se splacením Dluhopisů ve smyslu ustanovení čl. 5.4.3.1, 5.6, 5.9, 5.12.4.1 a 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek a v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu, všechny závazky Emitenta z Dluhopisů budou pro účely čl. 5.4 těchto Emisních

podmínek považovány za plně splacené ke dni připsání příslušných částek na příslušný účet Administrátora.

## 5.7. PLATEBNÍ PODMÍNKY

### 5.7.1. Měna plateb

Emitent se zavazuje vyplácet výnos a splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů výlučně v měně, ve které je v příslušném Doplnku dluhopisového programu denominována jmenovitá hodnota Dluhopisů, není-li podle příslušného Doplnku dluhopisového programu přípustné vyplácení výnosu a/nebo splacení jmenovité hodnoty v jiné měně nebo měnách. Výnos bude vyplácen Vlastníkům Dluhopisů nebo Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) a jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splacena Vlastníkům Dluhopisů za podmínek stanovených těmito Emisními podmínkami ve znění příslušného Doplnku dluhopisového programu a daňovými, devizovými a ostatními příslušnými právními předpisy České republiky účinnými v době provedení příslušné platby a v souladu s nimi.

V případě, že jakákoliv měna nebo národní měnová jednotka, ve které jsou Dluhopisy denominovány a/nebo ve které mají být v souladu s příslušným Doplnkem dluhopisového programu prováděny platby v souvislosti s Dluhopisy, zanikne a bude nahrazena měnou EUR, bude (i) denominace takových Dluhopisů změněna na EUR, a to v souladu s platnými právními předpisy, a (ii) všechny peněžité dluhy z takových Dluhopisů budou automaticky a bez dalšího oznámení Vlastníkům Dluhopisů splatné v EUR, přičemž jako směnný kurz předmětné měny nebo národní měnové jednotky na EUR bude použit oficiální kurz (tj. pevný přepočítací koeficient) v souladu s platnými právními předpisy. Takové nahrazení příslušné měny nebo národní měnové jednotky (i) se v žádném ohledu nedotkne existence závazků Emitenta vyplývajících z Dluhopisů nebo jejich vymahatelnosti a (ii) pro vyloučení pochybností nebude považováno ani za změnu těchto Emisních podmínek nebo Doplnku dluhopisového programu příslušných Dluhopisů ani za Případ neplnění závazků dle těchto Emisních podmínek.

### 5.7.2. Den výplaty

Výplaty výnosů a splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů budou Emitentem prováděny k datům uvedeným v těchto Emisních podmínkách a v příslušném Doplnku dluhopisového programu (každý takový den podle smyslu dále také jen „**Den výplaty výnosů**“ nebo „**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ nebo „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ nebo každý z těchto dní také jen „**Den výplaty**“), a to prostřednictvím Administrátora nebo přímo Emitentem (není-li jmenován Administrátor). Pokud je v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno, že dochází k úpravě Dnů výplaty v souladu s konvencí Pracovního dne, pak platí, že pokud by jakýkoli Den výplaty připadl na den, který není Pracovním dnem, bude takový Den výplaty namísto toho připadat na takový Pracovní den, který:

- (a) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne „**Následující**“; nebo
- (b) je nejbližší následujícím Pracovním dnem, avšak v případě, že by takový nejbližší následující Pracovní den spadl do dalšího kalendářního měsíce, bude Den výplaty namísto toho připadat na nejbližší předcházející Pracovní den, a to v případě, že v Doplnku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne „**Upravená následující**“; nebo

- (c) je nejbližše předcházejícím Pracovním dnem, a to v případě, že v Doplňku dluhopisového programu je stanovena konvence Pracovního dne „**Předcházející**“;

příčemž Emitent nebude povinen platit úrok nebo jakékoli jiné dodatečné částky za jakýkoli časový odklad vzniklý v důsledku stanovené konvence Pracovního dne.

### 5.7.3. Určení práva na obdržení výplat souvisejících s Dluhopisy

#### 5.7.3.1. Zaknihované Dluhopisy

- (a) Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým bude Emitent vyplácet výnosy ze zaknihovaných Dluhopisů, jsou (i) v případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů podle čl. 5.1.2.1 těchto Emisních podmínek osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“) a (ii) v případě, že došlo k oddělení práva na výnos Dluhopisů podle čl. 5.1.2.1 těchto Emisních podmínek osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Kupóny evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce výnosu nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) učiněným počínaje Datem ex-kupón týkajícím se takové platby, včetně Data ex-kupón.
- (b) Není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak, oprávněné osoby, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu zaknihovaných Dluhopisů, jsou osoby, na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Pro účely určení příjemce jmenovité hodnoty Dluhopisů nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným počínaje Datem ex-jistina, včetně tohoto dne, až do příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty zaknihovaných Dluhopisů, osoby (není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak), na jejichž účtu vlastníka v Centrálním depozitáři nebo v evidenci osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci budou Dluhopisy evidovány ke konci příslušného Rozhodného dne pro výplatu výnosu (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). Dnem výplaty bude v tomto případě Den výplaty výnosů.

#### 5.7.3.2. Listinné Dluhopisy

- (a) V případě, že nedošlo k oddělení práva na výnos z Dluhopisu, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo konkrétních listinných Dluhopisů (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), osoby, které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů. V souladu s čl. 5.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů. Pokud budou vydány Kupóny, budou oprávněnými osobami, kterým bude Emitent vyplácet výnosy z listinných Dluhopisů, osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které odevzdají příslušný Kupón.



- (b) V případě vydání listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném Dluhopisu nebo konkrétních listinných Dluhopisů budou oprávněnými osobami, kterým Emitent splatí jmenovitou hodnotu listinných Dluhopisů osoby (dále také jen „**Oprávněné osoby**“), které budou Vlastníky Dluhopisů k počátku příslušného Dne splatnosti dluhopisů a, v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů, které odevzdají Administrátorovi příslušné Dluhopisy v Určené provozovně. V souladu s čl. 5.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi v případě listinných Dluhopisů) v průběhu příslušného Dne splatnosti dluhopisů.
- (c) V případě Dluhopisů s postupným splácením jmenovité hodnoty (amortizované Dluhopisy), budou oprávněnými osobami, kterým Emitent bude vyplácet příslušnou část jmenovité hodnoty listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu nebo konkrétních listinných Dluhopisů, osoby (není-li v těchto Emisních podmínkách stanoveno jinak), které budou Vlastníky Dluhopisu k počátku příslušného Dne výplaty výnosů a, v případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů a splatnosti poslední splátky jmenovité hodnoty, které odevzdají Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) příslušné Dluhopisy v Určené provozovně (dále také jen „**Oprávněné osoby**“). V souladu s čl. 5.1.2.4 Emisních podmínek nebudou Emitent ani Administrátor přihlížet k převodům Dluhopisů učiněným (resp. oznámeným Emitentovi) v průběhu příslušného Dne výplaty výnosů.

#### 5.7.4. Provádění plateb

Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) bude provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněným osobám (i) bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice nebo (ii) v hotovosti na místech uvedených v příslušném Doplnku dluhopisového programu (dále také jen „**Platební místo**“).

##### 5.7.4.1. Bezhotovostní platby

- (a) Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) bude provádět platby Oprávněným osobám bezhotovostním převodem na jejich účet vedený u banky v České republice podle pokynu, který příslušná Oprávněná osoba udělí Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny věrohodným způsobem. Pokyn bude mít formu podepsaného písemného prohlášení s úředně ověřeným podpisem nebo podpisy, které bude obsahovat dostatečnou informaci o výše zmíněném účtu umožňující Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) platbu provést a bude doloženo originálem nebo úředně ověřenou kopií potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období a v případě právnických osob dále originálem nebo úředně ověřenou kopií platného výpisu z obchodního rejstříku příjemce platby ne starší 3 (tři) měsíců (takový pokyn spolu s výpisem z obchodního rejstříku (pokud relevantní) a potvrzením o daňovém domicilu a ostatními případně příslušnými přílohami dále také jen „**Instrukce**“). V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho, co je relevantní). Instrukce musí být v obsahu a formě vyhovující rozumným požadavkům Administrátora nebo Emitenta (není-li jmenován Administrátor), přičemž Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) bude oprávněn vyžadovat dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která Instrukci podepsala, je oprávněna jménem Oprávněné osoby takovou Instrukci podepsat. Takový důkaz musí být Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) doručen

spolu s Instrukcí. V tomto ohledu bude Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) zejména oprávněn požadovat (i) předložení plné moci v případě, že Oprávněná osoba bude zastupována (v případě potřeby s úředně ověřeným překladem do českého jazyka) a (ii) dodatečné potvrzení Instrukce od Oprávněné osoby. Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost takových Instrukcí a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením Instrukce ani nesprávností či jinou vadou takové Instrukce. Pokud Instrukce obsahuje všechny náležitosti podle tohoto článku, je Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) sdělena v souladu s tímto článkem a ve všech ostatních ohledech vyhovuje požadavkům tohoto článku, je považována za řádnou.

- (b) V případě zaknihovaných Dluhopisů nebo zaknihovaných Kupónů je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) doručena nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty. Ohledně listinných Dluhopisů je Instrukce podána včas, pokud je Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) doručena (i) nejpozději 5 (pět) Pracovních dnů přede Dnem výplaty v případech, kdy je platba prováděna na základě odevzdání listinného Dluhopisu nebo listinného Kupónu, nebo (ii) v příslušný Den výplaty v ostatních případech.

V případě listinných Dluhopisů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve příslušným Dnem výplaty. V případě listinných Kupónů nabývá Instrukce účinnosti nejdříve dnem odevzdání příslušného listinného Kupónu.

- (c) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti se zaknihovanými Dluhopisy nebo zaknihovanými Kupóny se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou a včas podanou Instrukcí podle odstavce (a) tohoto článku a pokud je nejpozději v příslušný den splatnosti takové částky (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora nebo Emitenta (není-li jmenován Administrátor), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky. Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s listinnými Dluhopisy, listinnými Kupóny nebo listinnými Dluhopisy zastoupenými Sběrným dluhopisem se považuje za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle odstavce (a) tohoto článku a pokud je (i) připsána na účet banky takové Oprávněné osoby v clearingovém centru ČNB, jedná-li se o platbu v zákonné měně České republiky, nebo (ii) odepsána z účtu Administrátora nebo Emitenta (není-li jmenován Administrátor), jedná-li se o platbu v jiné měně než v zákonné měně České republiky, 5. (pátý) Pracovní den poté, co Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) obdržel řádnou a účinnou Instrukci, avšak nejdříve v příslušný Den výplaty. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nedodala Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) včas řádnou Instrukci v souladu s čl. 5.7.4.1 těchto Emisních podmínek, pak závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku se považuje vůči takové Oprávněné osobě za splněný řádně a včas, pokud je příslušná částka poukázána Oprávněné osobě v souladu s řádnou Instrukcí podle čl. 5.7.4.1 těchto Emisních podmínek a pokud je nejpozději do 5 (pěti) Pracovních dnů ode dne, kdy Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) obdržel řádnou Instrukci, odepsána z účtu Administrátora nebo Emitenta (není-li jmenován Administrátor).

- (d) Emitent ani Administrátor neodpovídají za jakýkoli časový odklad způsobený Oprávněnou osobou, např. pozdním podáním řádné Instrukce, pozdním předložením/odevzdáním listinného Dluhopisu/Kupónu. Emitent ani Administrátor také neodpovídají za jakoukoli škodu vzniklou (i) nedodáním včasné a řádné Instrukce nebo dalších dokumentů či informací uvedených v tomto čl. 5.7.4.1 nebo (ii) tím, že Instrukce nebo takové související dokumenty či informace byly nesprávné, neúplné nebo nepravdivé anebo (iii) skutečnostmi, které nemohli Emitent ani Administrátor ovlivnit. Z těchto důvodů nemá Oprávněná osoba nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za časový odklad příslušné platby.

#### 5.7.4.2. Hotovostní platby

- (a) V případě, že je tak uvedeno v příslušném Doplňku dluhopisového programu, bude na žádost Oprávněné osoby Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) provádět platby v souvislosti s Dluhopisy Oprávněné osobě v hotovosti v Platebním místě. Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) je oprávněn požadovat identifikaci Oprávněné osoby nebo dostatečně uspokojivý důkaz o tom, že osoba, která požaduje platbu v hotovosti je oprávněna jménem Oprávněné osoby platbu v hotovosti přijmout. V tomto ohledu je Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) oprávněn požadovat (i) předložení dokumentu prokazujícího totožnost Oprávněné osoby (v případě fyzické osoby občanský průkaz nebo pas), je-li Oprávněnou osobou právnická osoba zapsaná do obchodního rejstříku, je třeba předložit i originál nebo úředně ověřenou kopii platného výpisu z obchodního rejstříku takové osoby ne starší 3 (tři) měsíců, (ii) originál nebo úředně ověřenou kopii potvrzení o daňovém domicilu příjemce platby pro příslušné daňové období, a v případě, že Oprávněná osoba bude zastoupena, též (iii) plnou moc s úředně ověřeným podpisem. V případě, že jakýkoliv z požadovaných dokumentů je v jiném než českém jazyce, je třeba společně s originálem dokumentu předložit i jeho úředně ověřený překlad do českého jazyka. V případě originálů cizích úředních listin nebo úředního ověření v cizině se vyžaduje připojení příslušného vyššího nebo dalšího ověření, resp. apostily dle haagské úmluvy o apostilaci (podle toho co je relevantní). Bez ohledu na toto své oprávnění nebudou Administrátor ani Emitent povinni jakkoli prověřovat správnost, úplnost nebo pravost předložených dokumentů a neponesou žádnou odpovědnost za škody způsobené prodlením Oprávněné osoby s doručením požadovaných dokumentů ani nesprávností či jinou vadou takových dokumentů. Provádění hotovostních plateb v souvislosti s Dluhopisy se řídí obchodními podmínkami Administrátora (byl-li jmenován) platnými v době jejich výplaty.
- (b) Závazek Emitenta zaplatit jakoukoli dlužnou částku v souvislosti s Dluhopisy se považuje za splněný řádně a včas, pokud může být příslušná částka vyplacena v hotovosti Oprávněné osobě v souladu s odstavcem (a) tohoto článku v příslušný Den výplaty nebo v takový den, ve kterém je to z hlediska technických možností Administrátora nebo Emitenta (není-li jmenován Administrátor) možné. Pokud kterákoli Oprávněná osoba nepředloží Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) veškeré dokumenty požadované Administrátorem nebo Emitentem (není-li jmenován Administrátor) v souladu s odstavcem (a) tohoto článku, Administrátor nebo Emitent (není-li jmenován Administrátor) platbu neprovede, přičemž v takovém případě platí, že taková Oprávněná osoba nemá nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za takový časový odklad příslušné platby.
- (c) V případě provádění jakýchkoli plateb na základě odevzdání nebo předložení konkrétních kusů listinných Dluhopisů nebo Kupónů (budou-li vydávány) je

podmínkou hotovostní platby v den její splatnosti v souladu s odstavcem (b) tohoto článku, že příslušné listinné Dluhopisy nebo Kupóny (budou-li vydávány) budou odevzdány nebo předloženy příslušnou Oprávněnou osobou Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) v souladu s čl. 5.7.3.2 těchto Emisních podmínek v Den výplaty. Další podmínky tohoto čl. 5.7.4.2 týkající se včasného doručení požadovaných dokumentů Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) zůstávají nedotčeny.

- (d) Emitent ani Administrátor nejsou odpovědní za zpoždění výplaty jakékoli dlužné částky způsobené tím, že (i) Oprávněná osoba včas nepředložila či nedodala Dluhopisy nebo Kupóny (budou-li vydávány), dokumenty nebo informace požadované od ní v tomto čl. 5.7.4.2, (ii) takové Dluhopisy nebo Kupóny (budou-li vydávány), dokumenty nebo informace byly neúplné, nesprávné nebo nepravé nebo (iii) takové zpoždění bylo způsobeno okolnostmi, které nemohl Emitent nebo Administrátor ovlivnit, přičemž Oprávněné osobě v takovém případě nevzniká žádný nárok na jakýkoli úrok či jinou náhradu za takto způsobený časový odklad příslušné platby.

Emitent a Administrátor jsou společně oprávněni rozhodnout o změně provádění plateb. Taková změna nesmí způsobit Vlastníkům dluhopisů nebo Vlastníkům kupónů (budou-li vydávány) újmu. Toto rozhodnutí bude Vlastníkům Dluhopisů nebo Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) oznámeno v souladu s ustanovením čl. 5.13 těchto Emisních podmínek.

## 5.8. ZDANĚNÍ

### 5.8.1. Jmenovitá hodnota

Splacení jmenovité hodnoty (a výplaty výnosů z Dluhopisů) budou prováděny bez srážky daní nebo poplatků jakéhokoli druhu, ledaže taková srážka daní nebo poplatků bude vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby. Bude-li jakákoli taková srážka daní nebo poplatků vyžadována příslušnými právními předpisy České republiky účinnými ke dni takové platby, nebude Emitent povinen hradit Vlastníkům Dluhopisů nebo Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) žádné další částky jako náhradu těchto srážek daní nebo poplatků, pokud v příslušném Doplnku dluhopisového programu není stanoveno jinak.

### 5.8.2. Úrok

Úrok (zahrnující též výnos ve formě rozdílu mezi jmenovitou hodnotou dluhopisu vyplácenou při splatnosti dluhopisů a jeho nižším emisním kurzem, dále jen „úrok“) vyplácený fyzické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2016). Jsou-li vlastníky dluhopisu poplatníci, kteří nejsou daňovými rezidenty, 1. jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo 2. třetího státu nebo jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná, uplatní se srážková daň ve výši 35%. Fyzická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením

nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato fyzická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne přeplatek na dani. Pokud tato fyzická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní fyzické osoby výše uvedená srážka daně představuje konečné zdanění úroků v České republice.

Základ daně a sražená daň se nezaokrouhluje a celková částka daně sražená plátcem z jednotlivého druhu příjmu se zaokrouhluje na celé koruny dolů.

Úrok vyplácený fyzické osobě, která není českým daňovým rezidentem, podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny a nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů fyzických osob v sazbě 15 % (pro rok 2016). Přesahuje-li základ daně 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

Úrok vyplácený právnické osobě, která je českým daňovým rezidentem, nebo není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, tvoří součást obecného základu daně a podléhá dani z příjmů právnických osob v sazbě 19 % (pro rok 2016).

Úrok vyplácený právnické osobě, která není českým daňovým rezidentem a zároveň nepodniká v České republice prostřednictvím stále provozovny, podléhá srážkové dani vybírané u zdroje (tj. Emitentem při úhradě úroku). Sazba této srážkové daně činí 15 % (pro rok 2016). Jsou-li vlastníky dluhopisu poplatníci, kteří nejsou daňovými rezidenty, 1. jiného členského státu Evropské unie nebo dalšího státu tvořícího Evropský hospodářský prostor, nebo 2. třetího státu nebo jurisdikce, se kterými má Česká republika uzavřenu platnou a účinnou mezinárodní smlouvu o zamezení dvojímu zdanění upravující zdaňování a vyloučení mezinárodního dvojího zdanění všech možných druhů příjmů, platnou a účinnou mezinárodní smlouvu nebo dohodu o výměně informací v daňových záležitostech pro oblast daní z příjmů nebo které jsou smluvními stranami mnohostranné mezinárodní smlouvy obsahující ustanovení o výměně daňových informací v oblasti daní z příjmů, která je pro ně a pro Českou republiku platná a účinná, uplatní se srážková daň ve výši 35%. Právnická osoba, která není českým daňovým rezidentem, avšak je daňovým rezidentem členského státu Evropské Unie nebo dalších států, které tvoří Evropský hospodářský prostor, si může podat daňové přiznání v České republice s uvedením nákladů vztahujících se k úroku z dluhopisů. Tato právnická osoba si v daňovém přiznání započte sraženou daň z úroku z dluhopisů na svoji celkovou daňovou povinnost vztahující se k příjmům ze zdroje na území České republiky. Ve výši daňové povinnosti, kterou nelze započítat vůči sražené dani, vznikne právnické osobě přeplatek na dani. Pokud tato právnická osoba nepodá daňové přiznání do zákonné lhůty, považuje se výše uvedená srážka za konečné zdanění úroku v České republice. Pro ostatní právnické osoby, které nejsou českými daňovými rezidenty, představuje výše uvedená srážka daně konečné zdanění úroků v České republice.

V případě, že úrok plyne české stále provozovně fyzické osoby (která nabyla dluhopis v rámci podnikání v České republice prostřednictvím stále provozovny), nebo právnické osoby, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, je Emitent povinen při výplatě úroku srazit zajištění daně ve výši 10 % z

tohoto příjmu, ale pouze pokud úrok není při výplatě zdaněn srážkovou daní. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Fyzická nebo právnická osoba podnikající v České republice prostřednictvím stálé provozovny je obecně povinna podat v České republice daňové přiznání a případně sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé koruny nahoru (pro rok 2016).

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je příjemce úroků rezidentem a skutečným vlastníkem úroku, může zdanění úroku v České republice vyloučit nebo snížit sazbu srážkové daně. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojímu zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že se příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění na příjemce platby úroku skutečně vztahuje.

Určité kategorie poplatníků (např. nadace, Garanční fond obchodníků s cennými papíry, některé zahraniční penzijní fondy atd.) mají za určitých podmínek nárok na osvobození úrokových příjmů od daně z příjmů. Podmínkou pro toto osvobození je, že doloží plátcí úroku nárok na toto osvobození v dostatečném předstihu před jeho výplatou.

### 5.8.3. Zisky/ztráty z prodeje

Zisky z prodeje dluhopisů realizované fyzickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmu fyzických osob a podléhají dani v sazbě 15 % (pro rok 2016). Přesahuje-li základ daně podnikající fyzické osoby, která nabyla dluhopis v rámci podnikání, 48násobek průměrné mzdy, uplatní se solidární zvýšení daně ve výši 7 % z kladného rozdílu mezi součtem příjmů zahrnovaných do dílčího základu daně ze závislé činnosti a dílčího základu daně z podnikání v příslušném zdaňovacím období a 48násobkem průměrné mzdy.

Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u nepodnikajících fyzických osob (osoba nemá dluhopis zahrnutý do obchodního majetku) obecně daňově neúčinné, ledaže jsou v témže zdaňovacím období zároveň vykázány zdanitelné zisky z prodeje jiných cenných papírů; v tom případě je možné ztráty z prodeje dluhopisů až do výše zisků z prodeje ostatních cenných papírů považovat za daňově účinné (tzn. fyzická osoba nepodnikatel nemůže vykázat celkovou ztrátu z prodeje cenných papírů v daném roce).

Zisky z prodeje dluhopisů realizované právnickou osobou, která je českým daňovým rezidentem, anebo která není Českým daňovým rezidentem a zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny, anebo která není českým daňovým rezidentem a příjem z prodeje dluhopisů jí plyne od kupujícího, který je českým daňovým rezidentem nebo od české stálé provozovny kupujícího, který není českým daňovým rezidentem, se zahrnují do obecného základu daně z příjmů právnických osob a podléhají dani v sazbě 19 % (pro rok 2016). Ztráty z prodeje dluhopisů jsou u této kategorie osob obecně daňově účinné.

Příjmy z prodeje dluhopisů u fyzických osob, které nemají dluhopis zahrnut v obchodním majetku, mohou být za určitých podmínek osvobozeny od daně z příjmů, pokud mezi nabytím a prodejem dluhopisů uplyne doba alespoň 3 let. Od daně jsou osvobozeny také příjmy z prodeje dluhopisů, které nejsou zahrnuty v obchodním

majetku poplatníka, pokud příjmy z prodeje cenných papírů a příjmy z podílů připadající na podílový list při zrušení podílového fondu v úhrnu u poplatníka nepřesáhnou ve zdaňovacím období 100 000 korun.

V případě prodeje dluhopisů vlastníkem, který není českým daňovým rezidentem a současně není daňovým rezidentem členského státu Evropské unie nebo Evropského hospodářského prostoru, kupujícím, který je českým daňovým rezidentem, nebo osobě, která není českým daňovým rezidentem a která zároveň podniká v České republice prostřednictvím stálé provozovny a kupuje dluhopisy do majetku této stálé provozovny, je kupující obecně povinen při úhradě kupní ceny dluhopisů srazit zajištění daně z příjmů ve výši 1 % z tohoto příjmu. Správce daně může, avšak nemusí, považovat daňovou povinnost poplatníka (prodávajícího daňového nerezidenta) uskutečněním srážky podle předchozí věty za splněnou (avšak povinnost podat daňové přiznání dle následující věty nezaniká). Prodávající je v tomto případě obecně povinen podat v České republice daňové přiznání nebo správce daně může daň vyměřit do konce lhůty pro vyměření daně. Sražené zajištění daně se započítává na celkovou daňovou povinnost daňového nerezidenta. Částka zajištění daně se zaokrouhluje na celé Kč nahoru (pro rok 2016).

Smlouva o zamezení dvojího zdanění mezi Českou republikou a zemí, jejímž je vlastník dluhopisů rezidentem a skutečným vlastníkem příjmu z dluhopisů, může zdanění zisků z prodeje dluhopisů v České republice vyloučit. Nárok na uplatnění daňového režimu upraveného smlouvou o zamezení dvojího zdanění může být podmíněn prokázáním skutečností dokládajících, že příslušná smlouva o zamezení dvojího zdanění se na příjemce platby skutečně vztahuje.

## 5.9. PŘEDČASNÁ SPLATNOST DLUHOPISŮ V PŘÍPADECH NESPLNĚNÍ POVINNOSTÍ A DLUHŮ

### 5.9.1. Případy neplnění závazků

Pokud nastane kterákoli z níže uvedených skutečností a taková skutečnost bude trvat (každá z takových skutečností dále také jen „**Případ neplnění závazků**“):

#### (a) Neplacení

Jakákoli platba v souvislosti s Dluhopisy nebude provedena v souladu s emisními podmínkami takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 30 Pracovních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo na adresu Určené provozovny; nebo

#### (b) Porušení jiných povinností a dluhů

Emitent nesplní nebo nedodrží jakýkoli svůj jiný závazek v souvislosti s Dluhopisy podle emisních podmínek takových Dluhopisů a takové porušení zůstane nenapraveno déle než 45 kalendářních dní ode dne, kdy byl Emitent na tuto skutečnost písemně upozorněn kterýmkoliv Vlastníkem Dluhopisu dopisem doručeným Emitentovi nebo Administrátorovi do místa Určené provozovny; nebo

#### (c) Platební neschopnost

(i) Emitent je v úpadku, nebo (ii) Emitent na sebe podá insolvenční návrh (nebo jakýkoliv obdobný návrh podle právního řádu jiné země než České republiky), nebo (iii) insolvenční návrh podle bodu (ii) je soudem zamítnut pro nedostatek majetku Emitenta, nebo (iv) soud vydá rozhodnutí o úpadku Emitenta (nebo jakékoliv obdobné rozhodnutí podle právního řádu jiné země než České republiky); nebo

- (d) Likvidace  
Je vydáno pravomocné rozhodnutí příslušného soudu nebo přijato usnesení valné hromady Emitenta o zrušení Emitenta s likvidací; nebo
- (e) Křížové porušení  
Jakékoli zadlužení Emitenta v částce vyšší než 5.000.000 Kč ve vztahu k:
- (a) vypůjčeným finančním prostředkům (na základě smlouvy o úvěru, smlouvy o půjčce nebo jiné obdobné smlouvy);
  - (b) dluhopisům, směnkám nebo jiným dluhovým cenným papírům;
  - (c) leasingu nebo jiného pronájmu uzavřeného zejména za účelem získání finančních prostředků nebo financování koupě pronajímaného majetku
- není řádně nebo včas splněno; nebo
- (f) Výkon rozhodnutí  
Je zahájeno exekuční řízení, řízení o výkonu rozhodnutí (nebo jakékoli obdobné řízení podle právního řádu jiné země než České republiky) týkající se majetku Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně) a toto řízení nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 kalendářních dní po jeho zahájení; nebo
- (g) Realizace zajištění  
Jakýkoliv věřitel učiní úkon směřující k realizaci zajištění poskytnutého Emitentem za závazky Emitenta k vymození pohledávky ve výši přesahující částku 5.000.000 Kč (nebo její ekvivalent v jakékoli jiné měně) a příslušné řízení o realizaci zajištění nebude zastaveno na základě námitek Emitenta nebo jím/jimi podaných opravných prostředků do 45 kalendářních dní po jeho zahájení;
- pak:
- může kterýkoli Vlastník Dluhopisu dle své úvahy písemným oznámením určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny (dále také jen „**Oznámení o předčasném splacení**“) požádat o předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů (popřípadě takové jiné hodnoty, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů), jejichž je vlastníkem a které od té doby nezciží, a dosud nevyplaceného narostlého výnosu na těchto Dluhopisech v souladu s čl. 5.5.1 (e) Emisních podmínek, ke Dni předčasné splatnosti dluhopisů a Emitent je povinen takové Dluhopisy (spolu s narostlým a dosud nevyplaceným výnosem) takto splatit. Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musejí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Dluhopisu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se Oznámení o předčasném splacení týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

#### 5.9.2. Splatnost předčasně splatných Dluhopisů



Všechny částky splatné Emitentem příslušnému Vlastníkovi Dluhopisů dle písmena (i) nebo (ii) předcházejícího čl. 5.9.1 těchto Emisních podmínek se stávají splatnými k poslednímu Pracovnímu dni v měsíci následujícím po měsíci, ve kterém takový Vlastník Dluhopisů doručil Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) do Určené provozovny příslušné Oznámení o předčasném splacení určené Emitentovi (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 5.9.3. Zpětvzetí žádosti o předčasné splacení Dluhopisů

Oznámení o předčasném splacení může být jednotlivým Vlastníkem Dluhopisů písemně vzato zpět, avšak jen ve vztahu k jeho Dluhopisům a jen pokud takové odvolání je adresováno Emitentovi a doručeno Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny dříve, než se příslušné částky stávají podle předchozího čl. 5.9.2 těchto Emisních podmínek splatnými. Takové odvolání však nemá vliv na Oznámení o předčasném splacení ostatních Vlastníků Dluhopisů.

#### 5.9.4. Další podmínky předčasného splacení Dluhopisů

Pro předčasné splacení Dluhopisů podle tohoto čl. 5.9 se jinak přiměřeně použijí ustanovení čl. 5.7 těchto Emisních podmínek.

### 5.10. PROMLČENÍ

Práva z Dluhopisů a Kupónů (budou-li vydány) se promlčují uplynutím 10 (deseti) let ode dne, kdy mohla být uplatněna poprvé.

### 5.11. ADMINISTRÁTOR, AGENT PRO VÝPOČTY A KOTAČNÍ AGENT

#### 5.11.1. Administrátor

##### 5.11.1.1. Administrátor a Určená provozovna

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.1.2 těchto Emisních podmínek, Administrátor nebyl jmenován.

Nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.1.2 Emisních podmínek, je Určená provozovna na následující adrese:

UNICAPITAL ENERGY a.s.  
Sokolovská 675/9, Karlín  
186 00 Praha 8

##### 5.11.1.2. Jmenování a změna Administrátora, změna Určené provozovny a Platebního místa

Emitent, resp. Administrátor (je-li jmenován) na základě Smlouvy s administrátorem, může kdykoli určit jinou nebo další Určenou provozovnu nebo jiné nebo další Platební místo. Emitent může jmenovat Administrátora. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Administrátora jmenovat jiného nebo dalšího Administrátora. Před vydáním jakékoli konkrétní emise Dluhopisů budou případná jiná či další Určená provozovna, Platební místo a jmenování nebo změna Administrátora uvedeny v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Administrátora nebo ke změně Určené provozovny nebo Platebního místa u již vydané konkrétní emise Dluhopisů, oznámí Emitent (prostřednictvím Administrátora, je-li jmenován) Vlastníkům Dluhopisů jakoukoliv změnu Určené provozovny, Platebního místa a/nebo jmenování nebo změnu Administrátora stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dnů ode dne takového oznámení pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 30

(třicet) kalendářních dní před nebo po Dni výplaty jakékoliv částky v souvislosti s Dluhopisy či Kupóny (budou-li vydávány) nabude účinnosti 30. (třicátým) dnem po takovém Dni výplaty.

#### 5.11.1.3. Vztah Administrátora k Vlastníkům Dluhopisů

Pokud Emitent jmenuje Administrátora, bude Administrátor v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze Smlouvy s administrátorem mezi Emitentem a Administrátorem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

### 5.11.2. Agent pro výpočty

#### 5.11.2.1. Agent pro výpočty

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.2.2 těchto Emisních podmínek, Agent pro výpočty nebyl jmenován.

#### 5.11.2.2. Jmenování a změna Agentu pro výpočty

Emitent může jmenovat Agentu pro výpočty. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Agentu pro výpočty jmenovat jiného nebo dalšího Agentu pro výpočty. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Agentu pro výpočet uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu. Pokud dojde ke jmenování nebo změně Agentu pro výpočty u již vydané emise Dluhopisů, oznámí Emitent Vlastníkům Dluhopisů jmenování nebo jakoukoliv změnu Agentu pro výpočty stejným způsobem, jakým uveřejnil emisní podmínky dané emise Dluhopisů, a jakákoliv taková změna nabude účinnosti uplynutím lhůty 15 (patnácti) kalendářních dní ode dne takového oznámení, pokud v takovém oznámení není stanoveno pozdější datum účinnosti. V každém případě však jakákoliv změna, která by jinak nabyla účinnosti méně než 15 (patnáct) kalendářních dní před nebo po dni, kdy má Agent pro výpočty provést jakýkoliv výpočet v souvislosti s Dluhopisy, nabude účinnosti 15. (patnáctým) kalendářním dnem po takovém dnu, kdy provedl Agent pro výpočty takový výpočet.

#### 5.11.2.3. Vztah Agentu pro výpočty k Vlastníkům Dluhopisů

Pokud Emitent jmenuje Agentu pro výpočty, bude Agent pro výpočty v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s agentem pro výpočty mezi Emitentem a Agentem pro výpočty (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

### 5.11.3. Kotační agent

#### 5.11.3.1. Kotační agent

Nestanoví-li příslušný Doplněk dluhopisového programu jinak a nedojde-li ke změně v souladu s čl. 5.11.3.2 těchto Emisních podmínek, Kotační agent nebyl jmenován.

#### 5.11.3.2. Jmenování a změna Kotačního agenta

Emitent může jmenovat Kotačního agenta. Emitent si vyhrazuje právo po jmenování Kotačního agenta jmenovat jiného nebo dalšího Kotačního agenta. Před vydáním jakékoli emise Dluhopisů bude jmenování nebo změna Kotačního agenta uvedena v příslušném Doplněku dluhopisového programu.

#### 5.11.3.3. Vztah Kotačního agenta k Vlastníkům Dluhopisů

Pokud Emitent jmenuje Kotačního agenta, bude Kotační agent v souvislosti s plněním povinností vyplývajících ze smlouvy s kotačním agentem mezi Emitentem a Kotačním agentem (jiným než Emitentem) jednat jako zástupce Emitenta a nebude v žádném právním vztahu s Vlastníky Dluhopisů.

## 5.12. SCHŮZE A ZMĚNY EMISNÍCH PODMÍNEK

### 5.12.1. Působnost a svolání Schůze

#### 5.12.1.1. Právo svolat Schůzi

Emitent nebo Vlastník Dluhopisu nebo Vlastníci Dluhopisů mohou svolat schůzi Vlastníků Dluhopisů (dále jen „**Schůze**“, přičemž ve vztahu ke schůzi Vlastníků Dluhopisů svolávané Emitentem zahrnuje tento pojem i společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů, vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů), je-li to třeba k rozhodnutí o společných zájmech Vlastníků Dluhopisů, a to v souladu s těmito Emisními podmínkami, příslušným Doplňkem dluhopisového programu a platnými právními předpisy.

Náklady na organizaci a svolání Schůze hradí svolavatel, nestanoví-li obecně závazný právní předpis jinak. Náklady spojené s účastí na Schůzi si hradí každý účastník sám.

Svolavatel, pokud jím je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, je povinen nejpozději v den uveřejnění oznámení o konání Schůze (viz čl. 5.12.1.3 těchto Emisních podmínek) (i) v případě zaknihovaných Dluhopisů nebo listinných Dluhopisů zastoupených Sběrným dluhopisem nebo listinných Dluhopisů na jméno doručit Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) žádost o obstarání dokladu o počtu všech Dluhopisů v emisi, jichž se Schůze týká, opravňujících k účasti na jím, resp. jimi, svolávané Schůzi, tj. výpis z příslušného registru Emitenta v rozsahu příslušné emise, a (ii) tam, kde to je relevantní, uhradit Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) zálohu na náklady související s jeho službami ve vztahu ke Schůzi. Řádné a včasné doručení žádosti dle výše uvedeného bodu (i) respektive úhrada zálohy na náklady dle bodu (ii) výše jsou předpokladem pro platné svolání Schůze.

#### 5.12.1.2. Schůze svolávaná Emitentem

Emitent je povinen neprodleně svolat Schůzi a vyžádat si jejím prostřednictvím stanovisko Vlastníků Dluhopisů, které byly vydány v rámci tohoto Dluhopisového programu, v případech uvedených v tomto čl. 5.12.1.2 níže a/nebo v dalších případech stanovených aktuálně platnými obecně závaznými právními předpisy (každá z těchto otázek také jen „**Změna zásadní povahy**“):

- (a) návrhu změny nebo změn emisních podmínek Dluhopisů, pokud se souhlas Schůze ke změně emisních podmínek vyžaduje; nebo
- (b) návrhu na přeměnu Emitenta,
- (c) návrhu na uzavření smlouvy, na jejímž základě dochází k dispozici s obchodním závodem nebo jeho částí, bez ohledu na to, kterou smluvní stranou Emitent je, za předpokladu, že může být ohroženo řádné a včasné splacení Dluhopisů nebo vyplacení výnosu Dluhopisů,
- (d) je-li Emitent v prodlení s uspokojením práv spojených s Dluhopisy déle než 7 (sedm) kalendářních dní ode dne, kdy právo mohlo být uplatněno; nebo
- (e) návrhu o podání žádosti o vyřazení Dluhopisů z obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor; nebo
- (f) jiných změn, které mohou významně zhoršit jeho schopnost plnit dluhy vyplývající z jím vydaných z Dluhopisů.

#### 5.12.1.3. Oznámení o svolání Schůze

Oznámení o svolání Schůze je Emitent povinen uveřejnit způsobem stanoveným v čl. 5.13 Emisních podmínek, a to nejpozději 15 (patnáct) kalendářních dní přede dnem konání Schůze.

Je-li svolavatelem Vlastník Dluhopisů (nebo Vlastníci Dluhopisů), je svolavatel povinen doručit v dostatečném předstihu (minimálně však 20 (dvacet) kalendářních dní před navrhovaným dnem konání Schůze) oznámení o svolání Schůze (se všemi zákonnými náležitostmi) Emitentovi do Určené provozovny a Emitent bez zbytečného prodlení zajistí uveřejnění takového oznámení způsobem a ve lhůtě uvedené v první větě tohoto čl. 5.12.1.3 (Emitent však v žádném případě neodpovídá za obsah takového oznámení a za jakékoli prodlení či nedodržení zákonných lhůt ze strany Vlastníka Dluhopisu, který je svolavatelem).

Oznámení o svolání Schůze musí obsahovat alespoň (i) obchodní firmu, IČO a sídlo Emitenta, (ii) označení Dluhopisů v rozsahu minimálně název Dluhopisu, Datum emise a ISIN (není-li přidělen, pak jiný údaj identifikující Dluhopis), a v případě společné Schůze tyto údaje o všech vydaných a dosud nesplacených emisích, (iii) místo, datum a hodinu konání Schůze, přičemž místem konání Schůze může být pouze místo v Praze a datum konání Schůze musí připadat na den, který je Pracovním dnem, a hodina konání Schůze nesmí být dříve než v 16.00 hod., (iv) program jednání Schůze a, je-li navrhována změna ve smyslu čl. 5.12.1.2 (a), vymezení návrhu změny a její zdůvodnění a (v) rozhodný den pro účast na Schůzi.

Schůze je oprávněna rozhodovat pouze o návrzích usnesení uvedených v oznámení o jejím svolání. Záležitosti, které nebyly zařazeny na navrhovaný program jednání Schůze, lze rozhodnout jen za účasti a se souhlasem všech Vlastníků Dluhopisů oprávněných na Schůzi hlasovat.

Odpadne-li důvod pro svolání Schůze, odvolá ji svolavatel stejným způsobem, jakým byla svolána.

## 5.12.2. Osoby oprávněné účastnit se Schůze a hlasovat na ní

### 5.12.2.1. Zaknihované Dluhopisy

Není-li v Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, je Schůze oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze ten Vlastník Dluhopisů dané emise v zaknihované podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který byl evidován jako Vlastník Dluhopisů v evidenci Centrálního depozitáře či v evidenci navazující na centrální evidenci a je veden ve výpisu z evidence emise poskytnuté Centrálním depozitářem či evidence navazující na centrální evidenci ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání příslušné Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně který potvrzením od osoby, na jejímž účtu zákazníka v Centrálním depozitáři byl příslušný počet Dluhopisů evidován k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora. K případným převodům Dluhopisů uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

### 5.12.2.2. Listinné Dluhopisy

Schůze je oprávněn se účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisů dané emise v listinné podobě (dále jen „**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“), který v případě listinných Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopise, byl evidován v evidenci osob podílejících se na Sběrném dluhopisu vedené Administrátorem (nebo jinou osobou s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) jako osoba podílející se na Sběrném dluhopisu určitým počtem kusů Dluhopisů ke Konci účetního dne předcházejícího o 3 (tři) Pracovní dny den konání Schůze (dále jen „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), případně ta osoba, která potvrzením od osoby, na jejímž účtu byl příslušný počet Dluhopisů evidován v evidenci Administrátora (nebo u jiné osoby s příslušným oprávněním k výkonu takové činnosti, která bude uvedena v příslušném Doplnku dluhopisového programu) k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi prokáže, že je Vlastníkem Dluhopisů a tyto jsou evidovány na účtu prve uvedené osoby z důvodu jejich správy takovou osobou. Potvrzení dle předešlé věty musí být v obsahu a ve formě uspokojivé pro Administrátora.

V případě vydání konkrétních kusů Dluhopisů v listinné podobě je oprávněn se Schůze účastnit a hlasovat na ní pouze Vlastník Dluhopisu ke dni konání Schůze (den konání Schůze je v případě vydání konkrétních kusů listinných Dluhopisů nazýván jako „**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“), přičemž příslušná osoba musí být uvedena v Seznamu Vlastníků Dluhopisů k počátku Rozhodného dne pro účast na Schůzi. K převodům Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu uskutečněným po Rozhodném dni pro účast na Schůzi se nepřihlíží. K převodům konkrétních listinných Dluhopisů oznámeným Emitentovi v průběhu dne konání Schůze se nepřihlíží.

Jsou-li Dluhopisy přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo zahraničním trhu obdobnému regulovanému trhu nebo v mnohostranném obchodním systému provozovatele se sídlem v členském státě Evropské unie nebo jiném státě tvořícím Evropský hospodářský prostor, je Rozhodným dnem pro účast na Schůzi 7. (sedmý) kalendářní den předcházející dni konání příslušné Schůze.

#### 5.12.2.3. Hlasovací právo

Osoba oprávněná k účasti na Schůzi má takový počet hlasů z celkového počtu hlasů, který odpovídá poměru mezi jmenovitou hodnotou Dluhopisů, které vlastnila k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi, a celkovou nesplacenou jmenovitou hodnotou emise Dluhopisů k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. S Dluhopisy, které byly ve vlastnictví Emitenta k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které k tomuto dni nezankly z rozhodnutí Emitenta ve smyslu čl. 5.6.5 těchto Emisních podmínek, není spojeno hlasovací právo a nezapočítávají se pro účely usnášeníschopnosti Schůze a stanovení počtu hlasů Vlastníků Dluhopisů pro účely rozhodování. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nemůže společný zástupce (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) vykonávat hlasovací práva spojená s Dluhopisy, které vlastní.

#### 5.12.2.4. Účast dalších osob na Schůzi

Emitent je povinen účastnit se Schůze, a to buď osobně, anebo prostřednictvím zmocněnce. Vlastníci Kupónů (budou-li vydávány) jsou oprávněni účastnit se Schůze bez hlasovacího práva. Dále jsou oprávněni účastnit se Schůze zástupci Administrátora, společný zástupce Vlastníků Dluhopisů ve smyslu čl. 5.12.3.3 Emisních podmínek (není-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) a hosté přizvaní Emitentem nebo Administrátorem.

### 5.12.3. Průběh Schůze; rozhodování Schůze

#### 5.12.3.1. Usnášeníschopnost

Schůze je usnášeníschopná, pokud se jí účastní Osoby oprávněné k účasti na Schůzi, které byly k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi Vlastníků Dluhopisů, jejichž jmenovitá hodnota představuje více než 30 % celkové jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise nesplacených k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi. Rozhoduje-li Schůze o odvolání společného zástupce, nezapočítávají se hlasy náležející společnému zástupci (je-li Osobou oprávněnou k účasti na Schůzi) do celkového počtu hlasů. Před zahájením Schůze poskytne Emitent, sám nebo prostřednictvím Administrátora, informaci o počtu všech Dluhopisů, ohledně nichž jsou Osoby oprávněné k účasti na Schůzi v souladu s těmito Emisními podmínkami nebo příslušným Doplňkem dluhopisového programu oprávněni se Schůze účastnit a hlasovat na ní.

#### 5.12.3.2. Předseda Schůze

Schůzi svolané Emitentem předsedá předseda jmenovaný Emitentem. Schůzi svolané Vlastníkem Dluhopisu nebo Vlastníky Dluhopisů předsedá předseda zvolený prostou většinou hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Do zvolení předsedy předsedá Schůzi osoba určená svolávajícím Vlastníkem Dluhopisů nebo svolávajícími Vlastníky Dluhopisů, přičemž volba předsedy musí být prvním bodem programu Schůze nesvolané Emitentem.

#### 5.12.3.3. Společný zástupce

Schůze může usnesením zvolit fyzickou nebo právnickou osobu za společného zástupce. Společný zástupce je v souladu se zákonem oprávněn (i) uplatňovat jménem všech Vlastníků Dluhopisů dané emise práva spojená s Dluhopisy v rozsahu vymezeném rozhodnutím Schůze, (ii) kontrolovat plnění emisních podmínek Dluhopisů ze strany Emitenta a (iii) činit jménem všech Vlastníků Dluhopisů dané emise další úkony nebo chránit jejich zájmy, a to způsobem a v rozsahu stanoveném v rozhodnutí Schůze. Takového společného zástupce může Schůze odvolat stejným způsobem, jakým byl zvolen, nebo jej nahradit jiným společným zástupcem.

#### 5.12.3.4. Rozhodování Schůze

Schůze o předložených otázkách rozhoduje formou usnesení. K přijetí usnesení, jímž se schvaluje změna emisních podmínek Dluhopisů, které byly vydány v jedné emisi, k níž je v souladu s čl. 5.12.1.2 (a) těchto Emisních podmínek zapotřebí schválení Schůze, nebo k ustavení a odvolání společného zástupce, je třeba alespoň 3/4 (tři čtvrtiny) hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi. Pokud nestanoví zákon jinak, stačí k přijetí ostatních usnesení Schůze prostá většina hlasů přítomných Osob oprávněných k účasti na Schůzi.

#### 5.12.3.5. Odročení Schůze

Pokud během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze není tato Schůze usnášeníschopná, pak bude taková Schůze bez dalšího rozpuštěna.

Není-li Schůze, která má rozhodovat o změně emisních podmínek Dluhopisů dle čl. 5.12.1.2 (a) těchto Emisních podmínek, během 1 (jedné) hodiny od stanoveného začátku Schůze usnášeníschopná, svolá Emitent, je-li to nadále potřebné, náhradní Schůzi tak, aby se konala do 6 (šesti) týdnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Konání náhradní Schůze s nezměněným programem jednání se oznámí Vlastníkům Dluhopisů nejpozději do 15 (patnácti) dnů ode dne, na který byla původní Schůze svolána. Náhradní Schůze rozhodující o změně emisních podmínek dle čl. 5.12.1.2 (a) těchto Emisních podmínek je schopna se usnášet bez ohledu na podmínky pro usnášeníschopnost uvedené v čl. 5.12.3.1

### 5.12.4. Některá další práva Vlastníků Dluhopisů

#### 5.12.4.1. Důsledek hlasování proti některým usnesením Schůze

Pokud Schůze souhlasila se Změnou zásadní povahy dle čl. 5.12.1.2 (a) až (f) těchto Emisních podmínek, pak Osoba oprávněná k účasti na Schůzi, která podle zápisu z této Schůze hlasovala proti nebo se příslušné Schůze nezúčastnila (dále také jen „**Žadatel**“), může požadovat vyplacení jmenovité hodnoty Dluhopisů dané emise, jichž byla vlastníkem k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi a které od takového okamžiku nezcízí, jakož i poměrného výnosu k takovým Dluhopisům narostlého v souladu s těmito Emisními podmínkami (pokud bude relevantní). Toto právo musí být Žadatelem uplatněno do 30 (třiceti) dnů ode dne uveřejnění takového usnesení Schůze v souladu s čl. 5.12.5 těchto Emisních podmínek písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny, jinak zaniká. Výše uvedené částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po dni, kdy byla Žádost doručena Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 5.12.4.2. Usnesení o předčasné splatnosti na žádost Vlastníků Dluhopisů

Pokud je na pořadu jednání Schůze Změna zásadní povahy dle čl. 5.12.1.2 (b) až (f) těchto Emisních podmínek a Schůze s těmito Změnami zásadní povahy nesouhlasí, pak může Schůze i nad rámec pořadu jednání rozhodnout o tom, že pokud bude Emitent postupovat v rozporu s usnesením Schůze, kterým nesouhlasila se Změnami zásadní povahy dle čl. 5.12.1.2 (b) až (f) těchto Emisních podmínek, je Emitent povinen Vlastníkům Dluhopisů, kteří o to požádají (dále také jen „**Žadatel**“), předčasně splatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů dané emise, jichž byl Žadatel vlastníkem ke dni doručení Žádosti (jak je uvedeno níže) a které od takového okamžiku nezcízí, a poměrnou část výnosu narostlého k takovým Dluhopisům v souladu s těmito Emisními podmínkami. Toto právo musí být Žadatelem uplatněno písemným oznámením (dále také jen „**Žádost**“) určeným Emitentovi a doručeným Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny. Tyto částky se stávají splatnými 30 (třicet) dnů po doručení Žádosti (dále také jen „**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“).

#### 5.12.4.3. Náležitosti Žádosti

V Žádosti je nutno uvést počet kusů Dluhopisů, o jejichž splacení je v souladu s tímto článkem žádáno. Žádost musí být písemná, podepsaná Žadatelem či osobami oprávněnými jednat jménem či za Žadatele, přičemž jejich podpisy musí být úředně ověřeny. Žadatel musí ve stejné lhůtě doručit Administrátorovi nebo Emitentovi (není-li jmenován Administrátor) na adresu Určené provozovny i veškeré dokumenty požadované pro provedení výplaty podle čl. 5.7 těchto Emisních podmínek.

#### 5.12.4.4. Vrácení Dluhopisů a Kupónů

Pokud k Dluhopisům dané emise byly vydány Kupóny, musí spolu s každým Dluhopisem být vráceny i všechny k němu náležející Kupóny, které ještě nejsou splatné, jinak se Hodnota nevráceného kupónu odečte od částky splatné takovému Vlastníkovi Dluhopisu a bude vyplacena takovému Vlastníkovi Kupónu, avšak pouze proti odevzdání příslušného Kupónu. Všechny Kupóny náležející k Dluhopisu, jehož se předčasná splatnost podle čl. 5.12.4.1 nebo 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek týká, a které nejsou spolu s Dluhopisem vráceny, se stávají splatnými ke stejnému dni jako příslušný Dluhopis, a to v Hodnotě nevráceného kupónu.

#### 5.12.5. Zápis z jednání

O jednání Schůze pořizuje svolavatel, sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby, ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze zápis, ve kterém uvede závěry Schůze, zejména usnesení, která taková Schůze přijala. V případě, že svolavatelem Schůze je Vlastník Dluhopisů nebo Vlastníci Dluhopisů, musí být zápis ze Schůze

doručen nejpozději ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze rovněž Emitentovi na adresu Určené provozovny. Zápis ze Schůze je Emitent povinen uschovat do doby promlčení práv z Dluhopisů. Zápis ze Schůze je k dispozici k nahlédnutí Vlastníkům Dluhopisů v běžné pracovní době v Určené provozovně. Emitent je povinen ve lhůtě do 30 (třiceti) dnů ode dne konání Schůze uveřejnit sám nebo prostřednictvím jím pověřené osoby (zejména Administrátora) všechna rozhodnutí Schůze a to způsobem stanoveným v čl. 5.13 těchto Emisních podmínek a způsobem, jakým uveřejnil tyto Emisní podmínky a příslušný Doplněk dluhopisového programu. Pokud Schůze projednávala usnesení o Změně zásadní povahy uvedené v čl. 5.12.1.2 (a) až (f) těchto Emisních podmínek, musí být o účasti na Schůzi a o rozhodnutí Schůze pořízen notářský zápis. Pro případ, že Schůze takové usnesení přijala, musí být v notářském zápise uvedena jména Osob oprávněných k účasti na Schůzi, které platně hlasovaly pro přijetí takového usnesení, a počty kusů Dluhopisů příslušné emise, které tyto osoby vlastnily k Rozhodnému dni pro účast na Schůzi.

#### 5.12.6. Společná Schůze

Vydal-li Emitent v rámci Dluhopisového programu více než jednu emisi Dluhopisů, může k projednání Změn zásadní povahy dle čl. 5.12.1.2 (b) až (f) svolat společnou schůzi Vlastníků Dluhopisů všech dosud vydaných a nesplacených Dluhopisů. Na společnou Schůzi se použijí obdobně ustanovení o Schůzi s tím, že usnášenischopnost, počet hlasů Osob oprávněných k účasti na Schůzi a přijetí usnesení takové Schůze se posuzuje odděleně podle jednotlivých emisí Dluhopisů jako v případě Schůze Vlastníků Dluhopisů každé takové emise. V notářském zápisu ze společné Schůze, která přijala usnesení o Změně zásadní povahy, musí být počty kusů Dluhopisů u každé Osoby oprávněné k účasti na Schůzi rozlišeny podle jednotlivých emisí Dluhopisů.

### 5.13. OZNÁMENÍ

Není-li v právním předpisu, v těchto Emisních podmínkách nebo v příslušném Doplněku dluhopisového programu stanoveno jinak, bude jakékoliv oznámení Vlastníkům Dluhopisů platné a účinné, pokud bude uveřejněno v českém jazyce na webové stránce Emitenta [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci "pro investory". Stanoví-li kogentní ustanovení právních předpisů či tyto Emisní podmínky pro uveřejnění některého z oznámení podle těchto Emisních podmínek jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platně uveřejněné jeho uveřejněním předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení uveřejňováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního uveřejnění. Má se za to, že oznámení Vlastníkům Kupónů (budou-li vydávány) byla řádně učiněna prostřednictvím oznámení Vlastníkům Dluhopisů provedeným v souladu s tímto článkem.

### 5.14. ROZHODNÉ PRÁVO, JAZYK

Veškerá práva a povinnosti vyplývající z Dluhopisů a z Kupónů (budou-li vydávány) (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi) se budou řídit a vykládat v souladu s právem České republiky. Soudem příslušným k řešení veškerých sporů mezi Emitentem a Vlastníky Dluhopisů nebo Vlastníky Kupónů (budou-li vydávány) v souvislosti s Dluhopisy, vyplývajících z těchto Emisních podmínek a kteréhokoli Doplněku dluhopisového programu (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s nimi a sporů týkajících se jejich existence a platnosti), je Městský soud v Praze. Tyto Emisní podmínky a Doplněky dluhopisového programu mohou být přeloženy do angličtiny nebo do dalších jazyků. V takovém případě, pokud dojde k rozporu mezi různými jazykovými verzemi, bude rozhodující verze česká.

### 5.15. DEFINICE



Pro účely těchto Emisních podmínek mají následující pojmy níže uvedený význam:

„**Administrátor**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Agent pro výpočty**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Centrální depozitář**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**ČNB**“ znamená Českou národní banku, která vykonává dohled nad kapitálovým trhem v souladu se zákonem č. 15/1998 Sb., o dohledu v oblasti kapitálového trhu a o změně a doplnění dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů, případně jinou osobu, která může mít v budoucnosti příslušné pravomoci České národní banky.

„**Datum emise**“ znamená datum označující první den, kdy může dojít k vydání Dluhopisů příslušné emise prvému nabyvateli a které je stanoveno v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

„**Datum ex-jistina**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro splacení jmenovité hodnoty, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-jistina se Datum ex-jistina neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Datum ex-kupón**“ znamená den bezprostředně následující po Rozhodném dni pro výplatu výnosu, přičemž platí, že pro účely stanovení Data ex-kupón se Datum ex-kupón neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Den konečné splatnosti dluhopisů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 5.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den předčasné splatnosti dluhopisů**“ má význam uvedený v čl. 5.6.2.2, 5.6.3.2, 5.7.2, 5.9.2, 5.12.4.1 a 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek a dále každý případný další den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu.

„**Den splatnosti dluhopisů**“ znamená Den konečné splatnosti dluhopisů i Den předčasné splatnosti dluhopisů.

„**Den výplaty**“ znamená každý Den výplaty výnosů, Den konečné splatnosti dluhopisů a Den předčasné splatnosti dluhopisů, jak je uvedeno v čl. 5.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Den výplaty výnosů**“ znamená každý den označený jako takový v Doplňku dluhopisového programu, jak je uvedeno v čl. 5.7.2 těchto Emisních podmínek.

„**Dluhopisy**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Dluhopisový program**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Dodatečná emisní lhůta**“ znamená dodatečnou lhůtu pro upisování stanovenou Emitentem poté, co již uplynula Emisní lhůta, ve které mohou být vydány Dluhopisy dané emise, a to i nad původně předpokládaný objem emise. Dodatečná emisní lhůta v každém případě skončí nejpozději v rozhodný den pro splacení Dluhopisů dané emise v případě zaknihovaných Dluhopisů resp. v Den konečné splatnosti dluhopisů v ostatních případech.

„**Doplňek dluhopisového programu**“ znamená doplněk Dluhopisového programu ve vztahu ke kterékoli jednotlivé emisi Dluhopisů, tj. tu část emisních podmínek Dluhopisů, která je specifická pro danou emisi Dluhopisů.

„**Emisní lhůta**“ znamená lhůtu pro upisování emise Dluhopisů, která je stanovena v příslušném Doplňku dluhopisového programu.

„**Emisní podmínky**“ znamená tyto společné emisní podmínky Dluhopisového programu.

„**Emitent**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Hodnota nevráceného kupónu**“ znamená částku výnosu uvedenou v Kupónu diskontovanou ke Dni předčasné splatnosti dluhopisu při diskontní sazbě určené Agentem pro výpočty (nebo,

není-li Agent pro výpočty ustaven, Administrátorem nebo, není-li jmenován Administrátor, Emitentem) na základě tržních úrokových sazeb v příslušné době. Současně však platí, že diskontní sazba určená Agentem pro výpočty popřípadě Administrátorem Emitentem dle předchozí věty nesmí být nižší než sazba, při jejímž použití by souhrnná diskontovaná hodnota všech nesplatných Kupónů k takovému Dni předčasné splatnosti byla vyšší než jmenovitá hodnota (popřípadě taková jiná hodnota, která je případně uvedena v Doplnku dluhopisového programu jako hodnota, kterou Emitent vyplatí Vlastníkům Dluhopisů při předčasné splatnosti Dluhopisů) Dluhopisu, k němuž takové nesplatné Kupóny náleží.

„**Instrukce**“ má význam uvedený v čl. 5.7.4.1 (a) těchto Emisních podmínek.

„**Konec účetního dne**“ znamená okamžik, po němž Centrální depozitář, resp. osoba, která vede samostatnou či navazující evidenci Vlastníků Dluhopisů nebo podílů na Sběrném dluhopisu nebo Seznam Vlastníků Dluhopisů (podle toho, co je ve vztahu k dané emisi Dluhopisů relevantní), by provedla, v souladu s pro něj závaznými právními předpisy a pravidly, registraci převodu Dluhopisu nebo podílu na Sběrném dluhopisu až k následujícímu dni.

„**Kotační agent**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Kupóny**“ má význam uvedený v čl. 5.1.2.1 těchto Emisních podmínek.

„**Občanský zákoník**“ znamená zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

„**Oprávněné osoby**“ má význam uvedený v čl. 5.7.3 těchto Emisních podmínek, nestanoví-li zákon jinak.

„**Osoba oprávněná k účasti na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 5.12.2.1 a 5.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Oznámení o předčasném splacení**“ má význam uvedený v čl. 5.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Platební místo**“ má význam uvedený v čl. 5.7.4 těchto Emisních podmínek.

„**Pracovní den**“ znamená (a) pro Dluhopisy denominované v českých korunách jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání mezibankovních obchodů v českých korunách, (b) pro Dluhopisy denominované v EUR jakýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky v České republice a jsou prováděna vypořádání devizových obchodů a kdy je zároveň otevřen pro vypořádání obchodů systém TARGET2 a (c) pro Dluhopisy denominované v jiné měně než v českých korunách nebo v Euro kterýkoliv den, kdy jsou otevřeny banky a prováděna vypořádání devizových obchodů v České republice a v hlavním Finančním centru pro měnu, v níž jsou Dluhopisy denominovány.

„**Případ neplnění závazků**“ má význam uvedený v čl. 5.9.1 těchto Emisních podmínek.

„**Rozhodný den pro splacení jmenovité hodnoty**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro splacení jmenovité hodnoty se Den splatnosti dluhopisů neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodný den pro výplatu výnosu**“ znamená ve vztahu k zaknihovaným Dluhopisům den, který o 30 (třicet) dní (nestanoví-li Doplněk dluhopisového programu kratší časový úsek) předchází příslušnému Dni výplaty výnosů, přičemž však platí, že pro účely zjištění Rozhodného dne pro výplatu výnosu se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s konvencí Pracovního dne.

„**Rozhodný den pro účast na Schůzi**“ má význam uvedený v čl. 5.12.2.1 a 5.12.2.2 těchto Emisních podmínek.

„**Ručitel**“ znamená UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze.

„**Sběrný dluhopis**“ má význam uvedený v čl. 5.1.2.4 (a) těchto Emisních podmínek.

„**Seznam Vlastníků Dluhopisů**“ je seznam Vlastníků Dluhopisů vydaných v listinné podobě vedený příslušným Administrátorem, Emitentem (není-li jmenován Administrátor) nebo jinou k tomu oprávněnou osobou uvedenou v příslušném Doplnku dluhopisového programu, která je Emitentem pověřena uložením a vedením Seznamu Vlastníků Dluhopisů. Seznamem Vlastníků Dluhopisů vydaných v zaknihované podobě je evidence Centrálního depozitáře nebo osoby vedoucí evidenci navazující na centrální evidenci. V případě, že listinné Dluhopisy jsou zastoupeny podílem na Sběrném dluhopisu, je Seznamem Vlastníků Dluhopisů právě Sběrný dluhopis.

„**Schůze**“ má význam uvedený v čl. 5.12.1.1 těchto Emisních podmínek.

„**Smlouva s administrátorem**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek.

„**Určená provozovna**“ má význam uvedený v úvodní části těchto Emisních podmínek

„**Vlastník Dluhopisu**“ má význam uvedený v čl. 5.1.2 těchto Emisních podmínek.

„**Vlastník Kupónu**“ má význam uvedený v čl. 5.1.2 těchto Emisních podmínek.

„**Výnosové období**“ znamená období počínající Dnem emise (včetně) a končící v pořadí prvním Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje) a dále každé další bezprostředně navazující období počínající Dnem výplaty výnosů (včetně) a končící dalším následujícím Dnem výplaty výnosů (tento den vyjímaje), až do Dne konečné splatnosti dluhopisů, přičemž však platí, že není-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu stanoveno jinak, pak pro účely počátku běhu kteréhokoli Výnosového období se Den výplaty výnosů neposouvá v souladu s konvencí pracovního dne.

„**Zákon o dluhopisech**“ znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění.

„**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“ znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.

„**Závazky**“ či „**Závazek**“ znamená dluhy a povinnosti Emitenta k zaplacení jakékoli dlužné peněžní částky a dále dluhy a povinnosti Emitenta jako ručitele za dluhy třetích osob k zaplacení jakékoli dlužné částky.

„**Zlomek dní**“ znamená pro účely výpočtu výnosu z Dluhopisů pro období kratší jednoho roku:

- (a) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/Skutečný počet dní“, resp. „Act/Act“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 365 (nebo v případě, kdy jakákoli část období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, spadá do přestupného roku, pak součtu (i) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do přestupného roku, vyděleného číslem 366 a (ii) skutečného počtu dní v té části období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, která spadá do nepřestupného roku, vyděleného číslem 365);
- (b) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/365 nebo Act/365“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrok stanovován, a čísla 365;
- (c) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „Skutečný počet dní/360“ nebo „Act/360“, podíl skutečného počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360;
- (d) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30/360“ nebo „360/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný

výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech, přičemž ale v případě, že (i) poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, připadá na 31. den v měsíci a současně první den téhož období je jiný než 30. nebo 31. den v měsíci, nebude počet dní v měsíci, na jehož 31. den připadá poslední den období, krácen na 30 dnů nebo (ii) připadá poslední den období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, na únor, nebude únor prodlužován na měsíc o 30 dnech);

- (e) je-li v příslušném Doplnku dluhopisového programu jako Zlomek dní uvedena úroková konvence „30E/360“ nebo „BCK Standard 30E/360“, podíl počtu dní v období, za něž je úrokový či jiný výnos stanovován, a čísla 360 (kde počet dní je stanoven na bázi roku o 360 dnech, rozděleného do 12 měsíců po 30 dnech a celé období kalendářního roku).

„**Změna zásadní povahy**“ má význam uvedený v čl. 5.12.1.2 těchto Emisních podmínek.

„**Žadatel**“ má význam uvedený v čl. 5.12.4.1 a 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek.

„**Žádost**“ má význam uvedený v čl. 5.12.4.1 a 5.12.4.2 těchto Emisních podmínek.

## PŘÍLOHA Č. 1 KE SPOLEČNÝM EMISNÍM PODMÍNKÁM – ZÁRUČNÍ LISTINA

## ZÁRUČNÍ LISTINA

My, **UNICAPITAL a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze

(„**Výstavce**“)

## tímto prohlašujeme

že na první písemnou výzvu („**Výzva**“) každého vlastníka dluhopisů („**Vlastník dluhopisu**“) emitovaných v rámci dluhopisového programu společnosti **UNICAPITAL ENERGY a.s.**, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01881469, spisová značka B 19242 vedená u Městského soudu v Praze („**Emitent**“) v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 1.000.000.000 Kč a s dobou trvání 10 let, podle emisních podmínek („**Dluhopisy**“) neprodleně uspokojíme veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy vůči každému Vlastníkovi dluhopisu až do celkové výše 1.000.000.000 Kč, vzniklé na základě Dluhopisů, zejména:

- (a) dluhy Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů a zahrnující peněžité dluhy zaplatit jmenovitou hodnotu Dluhopisů a úrokový výnos, a jejich příslušenství;
- (b) dluhy k zaplacení jakýchkoli smluvních pokut a dluhů vzniklých v důsledku porušení jakýchkoli dluhů a povinností Emitenta vůči Vlastníkům dluhopisů vyplývající z Dluhopisů nebo v souvislosti s nimi, a jejich příslušenství; a
- (c) dluhy k vydání bezdůvodného obohacení vzniklého v souvislosti s Dluhopisy, a jejich příslušenství; a

(„**Zajištěné dluhy**“),

a to do 30 dnů poté, co takovou Výzvu obdržíme, ledaže Vlastník dluhopisu ve své výzvě stanoví lhůtu pozdější, přičemž ve Výzvě bude uvedeno, že Zajištěné dluhy nebyly řádně splněny a bude nám zaslána na adresu uvedenou jako naše sídlo v obchodním rejstříku.

Vlastník dluhopisu je oprávněn vykonat svá práva podle této Záruční listiny, kdykoli bude Emitent v prodlení se zaplacením Zajištěných dluhů nebo kterékoliv jejich části o více než 14 dní, aniž by předtím musel vyzvat k plnění Emitenta nebo mu poskytnout jakoukoli dodatečnou lhůtu k plnění.

Všechny platby Výstavce podle této Záruční listiny se provedou na účet Vlastníka dluhopisu vedený u banky v členském státě Evropské Unie podle instrukce, kterou Vlastník dluhopisů sdělí ve Výzvě Výstavci.

Tímto prohlašujeme, že jsme obdrželi kopii Prospektu, seznámili se s ním, jakož i s podmínkami plnění Zajištěných dluhů a souhlasíme s nimi a zavazujeme se plnit povinnosti stanovené pro Výstavce v Prospektu.

Tímto dále prohlašujeme a potvrzujeme, že

- (a) finanční záruka zřízená touto záruční listinou je závazná i pro právní nástupce Výstavce;
- (b) jakékoliv oznámení určené Výstavci bude platné a účinné, pokud bude vyhotoveno v českém jazyce a doručeno na adresu Výstavce pro doručování:

UNICAPITAL a.s.

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

- k rukám: kteréhokoliv člena představenstva anebo jiné osoby oprávněné k převzetí písemností
- (c) Zmaří-li Výstavce vědomě dojití Výzvy, platí, že Výzva Výstavci řádně došla.
  - (d) Je-li Výstavci zasláno více písemných výzev na zaplacení téhož Zajištěného dluhu (např. v důsledku souběžného užití více způsobů doručování), je rozhodující výzva, která byla Výstavci doručena jako první.
  - (e) Stanoví-li kogentní ustanovení relevantních právních předpisů pro doručení oznámení jiný způsob, bude takové oznámení považováno za platné a účinné, pokud bude doručeno způsobem předepsaným příslušným právním předpisem. V případě, že bude některé oznámení doručováno více způsoby, bude se za datum takového oznámení považovat datum jeho prvního doručení; a
  - (f) tato záruční listina a finanční záruka vzniklá na jejím základě (včetně mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní) a její výklad se řídí právem České republiky. Veškeré spory vzniklé z této záruční listiny nebo v souvislosti s ní (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní a sporů týkajících se její existence, platnosti či ukončení) budou výlučně rozhodovány příslušnými soudy České republiky. Místně příslušným soudem je Obvodní soud pro Prahu 1, ledaže právní předpis stanoví věcnou příslušnost jiného soudu České republiky. Toto ustanovení je pouze ve prospěch Věřitele. V rozsahu, ve kterém to právní předpisy připouštějí, může Věřitel vést (i) řízení u kteréhokoliv jiného příslušného soudu a (ii) souběžná řízení v libovolném počtu jurisdikcí.

Datum: 18.7.2016

**UNICAPITAL a.s., jako Výstavce**

Podpis: \_\_\_\_\_

Jméno: Pavel Hubáček

Funkce: člen představenstva

## 6. VZOR EMISNÍHO DODATKU - KONEČNÝCH PODMÍNEK

Níže je uveden vzor Emisního dodatku obsahujícího konečné podmínky nabídky Dluhopisů, který bude vyhotoven pro každou jednotlivou Emisi vydávanou v rámci Dluhopisového programu, pro kterou bude nutné vyhotovit prospekt cenného papíru. Součástí Emisního dodatku bude i shrnutí dané Emise.

Konečné podmínky nabídky budou v souladu se zákonem sděleny ČNB a uveřejněny stejným způsobem jako Základní prospekt.

**Důležité upozornění:** *Následující text představuje vzor Emisního dodatku (bez krycí strany, kterou bude každý Emisní dodatek obsahovat), obsahujícího konečné podmínky nabídky dané emise Dluhopisů, tzn. těch podmínek, které budou pro danou Emisi specifické. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku. Rozhodující bude vždy úprava použitá v příslušném Emisním dodatku.*

### EMISNÍ DODATEK – KONEČNÉ PODMÍNKY EMISE DLUHOPISŮ

Tento emisní dodatek (dále jen „**Emisní dodatek**“) představuje konečné podmínky nabídky ve smyslu § 36a odst. 3 zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**“), vztahující se k emisi níže podrobněji specifikovaných dluhopisů (dále jen „**Dluhopisy**“). Kompletní prospekt Dluhopisů je tvořen (i) tímto Emisním dodatkem obsahujícím konečné podmínky a (ii) základním prospektem společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01881469, spisová značka B 19242 vedená u Městského soudu v Praze (dále jen „**Emitent**“), schváleným rozhodnutím České národní banky č.j. [●] ze dne [●] 2016, které nabylo právní moci dne [●] 2016, [ve znění dodatku č. [●] schváleným rozhodnutím ČNB č.j. [●] ze dne [●], které nabylo právní moci dne [●]] (dále jen „**Základní prospekt**“). Investoři by se měli podrobně seznámit se Základním prospektem i s tímto Emisním dodatkem jako celkem. Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta.

Zaplacení jmenovité hodnoty a výnosu Dluhopisů je zajištěno finanční zárukou zřízenou společností UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO 01800817, spisová značka B 19190 vedená u Městského soudu v Praze na základě záruční listiny.

Základní prospekt byl uveřejněn a je k dispozici v elektronické podobě na webových stránkách Emitenta [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci „*pro investory*“.

Tento Emisní dodatek (konečné podmínky Emise) byl vypracován pro účely čl. 5 odst. 4 směrnice Evropského parlamentu a Rady č. 2003/71/ES a musí být vykládán ve spojení se Základním prospektem a jeho případnými dodatky.

Tento Emisní dodatek byl v souladu s § 36a odst. 3 Zákona o podnikání na kapitálovém trhu uveřejněn shodným způsobem jako Základní prospekt, tj. na webových stránkách Emitenta [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci „*pro investory*“, a byl v souladu s právními předpisy oznámen ČNB.

Úplné údaje o Dluhopisech lze získat, jen pokud je Základní prospekt (ve znění případných dodatků) vykládán ve spojení s tímto Emisním dodatkem (konečnými podmínkami Emise).

Součástí tohoto Emisního dodatku je shrnutí Emise Dluhopisů.

Dluhopisy jsou vydávány jako [doplnit pořadí] emise v rámci dluhopisového programu Emitenta v maximálním objemu nesplacených dluhopisů 1.000.000.000 Kč a dobou trvání programu 10 let, který byl zřízen v roce 2016 (dále jen „**Dluhopisový program**“). Znění společných emisních podmínek, které jsou stejné pro jednotlivé Emise dluhopisů vydávané v rámci Dluhopisového programu, je uvedeno v kap. „*Společné emisní podmínky Dluhopisů*“ v Základním prospektu schváleném ČNB a uveřejněném Emitentem (dále jen „**Emisní podmínky**“).

Pojmy nedefinované v tomto Emisním dodatku mají význam, jaký je jim přiřazen v Základním prospektu, nevyplývá-li z kontextu jejich použití v tomto Emisním dodatku jinak.

Investoři by měli zvážit rizikové faktory spojené s investicí do Dluhopisů. Tyto rizikové faktory jsou uvedeny v kap. Základního prospektu „*Rizikové faktory*“.

Tento Emisní dodatek byl vyhotoven dne [doplnit datum] a informace v něm uvedené jsou aktuální pouze k tomuto dni. Emitent pravidelně uveřejňuje informace o sobě a o výsledcích své podnikatelské činnosti v souvislosti s plněním informačních povinností na základě právních předpisů, zejména v souvislosti s plněním průběžných informačních povinností emitenta cenných papírů přijatých k obchodování na regulovaném trhu. Po datu tohoto Emisního dodatku by zájemci o koupi Dluhopisů měli svá investiční rozhodnutí založit nejen na základě tohoto Emisního dodatku a Základního Prospektu, ale i na základě dalších informací, které mohl Emitent po datu tohoto Emisního dodatku uveřejnit, či jiných veřejně dostupných informací.

Rozšiřování tohoto Emisního dodatku a Základního prospektu a nabídka, prodej nebo koupě Dluhopisů jsou v některých zemích omezeny zákonem. Emitent nepožádal a nezamýšlí požádat o uznání Základního prospektu a Emisního dodatku v jiném státě a Dluhopisy nebudou přijaty k obchodování na regulovaném trhu, registrovány, povoleny ani schváleny jakýmkoli správním či jiným orgánem jakékoli jurisdikce s výjimkou ČNB.

#### **ODPOVĚDNÉ OSOBY**

Tento Emisní dodatek připravil a vyhotovil a za údaje v něm uvedené je odpovědný Emitent, který jako osoba odpovědná za Emisní dodatek prohlašuje, že při vynaložení veškeré přiměřené péče jsou podle jeho nejlepšího vědomí údaje uvedené v Emisním dodatku v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

V [●], dne [●]

UNICAPITAL ENERGY a.s.

---

Jméno: [●]



**DOPLNĚK DLUHOPISOVÉHO PROGRAMU**

Tento doplněk dluhopisového programu připravený pro Dluhopisy (dále jen „**Doplněk dluhopisového programu**“) představuje doplněk k Emisním podmínkám jakožto společným emisním podmínkám Dluhopisového programu ve smyslu § 11 odst. 3 zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, v platném znění (dále jen „**Zákon o dluhopisech**“).

Tento Doplněk dluhopisového programu spolu s Emisními podmínkami tvoří emisní podmínky níže specifikovaných Dluhopisů, které jsou vydávány v rámci Dluhopisového programu.

Tento Doplněk Dluhopisového programu nemůže být posuzován samostatně, ale pouze společně s Emisními podmínkami.

Níže uvedené parametry Dluhopisů upřesňují a doplňují v souvislosti s touto emisí Dluhopisů Emisní podmínky uveřejněné dříve výše popsáním způsobem. Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím „*nepoužije se*“.

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

Dluhopisy jsou vydávány podle českého práva, zejména Zákona o dluhopisech.

**Důležité upozornění:** Následující tabulka obsahuje vzor Doplnku dluhopisového programu pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části emisních podmínek dané Emise, která bude pro takovou Emisi specifická. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol „●“, jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol „●“, budou chybějící údaje doplněny v příslušném Doplnku dluhopisového programu.

- |     |  |  |
|-----|--|--|
| 1.  | ISIN Dluhopisů:  | [●]  |
| 2.  | ISIN Kupónů (je-li požadováno):  | [●/ nepoužije se]  |
| 3.  | Podoba Dluhopisů:  | [zaknihované cenné papíry; centrální evidenci o Dluhopisech vede Centrální depozitář] / [cenné papíry (listinné); Dluhopisy [ne]budou zastoupeny Sběrným dluhopisem, [evidenci o Sběrném dluhopisu vede [● / Administrátor]]   |
| 4.  | Forma Dluhopisů:   | [na doručitele / na jméno / na řad]  |
| 5.  | Status Dluhopisů:  | nepodřízené  |
| 6.  | Jmenovitá hodnota jednoho Dluhopisu:   | [●]  |
| 7.  | Celková předpokládaná jmenovitá hodnota Emise Dluhopisů:                                     | [●]  |
| 8.  | Právo Emitenta zvýšit celkovou jmenovitou hodnotu emise Dluhopisů / podmínky tohoto zvýšení: | [ano; v souladu s § 7 Zákona o dluhopisech a čl. 5.2.1 Emisních podmínek [s tím, že objem tohoto zvýšení nepřekročí [●] / [●] % předpokládané jmenovité hodnoty Dluhopisů] / ne / [●]]   |
| 9.  | Počet Dluhopisů:   | [●] ks   |
| 10. | Číslování Dluhopisů (pokud se jedná o listinné Dluhopisy):                                   | [●/ nepoužije se]  |
| 11. | Měna, v níž jsou Dluhopisy denominovány:   | [koruna česká (Kč)]  |
| 12. | Způsob vydání Dluhopisů:   | [Dluhopisy [budou / byly] vydány [jednorázově k Datu emise] / Dluhopisy budou vydány jednorázově k Datu emise, avšak v případě, že se umístění celé jmenovité hodnoty emise Dluhopisů k Datu emise nezdaří, mohou být vydávány i po Datu emise v tranších v průběhu Emisní lhůty [, resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány v tranších v průběhu Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní lhůty] / Dluhopisy budou vydávány průběžně během Emisní lhůty, [resp. Dodatečné emisní |

- lhůty] / [•]
13. Název Dluhopisů: [•]
  14. Možnost oddělení práva na výnos Dluhopisů formou vydání Kupónů: [ano / ne]
  15. Datum emise: [•]
  16. Lhůta pro upisování: od [•] do [•]
  17. Emisní kurz Dluhopisů k Datu emise: [•] % jmenovité hodnoty / [•] Kč
  18. Emisní kurz Dluhopisů po Datu emise: [•] % jmenovité hodnoty / [•] Kč / cena za nabízené Dluhopisy bude určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci “pro investory”.
  19. Výnos: pevný
  20. Zlomek dní: [•]
  21. Úroková sazba Dluhopisů: [• % p.a.]
  22. Výplata výnosů: [jednou ročně zpětně / pololetně zpětně / čtvrtletně zpětně / měsíčně zpětně]
  23. Den výplaty výnosů: [•]
  24. Den konečné splatnosti Dluhopisů: [•]
  25. Rozhodný den pro výplatu výnosu (pokud jiný než v čl. 5.15 Emisních podmínek): [• / nepoužije se]
  26. Rozhodný den pro výplatu jmenovité hodnoty (pokud jiný než v čl. 5.15 Emisních podmínek): [• / nepoužije se]
  27. Splácení jmenovité hodnoty v případě amortizovaných Dluhopisů / dny splatnosti částí jmenovité hodnoty amortizovaných Dluhopisů: [nepoužije se / Jmenovitá hodnota Dluhopisů bude splácena v [pravidelných / nepravidelných] splátkách vždy k [[•] / příslušnému Datu výplaty úroků / datům uvedeným níže], a to následovně: [•]]
  28. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Emitenta: [ano/ ne]
  29. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Emitenta / hodnota v jaké budou [• / nepoužije se]

- Dluhopisy k takovému datu splaceny / lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 5.6.2.2 Emisních podmínek):
30. Předčasné splacení jmenovité hodnoty Dluhopisů z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů: [ano/ ne]
31. Data, ke kterým lze Dluhopisy předčasně splatit z rozhodnutí Vlastníků Dluhopisů / hodnota v jaké budou Dluhopisy k takovému datu splaceny/ lhůty pro oznámení o předčasném splacení (pokud jiné než v čl. 5.6.3.2 Emisních podmínek): [• / nepoužije se]
32. Měna, v níž bude vyplácen úrokový či jiný výnos a/nebo splacena jmenovitá hodnota Dluhopisů (pokud jiná, než měna, ve které jsou Dluhopisy denominovány): [• / nepoužije se]
33. Konvence Pracovního dne pro stanovení Dne výplaty: [Následující / Upravená následující / Předcházející]
34. Způsob provádění plateb: [bezhotovostní / hotovostní (s omezeními vyplývajícími z obecně závazných právních předpisů)]
35. Platební místo či místa (pouze v případě hotovostních plateb): [• / nepoužije se]
36. Náhrada srážek daní nebo poplatků Emitentem (pokud je jiné, než jak je uvedeno v čl. 5.8 Emisních podmínek): [ano / nepoužije se]
37. Administrátor: [není jmenován / •]
38. Určená provozovna: [dle čl. 5.11.1.1 Emisních podmínek / •]
39. Agent pro výpočty: [není jmenován / •]
40. Kotační agent: [• / nepoužije se]
41. Finanční centrum: [• / nepoužije se]
42. Provedeno ohodnocení finanční způsobilosti emise Dluhopisů (rating): [ano; emisi Dluhopisů byl přidělen následující rating společnostmi registrovanými dle nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1060/2009 – [•] / nepoužije se (emisi Dluhopisů nebyl přidělen rating)]

43. Společný zástupce Vlastníků Dluhopisů: [● / viz čl. 5.12.3.3 Emisních podmínek]
44. Interní schválení emise Dluhopisů: [Vydání emise Dluhopisů schválilo [představenstvo] Emitenta dne [●].]
45. Způsob a místo úpisu Dluhopisů / údaje o osobách, které se podílejí na zabezpečení vydání Dluhopisů / podmínky nabídky: Investoři budou moci Dluhopisy upsat/koupit na základě smluvního ujednání mezi Emitentem a příslušnými investory [v sídle Emitenta / v jednotlivých pobočkách Emitenta.]
- [Dluhopisy budou investorům předány v [●] / nepoužije se]. / [Dluhopisy budou vydány zápisem na majetkový účet Emitenta ve smyslu příslušných právních předpisů]
- [Dluhopisy budou upsány [jedním či několika vybranými upisovateli] / [syndikátem upisovatelů] na základě [smluvního ujednání mezi Emitentem a jednotlivými upisovateli] / [smlouvy o upsání a koupi dluhopisů uzavřené mezi upisovateli a Emitentem] v [●] / [sídle Emitenta].
- [Vydání Dluhopisů zabezpečuje [●] / [Emitent sám].]
46. Finanční závazky / Ukazatel DSCR: [●] / [nepoužije se]
47. Finanční závazky / Ukazatel EBITDA/Tržby: [●] / [nepoužije se]
48. Finanční závazky / Ukazatel Equity Ratio: [●] / [nepoužije se]
49. Finanční závazky / Ukazatel Equity Ratio II: [●] / [nepoužije se]

## INFORMACE O NABÍDCE DLUHOPISŮ / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

Tato část Emisního dodatku obsahuje doplňující informace (dále jen "**Doplňující informace**"), které jsou jako součást prospektu cenného papíru vyžadovány právními předpisy pro veřejnou nabídku Dluhopisů, resp. přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu.

Níže uvedené informace o Dluhopisech doplňují v souvislosti s [veřejnou nabídkou Dluhopisů [a] / přijetím Dluhopisů k obchodování na regulovaném trhu] informace uvedené výše v tomto Emisním dodatku. Doplňující informace tvoří společně s Doplňkem dluhopisového programu konečné podmínky nabídky Dluhopisů.

Podmínky, které se na níže specifikované Dluhopisy nevztahují, jsou v níže uvedené tabulce označeny souslovím "nepoužije se".

Výrazy uvedené velkými písmeny mají stejný význam, jaký je jim přiřazen v Emisních podmínkách.

**Důležité upozornění:** *Následující tabulka obsahuje vzor Doplňujících informací pro danou emisi Dluhopisů, tzn. vzor té části Emisního dodatku, která se bude vztahovat k veřejné nabídce takových Dluhopisů a/nebo jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu. Je-li v hranatých závorkách uveden jeden nebo více údajů, bude pro konkrétní Emisi použit jeden z uvedených údajů. Je-li v hranatých závorkách zároveň uveden symbol "•", jsou uvedené údaje nejpravděpodobnější variantou, která ovšem nemusí být pro konkrétní Emisi použita. Je-li v hranatých závorkách uveden symbol "•", budou chybějící údaje doplněny v příslušném Emisním dodatku.*

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 50. | Lhůta veřejné nabídky Dluhopisů:  | [od [•] do [•]] / [nepoužije se]   |
| 51. | Cena v rámci veřejné nabídky:   | [Při veřejné nabídce bude cena za nabízené Dluhopisy [rovna [•] % jmenovité hodnoty kupovaných Dluhopisů [po dobu [•] [a pak následně] [určena vždy na základě aktuálních tržních podmínek a bude pravidelně uveřejňována na webových stránkách Emitenta <a href="http://www.unicapital-energy.cz">www.unicapital-energy.cz</a> v sekci "pro investory".]  |
| 52. | Popis postupu pro objednávku Dluhopisů / minimální a maximální částky objednávky / krácení objednávek Emitentem / oznámení přidělené částky investorům: | <p>[Emitent / [•]] bude Dluhopisy až do [celkové jmenovité hodnoty [•] / celkové předpokládané jmenovité hodnoty Emise] nabízet [tuzemským / [a] zahraničním] [/ jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým) / kvalifikovaným i jiným než kvalifikovaným (zejména retailovým)] investorům, v rámci [primárního / sekundárního] trhu.]</p> <p>[Investoři budou oslovováni [•] (zejména poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku) [v rámci smluvních vztahů s [•] (zejména podle komisionářských smluv uzavřených s [•])] a vyzváni k podání objednávky ke koupi Dluhopisů.</p> <p>Minimální jmenovitá hodnota Dluhopisů, kterou bude jednotlivý investor oprávněn koupit, bude činit [•] Kč. Maximální objem jmenovité</p> |

hodnoty Dluhopisů požadovaný jednotlivým investorem v objednávce je omezen celkovým objemem nabízených Dluhopisů.

[●] je oprávněn nabídky investorů dle svého výhradního uvážení krátit (pokud již investor uhradil [●] celý emisní kurz (resp. emisní cenu) původně v objednávce požadovaných Dluhopisů, zašle mu [●] případný přeplatek zpět bez zbytečného prodlení na účet sdělený [●] investorem).

Konečná jmenovitá hodnota Dluhopisů přidělená jednotlivému investorovi bude uvedena v potvrzení o přijetí nabídky, které bude [●] zasílat jednotlivým investorům (poštou nebo za použití prostředků komunikace na dálku.) / [●] / [nepoužije se]

53. Údaje o osobách, které vystupují jako platební a depozitní zástupci: [● / nepoužije se]
54. Údaje o osobách, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání: [● / nepoužije se]
55. Údaj, zda může obchodování začít před vydáním Dluhopisů: [● / nepoužije se]
56. Uveřejnění výsledků nabídky: [Výsledky nabídky budou uveřejněny bez zbytečného odkladu po jejím ukončení, nejpozději dne [●], na webové stránce *www.unicapital-energy.cz* v sekci “*pro investory*” / [nepoužije se]
57. Metoda a lhůta pro splacení Dluhopisů; připsání Dluhopisů na účet investora / předání listinných Dluhopisů: [●]
58. Nabídka na více trzích, vyhrazení tranše pro určitý trh: [● / nepoužije se]
59. Zájem fyzických a právnických osob zúčastněných v Emisi/nabídce: [Dle vědomí Emitenta nemá žádná z fyzických ani právnických osob zúčastněných na Emisi či nabídce Dluhopisů na takové Emisi či nabídce zájem, který by byl pro takovou Emisi či nabídku Dluhopisů podstatný.]  
[[●] působí též v pozici [Administrátora, Agenta pro výpočty a Kótačního agenta Emise]. [[●] vede evidenci vlastníků podílů na Sběrném dluhopisu.]] / [●]
60. Důvody nabídky a použití výnosu [●]

emise Dluhopisů:

61. Náklady účtované investorovi: [Každý investor, který upíše či koupí Dluhopisy u [●], bude [●] hradit běžné poplatky spojené s nabytím Dluhopisů dle aktuálního sazebníku [●] k datu obchodu dostupného na [●].  
[Vlastníkovi podílu na Sběrném dluhopisu bude [●] jako Administrátor účtovat poplatky za vedení evidence o jím vlastněném podílu na Sběrném dluhopisu v souladu s aktuálně platným sazebníkem Administrátora dostupným na [●]. K datu Emisního dodatku činí tyto náklady cca [●] Kč / [●] % z objemu Dluhopisů zastoupených podílem na Sběrném dluhopisu]
62. Koordinátoři nabídky nebo jejích jednotlivých částí v jednotlivých zemích, kde je nabídka činěna: [nepoužije se; vydání Dluhopisů zajišťuje sám Emitent / ●]
63. Umístění Emise prostřednictvím jiného subjektu na základě pevného či bez pevného závazku / uzavření dohody o upsání Emise a podstatné znaky dohody včetně kvót / celková částka provize za upsání a provize za umístění: [● / nepoužije se]
64. Identifikace finančních zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt Dluhopisů při následné nabídce či konečném umístění Dluhopisů: [● / nepoužije se]
65. Nabídkové období, v němž mohou pověřeni finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů: [●]
66. Další podmínky souhlasu: [● / nepoužije se]
67. Přijetí Dluhopisů na příslušný regulovaný trh, popř. mnohostranný obchodní systém: [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na Regulovaném trhu BCPP; segment: [●]. Žádost směřovala k tomu, aby obchodování bylo zahájeno k Datu emise.] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaný trh [●]] / [Emitent požádal o přijetí Dluhopisů k obchodování v mnohostranném obchodním systému [●]] / [Emitent ani jiná osoba s jeho svolením či vědomím nepožádala o přijetí Dluhopisů k obchodování na regulovaném či jiném trhu cenných papírů ani v České republice ani v zahraničí ani v mnohostranném obchodním



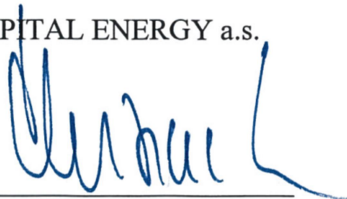
systemu.]

68. Zprostředkovatel sekundárního obchodování (market maker): [● / Žádná osoba nepřijala závazek jednat jako zprostředkovatel při sekundárním obchodování (market maker).]
69. Poradci: **Právní poradce Emitenta:** [● / nepoužije se / Havel, Holásek & Partners s.r.o., advokátní kancelář, Na Florenci 2116/15, Receptce A, 110 00 Praha 1]  
**Auditor Emitenta:** [● / PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4]
70. Informace od třetích stran uvedené v Emisním dodatku / zdroj informací: [nepoužije se] / [Některé informace uvedené v Emisním dodatku pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící. Emitent však neodpovídá za nesprávnost informací od třetích stran, pokud takovou nesprávnost nemohl při vynaložení výše uvedené péče zjistit. *[doplnit zdroj informací]*]
71. Informace uveřejňované Emitentem po Datu emise: [●] / [nepoužije se]

**7. INFORMACE O EMITENTOVĚ****7.1. ODPOVĚDNÉ OSOBY**

Tento Základní prospekt 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 v souladu se skutečností a že v něm nebyly zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit jeho význam.

UNICAPITAL ENERGY a.s.



---

Pavel Hubáček, člen představenstva

ZBYTEK STRÁNKY ÚMYSLNĚ PONECHÁN PRÁZDNÝ

## 7.2. OPRAVNĚNÍ AUDITOŘI

### 7.2.1. Auditori Emitenta

Emitent sestavil

- (a) Řádnou konsolidovanou auditovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 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.
- (b) Řádnou individuální auditovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 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.
- (c) Řádnou individuální auditovanou účetní závěrku za účetní období končící 31. 12. 2014 sestavenou v souladu s českými účetními standardy. Tato účetní závěrka byla ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 60203480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Koprivová, držitel osvědčení číslo 1331.

Auditoři ověřili výše uvedené účetní závěrky „bez výhrad“.

### 7.2.2. Prohlášení

Emitent prohlašuje, že auditori Emitenta udělili souhlas se zahrnutím účetní závěrky uvedené v kap. 7.2.1 „Auditoři Emitenta“ (a) a (c) do tohoto Základního prospektu a k jejich využití pro účely tohoto Základního prospektu.

### 7.2.3. Informace o změně auditorů

Auditor Emitenta a Ručitele společnost TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 60203480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463 byla odvolána a novým auditorem Emitenta a Ručitele byla jmenována společnost 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.

## 7.3. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE

Tuto část je třeba číst spolu s Emitentovými finančními údaji uvedenými v kap. 7.13 tohoto Základního prospektu.

## 7.3.1. Vybrané finanční údaje Emitenta

<b>Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015</b>		
<b>Konsolidovaná Rozvaha</b>		
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobá aktiva celkem	502 583	126 358
<i>Pozemky, budovy a zařízení</i>	<i>341 554</i>	<i>0</i>
Krátkodobá aktiva celkem	151 427	1 219
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>654 010</b>	<b>127 577</b>
Vlastní kapitál celkem	105 349	59 635
Vlastní kapitál připadající vlastníků společnosti	105 349	59 635
Závazky celkem	548 661	67 942
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>514 363</i>	<i>67 601</i>
<i>Přijaté úvěry</i>	<i>132 163</i>	<i>67 601</i>
<i>Vydané dluhopisy</i>	<i>370 507</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>34 298</i>	<i>341</i>
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>654 010</b>	<b>127 577</b>

<b>Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015</b>		
<b>Konsolidovaný výkaz zisku nebo ztráty a úplného výsledku</b>		
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	26 509	1 296
Zisk/Ztrata z provozní činnosti	-1 163	1 008
Zisk/Ztrata z finanční činnosti	-668	308
Podíl na zisku společností s podstatným vlivem a společných podniků	5 665	-3 421
Zisk/Ztrata před zdaněním	3 834	-2 105
Zisk/Ztrata a úplný výsledek po zdanění za účetní období	3 914	-2 364
Zisk/Ztrata a úplný výsledek připadající na vlastníky mateřské společnosti	3 914	-2 364

<b>Vybrané údaje z konsolidované auditované účetní závěrky dle IFRS za rok 2015</b>		
<b>Konsolidovaný výkaz peněžních toků</b>		
<b>Období</b>	<b>2015<sup>1</sup></b>	<b>2014<sup>2</sup></b>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	1 219	490
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	83 317	729
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	-90 821	2 548
<i>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</i>	-40 392	-128 225
<i>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</i>	214 530	126 406
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	84 536	1 219

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z konsolidovaného výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z konsolidované rozvahy jsou k 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z konsolidovaného výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z konsolidovaného výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z konsolidované rozvahy jsou k 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z konsolidovaného výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Údaje jsou v tis. Kč. Údaje za rok 2014 jsou čerpány ze srovnávacího období konsolidované auditované účetní závěrky sestavené dle IFRS za rok 2015.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Emitenta ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Emitenta.

#### **7.4. RIZIKOVÉ FAKTORY**

Odkazujeme na kap. 3 tohoto Základního prospektu.

#### **7.5. ÚDAJE O EMITENTOVĚ**

##### **7.5.1. Historie a vývoj emitenta**

###### **7.5.1.1. Obchodní firma:**

UNICAPITAL ENERGY a.s.

###### **7.5.1.2. Místo registrace a registrační číslo emitenta**

Emitent je zapsán v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19242

###### **7.5.1.3. Identifikační číslo:**

01881469

###### **7.5.1.4. Datum založení:**

Emitent vznikl zápisem do obchodního rejstříku dne 23.7.2013.

###### **7.5.1.5. Právní forma:**

akciová společnost

###### **7.5.1.6. Rozhodné právo:**

právo České republiky

###### **7.5.1.7. Právní předpisy, kterými se Emitent řídí:**

Emitent byl založen v souladu s právem České republiky a komunitárním právem. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky:

- zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění;
- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění;
- zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;
- zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění;
- zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění.
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon); a
- zákon č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, v platném znění.

#### 7.5.1.8. Předmět činnosti a předmět podnikání podle stanov Emitenta:

Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Emitenta v souladu s článkem 2 Stanov Emitenta „Předmětem podnikání společnosti“ je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

#### 7.5.1.9. Sídlo:

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

#### 7.5.1.10. Telefonní číslo Emitenta:

+420 778 475 128

#### 7.5.1.11. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Emitenta:

##### *Události v roce 2014*

Dne 19.8. 2014 uzavřel Emitent a společnost E.ON Trend s.r.o., se sídlem F. A. Gerstnera 2151/6, 37049 České Budějovice, IČ: 251 72 662, smlouvu o prodeji 50% obchodního podílu Českomoravská distribuce s.r.o. a v září 2014 došlo k převodu podílu na Emitenta. Hodnota celkové investice obchodního podílu činila 128,2 milionů Kč. Hodnota akvizice byla financována prostřednictvím úvěru poskytnutého Ručitelem na základě Rámcové smlouvy o úvěru, uzavřené dne 14.8.2014, popsané v kap. 7.15 a zvýšením základního kapitálu Emitenta vkladem do ostatních kapitálových fondů.

Emitent na základě smlouvy o zastavení podílu, uzavřené dne 23.9.2014, zastavil svůj podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. ve prospěch společnosti Československá obchodní banka, a.s. k zajištění dluhů společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. ze smlouvy o termínovaném úvěru uzavřené dne 28.6.2012 mezi společností Československá obchodní banka, a.s., jako věřitelem, a Českomoravská distribuce s.r.o., jako dlužníkem.

Ručitel se na základě rámcové smlouvy o úvěru, uzavřené dne 14.8.2014, zavázal poskytnout Emitentovi peněžní prostředky až do výše 300.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,1 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 4.600.000 Kč.

*Události v roce 2015*

Emitent dne 24.6.2015 nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti FVE Jílovice s.r.o. Hodnota akvizice obchodního podílu byla 14.000.000 Kč. FVE Jílovice s.r.o. je výlučným vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Jílovice o instalovaném výkonu 1.32 MW.

Emitent dne 30.6.2015 nabyl 18.80% obchodní podíl ve společnosti PORUBOVKA, a.s. Hodnota akvizice obchodního podílu byla ve výši 23.000.000 Kč. PORUBOVKA, a.s. je výlučným vlastníkem dceřiné společnosti Photon Forest, s.r.o., která je vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Chrudichromy I o instalovaném výkonu 5.019 MW.

Emitent dne 29.9.2015 podepsal kupní smlouvu, na základě které získal 100% obchodní podíl ve společnosti FVE Lahošť s.r.o. Hodnota akvizice byla ve výši 37.876 mil. Kč a zahrnuje obchodní podíl včetně subordinovaných pohledávek. FVE Lahošť s.r.o. je výlučným vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Lahošť o instalovaném výkonu 1,00 MW.

Společnost Českomoravská energetika s.r.o. přímo vlastněná Emitentem v prvním kvartále 2015 zakoupila 100% podíl ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) Společnost bude sloužit pro akviziční nákupy lokálních distribučních soustav.

Společnost Českomoravská energetika s.r.o. přímo vlastněná Emitentem podepsala dne 10.11.2015 kupní smlouvu, na základě které získala 100% obchodní podíl ve společnosti LDS Sever, spol. s r.o. Na nákup obchodního podílu a předfinancování závazků bylo vynaloženo 128.2 mil. Kč. LDS Sever, spol. s r.o. je výlučným vlastníkem regionální distribuční soustavy LDS Sever v Chomutově s přenosovou kapacitou 126MW.

*Události v roce 2016*

Ručitel poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 10.900.00 Kč společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 3.3.2016

7.5.1.12. Emitent vydal:

Emisi zaknihovaných Dluhopisů UNICAPITALENERGY 5,1/2020, ISIN CZ0003512311 o jmenovité hodnotě 100.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 7.4.2015 a splatných dne 7.4.2020. Tato emise byla přijata k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, přičemž k datu vyhotovení prospektu cenného papíru je jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů 100.000.000 Kč tj. 100 % emise.

Emisi listinných Dluhopisů UNICAPITALENERGY II 5,1/2020, ISIN CZ0003512352 o jmenovité hodnotě Dluhopisů 100.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 4.5.2015 a splatných dne 4.5.2020, přičemž k datu vyhotovení prospektu cenného papíru je jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů 100.000.000 Kč tj. 100 % emise.

Emisi zaknihovaných Dluhopisů UNICAPITALENERGY III 5,1/2020, ISIN CZ0003513392 o jmenovité hodnotě 200.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 28.12.2015 a splatných dne 28.12.2020. Tato emise byla přijata k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, přičemž k datu vyhotovení prospektu cenného papíru je jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů 200.000.000 Kč tj. 100 % emise.

Emisi listinných Dluhopisů UNICAPITALENERGY IV 5,1/2020, ISIN CZ0003512400 o jmenovité hodnotě Dluhopisů 150.000.000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 29.1.2016 a splatných dne 29.1.2021, přičemž k datu vyhotovení prospektu cenného papíru je jmenovitá hodnota upsaných Dluhopisů 150.000.000 Kč tj. 100 % emise.

Emitent poskytl úvěry a půjčky, příplatky mimo základní kapitál nebo jiné financování společnostem ve skupině Emitenta, které jsou popsány v kap. 7.15.

Další významné události jsou uvedeny v následující kap. 7.5.2 a v kap. 7.7.

## 7.5.2. Investice

### 7.5.2.1. Investice uskutečněné v roce 2016

Emitent dne 8.3.2016 uzavřel kupní smlouvu, na základě které získal 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., čímž se stal jediným akcionářem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota akvizice byla ve výši 156 mil. Kč.

Emitent nabyl dne 11.4.2016 100% obchodní podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD, UIC (IČO) 201046593, se sídlem Sofia, post code 1463, 4 Orfano Str., Bulgaria, zapsaná v obchodním rejstříku pod UIC 201046593. Celková hodnota akvizice byla 134.416 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.

Emitent nabyl dne 20. 4.2016 100% obchodní podíl ve společnosti Slantze-09 EOOD, UIC (IČ) 200633634, se sídlem Sofia, post code 1463,4 Orfano Str., Bulgaria, zapsaná v obchodním rejstříku pod UIC 200633634. Právní účinky převodu vlastnictví nastanou zápisem nového společníka do obchodního rejstříku. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57,471 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.

### 7.5.2.2. Plánované investice Emitenta

K datu vyhotovení tohoto Základního prospektu se Emitent pevně nezavázal k žádným závazným budoucím investicím.

### 7.5.2.3. Potenciální budoucí akvizice

Emitent zamýšlí v budoucnu realizovat strategické investice formou kapitálového vstupu do společností zabývajících se výrobou, distribucí a obchodem s elektrickou energií a plynem. Cílem Emitenta je získání významného tržního podílu, mimo jiné v oblasti provozování lokálních distribučních soustav.

Emitent bude v rámci expanze podnikatelské činnosti vyhodnocovat budoucí obchodní příležitosti a vyhledávat investice s obdobným typem zaměření distribuce elektrické energie a plynu a kogeneračních jednotek, neboť v problematice provozu lokálních distribučních soustav společnost disponuje silným informačním zázemím.

Emitent bude v jednotlivých energetických společnostech společníkem a nebude přímo licencovaným subjektem. Emitent se při výběru budoucích akvizic zaměřuje na zdroje, které jsou stabilní a zakládají prostor pro dlouhodobý efekt činnosti Emitenta, např. kogenerační jednotky, bioplynové stanice a jiné zdroje pro dlouhodobé použití.

Ročně Emitent plánuje realizovat až pět akvizičních příležitostí.

### 7.5.2.4. Investice dceřiných společností Emitenta

Investice dceřiných společností Emitenta jsou popsány v kap. 7.7.3.



## 7.6. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 7.6.1. Hlavní činnosti

Hlavní činností Emitenta je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci dceřiných společností s určením další optimální strategie.

Emitent hodlá získávat majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti výroby, rozvodu a distribuce elektrické energie a tepla a ve společnostech zaměřených na instalace, montáže, opravy, revize a zkoušky elektrických, elektronických či telekomunikačních strojů, přístrojů a zařízení, energetické systémy, řízení spotřeby, energetické poradenství a další energetické služby.

Emitent dále vyhodnocuje možnost akvírovat společnosti zaměřené na výrobu energetických zdrojů a distribuci tepla.

### 7.6.2. Hlavní trhy

Emitent se zaměřuje na energetický trh a s tím související výrobu, distribuci, prodej či řízení spotřeby a výroby. Emitent se na tomto trhu orientuje na lokální distribuční soustavy, inteligentní sítě, kogenerační jednotky, řízení distribuce a výroby elektrické energie.

#### *Současná situace a stav tuzemské energetiky<sup>1</sup>*

Český energetický trh je integrální součástí celoevropského trhu, který je v globálním měřítku největším regionálním trhem a zároveň největším dovozcem energie. Trh energií je ovlivňován mezinárodní energetickou politikou a vyznačuje se vysokými regulačními riziky a rychlými změnami evropské legislativy. V České republice je trh regulován Energetickým regulačním úřadem, který upravuje pravidla a podmínky podnikání na trhu energií a chrání zájmy zákazníků a spotřebitelů v energetických odvětvích.

Tuzemská energetika prošla dlouhodobým vývojem. Česká republika učinila za poslední léta v oblasti energetiky znatelný pokrok.

Česká přenosová soustava je silně propojena se všemi sousedními státy. Souhrnná disponibilní přenosová kapacita dosahuje v poměru k maximálnímu zatížení ČR více než 35% v exportním a 30% v importním směru, dále tranzituje narůstající výkon ve směru sever/jih, odpovídající až 30% maximálního zatížení ČR.

Spotřeba primárních energetických zdrojů je v České republice z téměř 50% pokryta domácími zdroji. Ukazatel dovozní energetické závislosti ČR (včetně zahrnutí jaderného paliva) dosahuje tedy okolo 50% a patří tak k nejnižším v celé EU. Česká republika je plně soběstačná ve výrobě elektřiny a tepla.

Hlavní podíl na celkových primárních zdrojích tvoří aktuálně stále tuzemské zdroje energie, a to díky vysokému využití domácího hnědého a černého uhlí při výrobě elektřiny. České energetice dominují uhelné zdroje, které dodávají, jako zdroje základního zatížení, téměř 60% elektrické energie a velkou část tepla prostřednictvím dálkového vytápění. Rozhodující část výrobních zdrojů v oblasti tepla a elektřiny z uhlí se blíží hranici ekonomické a fyzické životnosti.

---

<sup>1</sup> Státní energetická koncepce České republiky, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

Druhým významným zdrojem energie v České republice, využívaným v současné době hlavně pro výrobu elektřiny, jsou jaderné zdroje. Ty nyní dodávají přes 33% vyráběné elektřiny. Dlouhá životnost, vysoký faktor využití, spolehlivost, levný a předvídatelný provoz jsou typickými vlastnostmi jaderných zdrojů. V ČR fungují dvě jaderné elektrárny v Dukovanech a Temelíně.

Dalším významným energetickým zdrojem v ČR je zemní plyn, využívaný pro vytápění a výrobu elektřiny. Současný podíl plynu na výrobě elektřiny je přibližně 2,5%. Celkový podíl plynu na energetickém mixu by měl v budoucnu stoupnout. Tuzemská spotřeba plynu je stoprocentně závislá na importu. Dominantními dodavateli jsou Ruská federace a Norsko.

Obnovitelné zdroje energie (OZE) jsou v podmínkách ČR nefosilní přírodní zdroje energie, tj. Energie vody, větru slunečního záření, pevné biomasy a bioplynu, energie okolního prostředí, geotermální energie a energie kapalných biopaliv. Hrubá výroba elektřiny z obnovitelných zdrojů se v roce 2010 podílela na tuzemské hrubé spotřebě elektřiny 8,3%. Národní indikativní cíl tohoto podílu byl pro Českou republiku stanoven na 8% v roce 2010. podíl hrubé výroby tepelné energie z OZE se na celkové výrobě tepelné energie pohybuje zhruba okolo 8%. Do roku 2020 se Česká republika zavázala, že 13% hrubé konečné spotřeby energie bude kryto OZE. I přes veškerou nejistotu týkající se společné politiky EU po roce 2020 ČR vyvine úsilí splnit za přijatelných podmínek požadavek týkající se spotřeby energie z obnovitelných zdrojů ve výši 13%.

Česká republika má vzhledem ke svým geografickým a klimatickým podmínkám relativně omezené možnosti využití větrné a solární energie. Oblasti s pravidelným, dostatečně silným a stabilním větrem jsou relativně omezené a nacházejí se spíše v horských přírodních i chráněných oblastech. Využití sluneční energie pro výrobu elektřiny vzhledem k nepřiměřené podpoře zaznamenalo prudký nárůst. Tento nárůst naráží na limity sítí a ochranu zemědělské půdy a vyústil v omezení nákladů na podporu. V budoucnu bude především možné a vhodné využít solární energii jako zdroj malých výkonů na budovách.

Bilance elektrické energie na území České republiky<sup>2</sup>

Měřicí jednotka: GWh		2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Výroba elektřiny		83 227	84 333	82 578	84 361	88 198	83 518	82 250	85 910	87 561	87 573	87 065	86 003
v tom:	parní elektrárny <sup>2</sup>	55 557	55 435	54 802	55 009	59 375	54 333	51 682	53 580	53 928	51 696	50 167	50 117
	vodní elektrárny	1 794	2 563	3 027	3 257	2 524	2 376	2 983	3 381	2 835	2 963	3 639	2 961
	větrné elektrárny	4	10	21	49	125	245	288	335	397	417	481	477
	solární elektrárny	-	-	-	-	2	13	89	616	2 118	2 173	2 033	2 123
	jaderné elektrárny	25 872	26 325	24 728	26 046	26 172	26 551	27 208	27 998	28 283	30 324	30 745	30 325
Saldo dovozu (+), vývozu (-)		-16 213	-15 717	-12 634	-12 631	-16 153	-11 469	-13 644	-14 948	-17 044	-17 120	-16 887	-16 300
Vlastní spotřeba na výrobu elektřiny		6 568	6 414	6 387	6 477	6 786	6 433	6 260	6 446	6 533	6 485	6 207	6 118
Ztráty v rozvodu		5 087	5 084	5 027	4 885	4 915	4 662	4 487	4 466	4 405	4 187	4 098	3 847
Čistá (netto) spotřeba		55 359	57 118	58 530	60 368	60 344	60 954	57 859	60 050	59 579	59 781	59 873	59 738
v tom:	velkooběh	28 198	29 578	30 896	30 175	32 751	32 157	29 973	29 568	30 711	30 401	30 678	29 854
	maloooběh	22 207	22 452	22 617	23 260	22 564	23 173	23 088	23 506	22 251	22 681	22 887	21 859
	ostatní	2 403	2 482	2 478	2 513	2 070	2 013	2 262	2 382	2 505	2 486	2 839	.
	úcelová spotřeba el. ze závodních elektráren	2 551	2 606	2 539	4 420	2 959	3 611	2 536	4 594	4 112	4 213	3 469	.
Čistá (netto) spotřeba		55 359	57 118	58 530	60 368	60 344	60 954	57 859	60 050	59 579	59 781	59 873	59 738
Spotřeba při transformaci		4 710	4 748	4 801	4 827	4 420	4 431	4 435	4 438	4 661	4 620	4 503	4 761
v tom:	na výrobu tepla	1 467	1 478	1 690	1 591	1 485	1 630	1 576	1 752	1 687	1 597	1 420	1 426
	na přečerpání	552	730	867	946	592	477	747	794	944	982	1 217	1 363
	na těžbu, úpravu a zušlechťování paliv	2 691	2 540	2 244	2 290	2 343	2 324	2 112	1 892	2 030	2 041	1 866	1 972
	Konečná spotřeba	50 649	52 370	53 729	55 541	55 924	56 523	53 424	55 612	54 918	55 161	55 370	54 977

Kód: ENE04/11

<sup>1</sup>Od roku 2014 ERÚ změnil metodiku<sup>2</sup>V údajích jsou zahrnuta data za paroplynové a kogenerační jednotky**Značky použité v tabulkách**

- ležatá čárka (pomlčka) na místě čísla značí, že se jev nevyskytoval
- . tečka na místě čísla značí, že údaj není k dispozici nebo je nespolehlivý
- x ležatý křížek (malé písmeno x) na místě čísla značí, že zápis není možný z logických důvodů
- 0 nula se používá pro označení číselných údajů menších než polovina zvolené měřicí jednotky
- i. d. individuální (důvěrný) údaj
- i.d.s údaj, který znemožňuje odvodit důvěrný údaj

*Očekávaný vývoj energetiky ČR do roku 2040 dle optimalizovaného scénáře<sup>3</sup>*

Očekávaný vývoj energetiky ČR do roku 2040 dle optimalizovaného scénáře je jeden z možných scénářů budoucího vývoje a je v souladu se státní energetickou koncepcí vytvořenou Ministerstvem průmyslu a obchodu, schválenou vládou České republiky v roce 2015. Státní energetická koncepce je strategický materiál v oblasti energetiky a udává strategické zadání pro rozvoj české energetiky na dalších 25 let.

Scénář vede k dlouhodobě udržitelné energetice, která je založena na ekonomicky efektivním využívání kvazi-tuzemských energetických zdrojů, což posiluje energetickou bezpečnost země. Zároveň tento scénář předpokládá, vlivem důrazu na tuzemské zdroje, výstavbu zdrojů s vysokým podílem domácích dodávek a s provozními náklady koncentrovanými především v ČR, a tedy s relativně omezenými dopady do obchodní bilance. Rozvoj jaderné energetiky bude mít pozitivní vliv nejen na výrobní samostatnost, ale také na udržení a další rozvoj technického know-how, v oblasti jaderného výzkumu a dodavatelských celků, které umožní zapojit české energetické strojírenství do mezinárodních dodavatelských řetězců.

<sup>2</sup> Bilance elektrické energie, Český statistický úřad, zdroj:

[https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&zo=N&pvo=ENE04&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~S~\\_null\\_null\\_&nahled=N&sp=N&katalog=30835&verze=-1&o=false&c=v3\\_\\_RP2014&str=v37&rouska=true&clsp=null](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&zo=N&pvo=ENE04&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~S~_null_null_&nahled=N&sp=N&katalog=30835&verze=-1&o=false&c=v3__RP2014&str=v37&rouska=true&clsp=null)

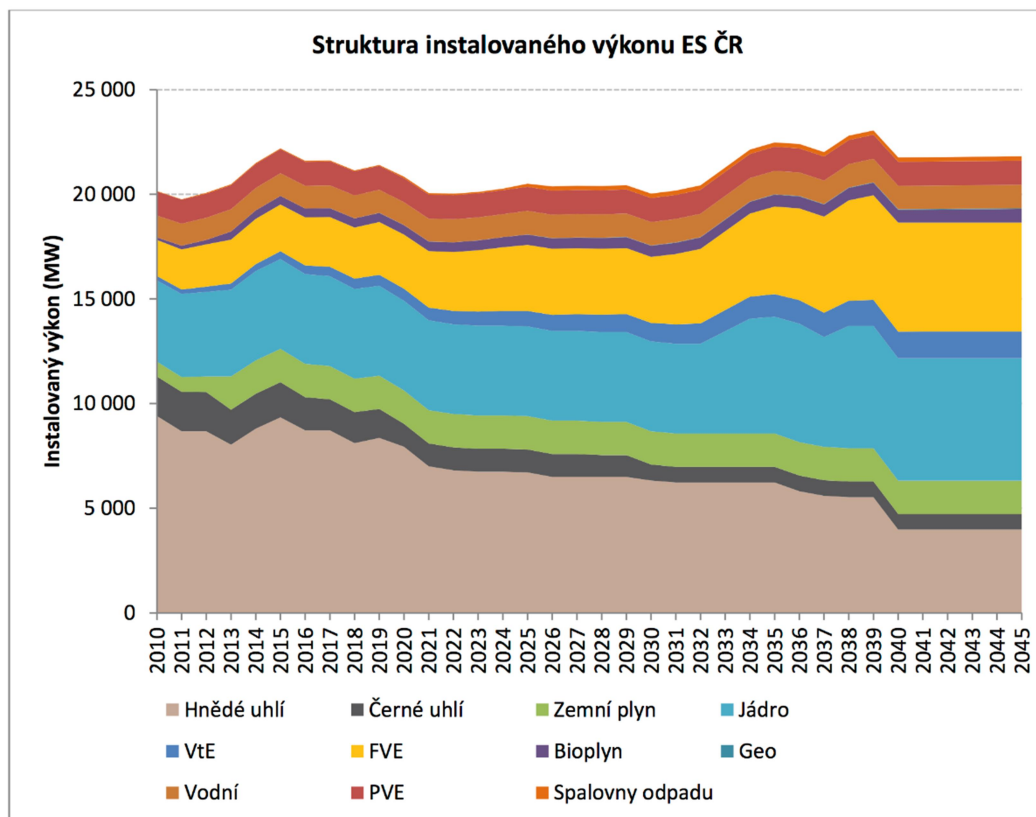
<sup>3</sup> Státní energetická koncepce České republiky, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj:

<http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

Prognózovaný vývoj je zatížen velkou mírou nejistoty a vychází z aktuálně dostupných informací a expertních odhadů ohledně vstupních parametrů. V případě, že by došlo k významné odchylce vstupních parametrů v čase, došlo by také k potenciálně odlišnému vývoji předkládaných prognóz.

Předpoklady optimalizovaného scénáře:

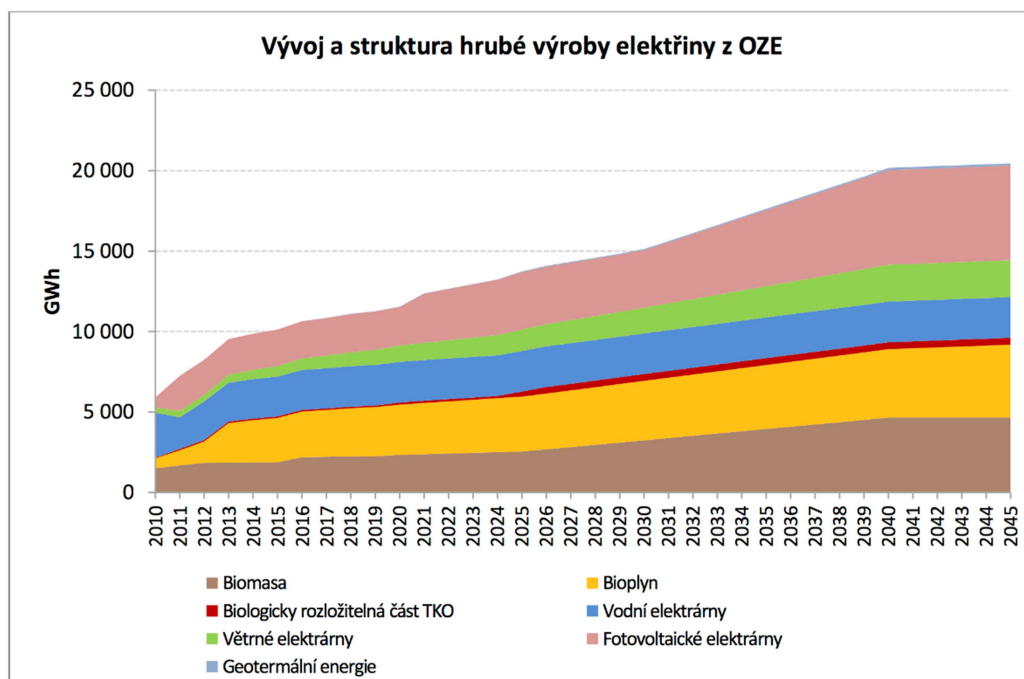
- respektování již přijatých závazků ČR (včetně těch vůči EU),
- předpoklad vývoje HDP vychází z prognóz MPO (Ministerstva průmyslu a obchodu),
- očekávaný růst HDP je ve stálých cenách roku 2005 a mezi lety 2012 až 2040 je uvažován o velikosti 1,92%.
- provoz jaderné elektrárny Temelín za rok 2040 a jaderné elektrárny Dukovany mezi lety 2034 až 2036 a v návaznosti na jejich postupné odstavení dále výstavba nových zdrojů s výrobou cca 30 TWh.
- pro vývoj cen zdrojů byly využity expertní odhady MPO,
- dostupnost OZE v souladu s Národním akčním plánem pro OZE do roku 2020,
- dostupnost černého a hnědého uhlí v optimalizovaném scénáři podle posledních těžebních výhledů s respektováním existujících dobývacích prostor.
- Optimalizovaný scénář SEK (státní energetické koncepce) předpokládá zachování systému obchodování s emisními povolenkami EU ETS, včetně provedení aktuálně probíhající strukturální reformy modelu obchodování.

Vývoj a struktura instalovaného výkonu ES ČR dle optimalizovaného scénáře<sup>4</sup>Vývoj a struktura hrubé výroby elektřiny z OZE dle optimalizovaného scénáře<sup>5</sup>

OZE		2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Biomasa	GWh	1 492,0	1 878,9	2 331,0	2 540,6	3 243,4	3 946,1	4 648,8	4 647,1
Bioplyn	GWh	634,6	2 754,0	3 121,2	3 416,0	3 696,0	3 976,0	4 256,0	4 536,0
BRKO	GWh	35,6	91,2	138,1	310,0	425,2	425,2	425,2	425,2
VE	GWh	2 789,5	2 475,6	2 522,7	2 524,5	2 526,2	2 528,0	2 529,7	2 531,5
VTE	GWh	335,5	647,2	1 013,8	1 328,8	1 328,4	1 598,4	1 945,8	2 291,4
FVE	GWh	615,7	2 275,5	2 403,6	3 567,4	3 567,4	4 725,7	5 883,9	5 883,9
GEO	GWh	0,0	0,0	18,4	55,2	69,0	92,0	138,0	138,0
<b>OZE Celke</b>	<b>GWh</b>	<b>5 902,8</b>	<b>10 122,3</b>	<b>11 548,8</b>	<b>13 742,0</b>	<b>15 125,6</b>	<b>17 638,7</b>	<b>20 173,0</b>	<b>20 453,1</b>

<sup>4</sup> Doplnující analytický materiál k návrhu aktualizace Státní energetické koncepce, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

<sup>5</sup> Doplnující analytický materiál k návrhu aktualizace Státní energetické koncepce, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

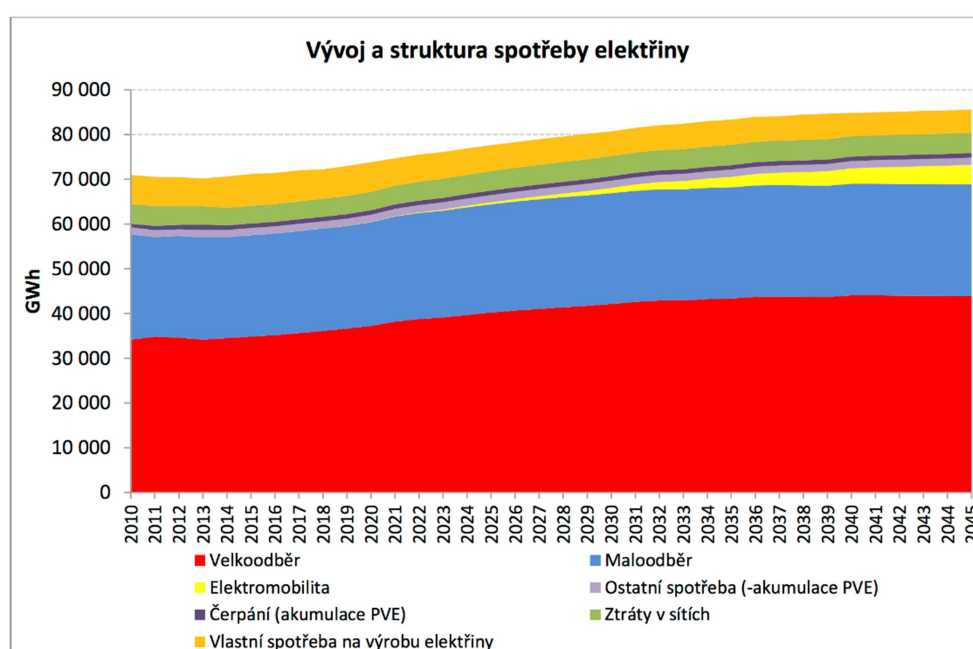


Celková výše obnovitelných zdrojů má ve sledovaném období (horizont státní energetické koncepce) trvale vzestupný charakter. Tento trend odráží snahu o nejvyšší možné využití tohoto tuzemského energetického zdroje za předpokladu jeho ekonomické návratnosti, ale zároveň také snahu o nejnižší možné dopady do rozpočtu státu i jeho obyvatel. Rozvoj v této oblasti tak bude realizován hlavně z důvodu postupného zvyšování konkurenceschopnosti oproti konvenčním zdrojům energie.

Zdrojem s největším potenciálem zůstává biomasa. U ostatních zdrojů je markantní opětovný růst fotovoltaiky po roce 2025 v návaznosti na dosažení její plné konkurenceschopnosti, při započtení významného objemu akumulace. Mezi roky 2025 – 2030 přitom nedochází na základě předpokladů k absolutnímu růstu instalovaného výkonu v oblasti fotovoltaiky, protože nově vystavené zdroje v tomto období nahrazují již plně odepsané fotovoltaické elektrárny, které byly instalované dříve. Do roku 2030 pak dochází k obnově stávající základny a v návaznosti na to pokračuje trend rostoucí výroby elektřiny v oblasti fotovoltaiky. V souvislosti s tím se předpokládá využití výhradně na střechách a jiných pevných konstrukcích budov, a to v rozsahu, v jakém to nevyklučují jiná technická omezení.

Vývoj a struktura spotřeby elektřiny dle optimalizovaného scénáře<sup>6</sup>

Spotřeba		2010	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Velkoodběr	GWh	34 162	34 857	37 228	40 238	42 140	43 362	44 053	43 944
Maloodběr	GWh	23 506	22 644	23 178	24 196	24 744	24 844	24 957	24 931
Podnikatelé	GWh	8 478	8 342	8 910	9 630	10 085	10 378	10 543	10 517
Domácnosti	GWh	15 028	14 302	14 268	14 566	14 659	14 467	14 414	14 414
Ostatní spotřeba	GWh	1 587	1 600	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620	1 620
<b>Netto bez mobility</b>	GWh	<b>59 255</b>	<b>59 102</b>	<b>62 026</b>	<b>66 054</b>	<b>68 505</b>	<b>69 827</b>	<b>70 630</b>	<b>70 495</b>
Elektromobilita	GWh	1	7	51	438	1 190	2 328	3 442	4 349
<b>Spotřeba netto</b>	GWh	<b>59 255</b>	<b>59 108</b>	<b>62 077</b>	<b>66 492</b>	<b>69 694</b>	<b>72 155</b>	<b>74 072</b>	<b>74 843</b>
Akumulace PVE	GWh	795	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000	1 000
Ztráty v sítích	GWh	4 467	3 960	4 120	4 359	4 490	4 548	4 572	4 539
Vlastní spotřeba	GWh	6 446	7 127	6 604	5 773	5 523	5 613	5 192	5 180
<b>Spotřeba brutto</b>	GWh	<b>70 963</b>	<b>71 195</b>	<b>73 801</b>	<b>77 624</b>	<b>80 708</b>	<b>83 316</b>	<b>84 836</b>	<b>85 562</b>
Akumulace elektro	GWh	0	20	308	734	1 033	1 334	1 635	1 635

*Současná situace a stav Bulharské energetiky<sup>7</sup>*

Bulharský energetický trh byl silně regulovaný a v posledních letech procházel postupnou liberalizací. V roce 2012 byla uvolněna zhruba třetina trhu, přičemž se jednalo zejména o zákazníky, kteří byli připojeni k síti vysokého napětí. Jedním z posledních kroků v procesu deregulace bylo spuštění projektu nezávislé Bulharské energetické burzy začátkem roku 2016 (IBEX). Tvorba a aplikace legislativy umožňující efektivní fungování energetického trhu a upravující vztahy mezi jeho

<sup>6</sup> Doplnující analytický materiály k návrhu aktualizace Státní energetické koncepce, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

<sup>7</sup> [www.financialobserver.eu](http://www.financialobserver.eu); Bulgarian Energy and Water Regulatory Commission zdroj: <http://www.dker.bg/indexen.php>; ENERGY STRATEGY of the Republic of Bulgaria till 2020 (June 2011) zdroj: [http://www.mi.government.bg/files/useruploads/files/epsp/23\\_energy\\_strategy2020%D0%95ng\\_.pdf](http://www.mi.government.bg/files/useruploads/files/epsp/23_energy_strategy2020%D0%95ng_.pdf)

jednotlivými účastníky je nezbytným krokem pro úspěšné zakončení procesu liberalizace Bulharského energetického trhu.

Dohled nad bulharským energetickým trhem provádí „State Energy and Water Regulatory Commission“ (SEWRC). Tato instituce byla založena jako nezávislý regulátor v roce 1999 a působí v oblastech elektřiny, zemního plynu, vod, tepla a odpadních vod.

Většinu výroby elektřiny v Bulharsku kontroluje stát a to skrz své entity, z nichž dominantní je Bulharský Energetický Holding (BEH). Státem vlastněné entity měly v roce 2013 čistou kapacitu v rozsahu 7.1 GW, přičemž celková čistá kapacita v Bulharsku činila cca 12 GW.

Bulharsko má dva hlavní pilíře v produkci elektrické energie. Zhruba polovinu produkce zabezpečují uhelné elektrárny (47% v roce 2014, 47% v roce 2013), jaderná energetika se podílí na produkci z více jak jedné třetiny (37% v roce 2014, 36% v roce 2013). Zbytek produkce je zabezpečen z obnovitelných a ostatních zdrojů.<sup>8</sup>

Jednou z výzev, kterým bude Bulharská energetika čelit je řešení obnovy či nahrazení výrobních kapacit v segmentu uhlených elektráren, které jsou již nyní částečně zastaralé.

V roce 2015 došlo ke změně trendu snižování spotřeby elektrické energie na Bulharském trhu, když došlo k mziročnímu nárůstu spotřeby o 2,5% v porovnání s rokem 2014. Export elektrické energie se v 2015 zvýšil o 10% v porovnání s předchozím rokem. Dvěmi hlavními exportními destinacemi bylo Turecko a Řecko.

Výroba elektřiny v roce 2015 vzrostla v porovnání s rokem 2014 o 3,9%. Největší nárůst výroby byl zaznamenán v segmentu vodních elektráren s meziročním nárůstem produkce o 22%.<sup>9</sup>

Na Bulharském energetickém trhu působí zahraniční společnosti a to v oblasti distribuce elektřiny, jedná se o ČEZ, Energo Pro a EVN.

Z hlediska obnovitelných zdrojů jsou v Bulharsku přítomny fotovoltaické, větrné, vodní elektrárny a elektrárny vyrábějící energii z biomasy. Dominantní výroba v segmentu obnovitelných zdrojů je prováděna vodními elektrárnami.

Výrazný rozvoj fotovoltaických elektráren nastal v Bulharsku v roce 2012, kdy došlo k sedminásobnému nárůstu výrobní kapacity v tomto segmentu a cíl stanovený Energetickou Strategii do roku 2020 byl překročen trojnásobně. V roce 2012 byl stanoven Bulharskými autoritami poplatek za využití sítě, který odvádí společnosti provozující fotovoltaické elektrárny. Tento poplatek zapůsobil retroaktivně a vztáhl se i na systémy zapojené již v roce 2010.

*Očekávaný vývoj Bulharské energetiky do roku 2020<sup>10</sup>*

---

<sup>8</sup> National statistical institute Republic of Bulgaria, Overall energy balance sheet, zdroj: <http://www.nsi.bg/en/content/5057/overall-energy-balance-sheet>

<sup>9</sup> Electricity consumption in Bulgaria, zdroj: <http://www.novinite.com/articles/172506/Electricity+Consumption+in+Bulgaria+Up+2.5+in+2015>

<sup>10</sup> ENERGY STRATEGY of the Republic of Bulgaria till 2020 (June 2011), zdroj: [http://www.mi.government.bg/files/useruploads/files/epsp/23\\_energy\\_strategy2020%D0%95ng\\_.pdf](http://www.mi.government.bg/files/useruploads/files/epsp/23_energy_strategy2020%D0%95ng_.pdf)



Dle referenčního scénáře beroucího v úvahu aktuální stav a vývoj dle existující energetické politiky Bulharska by poptávka po elektrické energii měla v Bulharsku stoupnout do roku 2020 o 8% a do roku 2030 o 33% v porovnání se stavem v roce 2005. Pokrytí tohoto nárůstu spotřeby bude zajištěno lokálními Bulharskými zdroji. Přebytek produkce pro exportní účely by v roce 2020 měl dosáhnout 10.4 TWh a v roce 2030 13 TWh.

Jedním z hlavních cílů energetické strategie Bulharska je zvýšení energetické efektivity. Do roku 2020 chce Bulharsko dle svého referenčního scénáře dosáhnout snížení nákladů na energie v objemu 2.7 mld. EUR, snížení celkových nákladů na energie ve vyjádření k HDP na 26.5%, snížení nákladů pro konečnou spotřebu energie na 86.4 euro za MWh.

#### 7.6.3. Postavení Emitenta v hospodářské soutěži (tržní síla, srovnání s ostatními soutěžiteli).

Emitent působí primárně na relevantním trhu České republiky. V rámci dalšího rozvoje Emitent monitoruje a plánuje možný vstup na slovenský trh.

Emitent se v roce 2016 rozhodl geograficky diverzifikovat své portfolio fotovoltaických elektráren a vstoupil na Bulharský trh prostřednictvím nabytí účasti ve společnostech provozujících fotovoltaické elektrárny v Bulharsku.

V současnosti se Emitent zaměřuje na lokální distribuční soustavy elektřiny, kde plánuje využít možnosti energetických zdrojů (kogenerační jednotky, bioplyn, aj.). Emitent sleduje možnosti nových lokalit, jako jsou např. průmyslové, logistické zóny či obchodní zóny a akvizice stávajících lokální distribuční soustavy. Emitent výhledově chce rozšiřovat svou podnikatelskou činnost o portfolio plynu a tepla.

#### *Distribuční soustavy<sup>11</sup>*

V souladu se Státní energetickou koncepcí bude vývoj pokračovat rozvojem distribučních soustav úměrně s růstem konečné spotřeby. Hlavní myšlenkou je dlouhodobá plánovaná výstavba a modernizace energetické infrastruktury, včetně distribučních sítí zajišťující udržení jejich bezpečnosti, optimálního řízení a spolehlivosti. Cílem rozvoje distribučních soustav je zajištění vysoké spolehlivosti provozu v souladu s evropskými standardy. Vývoj v oboru předpokládá zajištění zvýšených požadavků na transformační výkon distribuční soustavy a spolu s rozvojem spotřeby v regionech také jejich modernizaci a zvyšování odolnosti.

Energetická koncepce státu se zaměřuje nejen na cíl obnovy a posílení distribučních soustav, ale také na implementaci řídicích systémů inteligentních sítí zajišťující připojení a řízení provozu distribuovaných zdrojů (s podílem přes 50 % instalovaného výkonu v distribuční soustavě), lokální akumulace, rozvoj tepelných čerpadel a efektivní řízení spotřeby. Emitent se s energetickým konceptem státu ztotožňuje a ve stejném pojetí plánuje uvažované investice.

V rámci České republiky existuje konkurenční prostředí lokálních distribučních soustav. V České republice existují tři hlavní regionální soustavy distribučních sítí patřící společností E.ON, PRE (poskytuje v hlavním městě Praha) a ČEZ Distribuce.

Kromě těchto hlavních hráčů se do sítě připojuje dalších cca 300 menších lokálních provozovatelů distribučních soustav. Celkem bylo na území České republiky v roce

---

<sup>11</sup> Státní energetická koncepce České republiky, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

2014 registrováno v ČR 299 platných licencí na distribuci elektřiny<sup>12</sup>. Z toho aktivně působí v této oblasti pouze jednotky společností. Podstatná část licencí na distribuci je vydána pro staré výrobní areály.

Emitent považuje množství společností aktivně působících v segmentu lokálních distribučních soustav za malé, kdy tyto společnosti nedisponují dostatečnou flexibilitou, operativností a umístěním na celém území České republiky.

Vizí Emitenta je tyto lokální distribuční soustavy slučovat a integrovat současnou decentralizovanou strukturu pod plánovanou skupinu Emitenta.

## 7.7. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

### 7.7.1. Stručný popis skupiny Emitenta a postavení Emitenta ve skupině

Emitent je součástí skupiny, přičemž je dceřinou společností Ručitele.

Ovládací vztah je založen na vlastnictví 100% počtu akcií Emitenta, s kterými je spojen 100% podíl na hlasovacích právech.

Konečnou ovládající společností Ručitele je zahraniční společnost AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egkomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042, se 100% podílem na Ručiteli.

Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.

Jediným akcionářem Emitenta je UNICAPITAL a.s. (Ručitel) se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech .

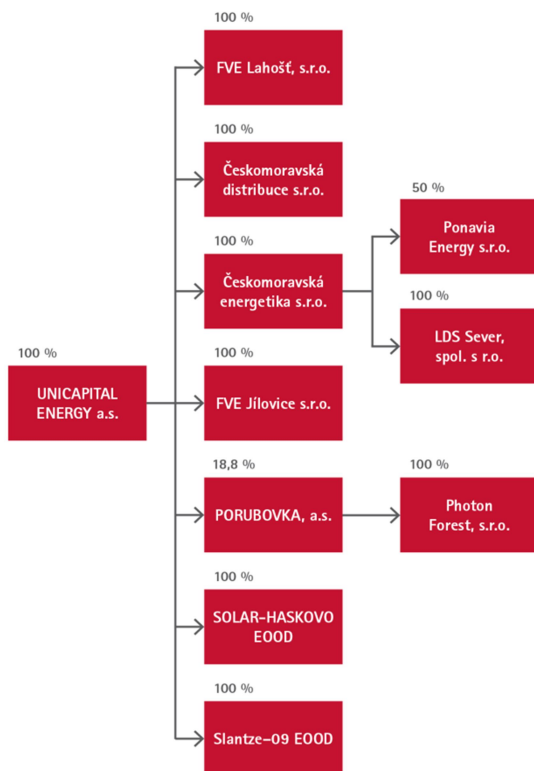
Jediný akcionář kontroluje prostřednictvím člena představenstva roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností. Kontroluje a schvaluje investice.

Pro společnost jsou platné vnitřní předpisy tvořící součást „Corporate governance“ holdingu UNICAPITAL. Jedná se zejména o předpisy upravující oběh dokladů, vnitroskupinové transakce, prodej dluhopisů a konsolidační pravidla a postupy. Tyto předpisy jsou stejné a platné v celém holdingu UNICAPITAL a jediný akcionář je pro Emitenta nijak neupravuje.

---

<sup>12</sup> Zdroj: ERÚ, Zpráva o činnosti a hospodaření, 2014, Tabulka č. 3 – Počet platných licencí za období 2005 až 2014 podle předmětu podnikání

## 7.7.2. Grafické zobrazení Skupiny Emitenta



### 7.7.3. Dceřiné společnosti Emitenta

#### 7.7.3.1. Českomoravská distribuce s.r.o.

Emitent vlastní 100% podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, České Budějovice 3, 370 01 České Budějovice, IČ 246 69 504, jež je distributorem elektrické energie na území České republiky.

Českomoravská distribuce je dynamicky se rozvíjející společností s dlouholetou zkušeností na trhu. Českomoravská distribuce vznikla dne 3.5.2010, zapsána do obchodního rejstříku pod obchodní firmou Bonporto s.r.o.. Obchodní firma byla poprvé změněna k 1.6.2012 na LUMEN DISTRIBUCE s.r.o. a následně pak k 11.11.2013 na Českomoravská distribuce s.r.o.

Organizační struktura Českomoravská distribuce s.r.o. má čtyři základní oddělení, a to provozní, ekonomické, obchodní a strategie. Oddělení provozu je dále rozděleno na střediska distribuce, provozu a výstavby. Všechny střediska jsou multifunkční – elektřina, plyn. Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie a plynu, na základě kterých Českomoravská distribuce s.r.o. zajišťuje distribuci elektřiny a plynu a služby spojené s dodávkami energií pro odběratele. Podstatou ekonomické činnosti je provoz lokálních distribučních soustav (dále také jen „LDS“). Lokální distribuční soustavy jsou sítě pro distribuci energií, kde je prostřednictvím jednoho připojovacího bodu (transformátoru, regulační stanice) připojeno více koncových odběratelů elektřiny nebo plynu k nadřazené distribuční soustavě.

Společnost Českomoravská distribuce s.r.o. svým zákazníkům nabízí následující služby:

1. systém distribuce a řízení spotřeby energií
2. úsporné a efektivní osvětlení
3. instalace kogeneračních jednotek
4. optimalizace energetického hospodářství
5. komplexní služby v oblasti energetiky

Své zákazníky z řad velkých odběratelů, jako jsou např. průmyslové, logistické a administrativní parky či bytové komplexy nebo obchodní centra, oslovuje nabídkou nadstandardních služeb v oblasti distribuce elektřiny. Moderní technologie, špičkový servis, časová flexibilita, poradenství, komplexní řešení nákladů na energie (elektřina, teplo, chlad) – řešení šité na míru a přinášející zákazníkovi především úspory za provoz elektroenergetické infrastruktury a eliminaci administrativních činností s tím souvisejících.

Na území České republiky provozuje Českomoravská distribuce s.r.o. v době vyhotovení tohoto Základního prospektu celkem 24 lokalit, kde je umístěno distribuční zařízení elektřiny, které distribuuje elektřinu ke koncovým zákazníkům elektřiny, připojené na daném území. Veškeré lokality, kde Českomoravská distribuce s.r.o. distribuuje elektřinu, jsou uvedeny na licenci na distribuci elektřiny. Distribuční zařízení elektřiny umístěné v těchto lokalitách splňuje veškeré technické a legislativní podmínky dle Energetického zákona č. 458/2000 Sb. pro možnost provozování lokálních distribučních soustav. Distribuční soustavy se nacházejí v průmyslových, logistických zónách, administrativních a obchodních areálech či bytových komplexech.

1. DS CTPark Modřice, fáze I.
2. LDS CTPark Modřice, fáze II.

3. LDS CTPark Černovická terasa, fáze I.
4. LDS CTPark Černovická terasa, fáze II.
5. LDS CTPark Brno Černovická terasa, fáze VI.
6. LDS Office Centre Spielberk
7. LDS CTZone Škrobárny
8. LDS CTPark Šlapanice
9. LDS CTPark Pohořelice, fáze I.
10. LDS CTPark Pohořelice, fáze II.
11. LDS CTPoint Jihlava
12. LDS CTPark Ostrava-Hrabová, fáze I.
13. LDS CTPark Ostrava-Hrabová, fáze II.
14. LDS CTPark Ostrava-Hrabová, fáze III.
15. LDS CTPark Borská pole BP 3–4
16. LDS CTPark Bor u Tachova, Nová Hospoda
17. LDS CTPark Bor u Tachova II, Nová Hospoda
18. LDS CTPark Borská pole BP 6–10
19. LDS CTPoint Louny
20. LDS CTPoint Lysá nad Labem, Litol
21. LDS CTPark Borská pole BP 11
22. LDS CTPark Borská pole BP 2
23. LDS IQ Náměstí republiky, Ostrava
24. LDS CTPark Mladá Boleslav
25. LDS CTPark Divišov
26. LDS CTPark ALP Praha
27. LDS CTPark Hranice
28. LDS CTPark Nupaky
29. LDS CTPark Pardubice-Drozdice
30. LDS CTPark Prague North, Kozomín
31. LDS Praha OC Kunratice
32. LDS CTPark Praha Pekařská
33. LDS CTPark Nový Jičín

V roce 2015 dosáhla společnost Českomoravská distribuce s.r.o. celkových tržeb ve výši 383 189 tis. Kč. Bilanční suma společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. se promítá v rozvaze k 31. 12. 2015 v celkové hodnotě 939 milionů Kč. Majoritu aktiv společnosti ve výši 90 % tvoří dlouhodobý majetek. Zbývající část představují oběžná aktiva společnosti. Hodnota vlastního kapitálu společnosti je v bilanční sumě zastoupena ve výši 17 %.

Vybrané finanční údaje Českomoravská distribuce s.r.o.

#### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	846 976	847 689
Oběžná aktiva	68 006	72 000
<i>Krátkodobý finanční majetek</i>	<i>38 392</i>	<i>50 515</i>
Časové rozlišení	24 052	20 603
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>939 034</b>	<b>940 292</b>
Vlastní kapitál	162 978	153 545
Cizí zdroje	771 306	783 531
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>233 782</i>	<i>275 283</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>42 387</i>	<i>38 955</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>490 162</i>	<i>469 190</i>
Časové rozlišení	4 750	3 216
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>939 034</b>	<b>940 292</b>

#### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	383 189	302 733
Provozní výsledek hospodaření	36 547	34 971
Finanční výsledek hospodaření	-21 254	-53 662
Výsledek hospodaření za účetní období	9 433	-18 418
Výsledek hospodaření před zdaněním	15 293	-18 691

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

#### 7.7.3.2. Českomoravská energetika s.r.o.

Emitent vlastní 100% podíl ve společnosti Českomoravská energetika s.r.o., IČO: 035 31 384, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Českomoravská energetika s.r.o. je účelově založenou společností, která vlastní 50% podíl ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. a 100% podíl ve společnosti LDS Sever, spol. s r.o.

Českomoravská energetika s.r.o. má ambice stát se jedním z významných distributorů elektřiny a investorem nových distribučních územních celků na území České republiky, které slučuje do jednotlivých lokálních distribučních soustav (LDS).

LDS je distribuční soustava sloužící pro připojení koncových odběratelů k elektrické síti a zajištění dodávky elektřiny pro zákazníka, respektive jeho objekt. Elektrickou distribuční soustavu provozují licencované distribuční společnosti na území vymezeném těmito licencemi. LDS může vzniknout všude tam, kde je více zákazníků (odběratelů elektřiny) připojeno na elektrickou síť prostřednictvím jednoho připojovacího bodu a to k nadřazené distribuční soustavě. Typicky se jedná o průmyslové zóny, obchodní centra, stávající průmyslové areály (brownfields), bytové komplexy a soubory rodinných domů. LDS vznikne vymezením území pro distribuci, kdy se vlastník/uživatel daného území rozhodne a uzavře s vybranou distribuční společností tzv. smlouvu o vymezení území pro distribuci. Následně distributor investuje do výstavby nové distribuční sítě, popř. koupí nebo pronajme od stávajícího vlastníka síť současnou. Vybraný distributor pak zodpovídá na daném území za distribuci elektřiny a připojení nových zákazníků ve stejném rozsahu jako regionální distribuční společnosti.

Vybrané finanční ukazatele společnosti Českomoravská energetika s.r.o.

#### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	30 376	0
Oběžná aktiva	6 892	100
Časové rozlišení	1 079	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>38 347</b>	<b>100</b>
Vlastní kapitál	-6 529	51
Cizí zdroje	44 876	49
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	44 499	49
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	377	0
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>38 347</b>	<b>100</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	255	0
Provozní výsledek hospodaření	-6280	-49
Finanční výsledek hospodaření	-302	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-6582	-49
Výsledek hospodaření před zdaněním	-6582	-49

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 7.7.3.3. LDS Sever, spol. s r.o.

Českomoravská energetika s.r.o. vlastní 100% podíl na společnosti LDS Sever, spol. s r.o., která je výlučným vlastníkem regionální distribuční soustavy LDS Sever v Chomutově, která disponuje přenosovou kapacitou 126 MW.

Vybrané finanční ukazatele společnosti LDS Sever, spol. s r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	181 965	189 265
Oběžná aktiva	19 805	12 697
Časové rozlišení	0	8
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>201 770</b>	<b>201 970</b>
Vlastní kapitál	2 020	-98
Cizí zdroje	199 750	202 068
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>2 240</i>	<i>15 627</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>32 510</i>	<i>71 441</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>165 000</i>	<i>115 000</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>201 770</b>	<b>201 970</b>



**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	88 960	77 967
Provozní výsledek hospodaření	9 972	8 530
Finanční výsledek hospodaření	-9 242	-9 685
Výsledek hospodaření za účetní období	2 117	-3 034
Výsledek hospodaření před zdaněním	730	-1 155

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

#### 7.7.3.4. Ponavia Energy s.r.o.

Společnost Ponavia Energy s.r.o., IČO 03697312 se sídlem Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno (dříve Merris Estates s.r.o.), byla zapsaná do obchodního rejstříku den 8.1.2015. Do 26.2.2016 byl jediným společníkem Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) společnost Českomoravská energetika s.r.o. Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) plní funkci holdingové společnosti pro další akvizice.

K datu 26.2.2016 došlo k zápisu převodu 50% obchodního podílu vlastněného společností Českomoravská energetika s.r.o., jako jediného společníka, na společnost Trikaya Asset Management a.s. IČO 292 02 078, Příkop 843/4, Zábrdovice, 602 00 Brno.

Společnost Ponavia Energy s.r.o. by měla vlastnit lokální distribuční soustavu pro cca 100 bytových jednotek nacházejících se v blízkosti centra Brna na rohu ulic U Červeného mlýna a Staňkova s následným rozšířením pro administrativní budovu Office Park. Konkrétní investice však dosud nejsou známy.

Vybrané finanční ukazatele společnosti Ponavia Energy s.r.o.

### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Zahajovací
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	srovnávací období <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	0	0
Oběžná aktiva	53	99
Časové rozlišení	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>53</b>	<b>99</b>
Vlastní kapitál	53	99
Cizí zdroje	0	0
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>53</b>	<b>99</b>

### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	
Závěrka sestavena dle	ČUS	
Období	2015 <sup>1</sup>	
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0	
Provozní výsledek hospodaření	-47	
Finanční výsledek hospodaření	0	
Výsledek hospodaření za účetní období	-47	
Výsledek hospodaření před zdaněním	-47	

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 8.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> Vybrané finanční ukazatele z rozvahy vychází ze zahajovací rozvahy společnosti k 8.1.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

Společnost Ponavia Energy s.r.o. vznikla 8. ledna 2015. Vybrané finanční ukazatele – rozvaha obsahují ve sloupci srovnávací období údaje ze zahajovací rozvahy k 8. lednu 2015.

7.7.3.5. FVE Lahošť, s.r.o.

Emitent vlastní 100% podíl ve společnosti FVE Lahošť s.r.o., IČO: 287 23 406, se sídlem Jablonec nad Nisou, V Nivách 2555/42a, PSČ 466 01.

Společnost FVE Lahošť vlastní fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 1,000 MW<sub>p</sub> realizována na pozemcích v k.ú. Lahošť, tj. je lokalizována v regionu Severních Čech.

V roce 2015 fotovoltaická elektrárna vyrobila a do distribuční sítě dodala 1,045 MWh a překročila tak plánovanou výrobu o 22,9%.

Vybrané finanční ukazatele společnosti FVE Lahošť, s.r.o.

<b>Vybrané finanční údaje - Rozvaha</b>		
Typ účetní závěrky	Individuální	Individuální
	Neauditovaná	Neauditovaná
	Řádná	Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	63 101	67 061
Oběžná aktiva	10 998	9 530
Časové rozlišení	53	55
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>74 152</b>	<b>76 646</b>
Vlastní kapitál <sup>3</sup>	26 348	34 778
Cizí zdroje	47 799	41 793
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>3 041</i>	
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>6 889</i>	<i>226</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>37 789</i>	<i>41 554</i>
Časové rozlišení	5	75
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>74 152</b>	<b>76 646</b>

<b>Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát</b>		
Typ účetní závěrky	Individuální	Individuální
	Neauditovaná	Neauditovaná
	Řádná	Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	14 033	12 104
Provozní výsledek hospodaření	7 512	5 946
Finanční výsledek hospodaření	-3 095	-4 443
Výsledek hospodaření za účetní období	3 329	952
Výsledek hospodaření před zdaněním	4 417	1 503
<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.		
<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.		
<sup>3</sup> včetně subordinované pohledávky.		

## 7.7.3.6. FVE Jílovice s.r.o.

Emitent vlastní 100% podíl společnosti FVE Jílovice s.r.o., IČO: 281 16 046, se sídlem České Budějovice, Nemanická 2722, PSČ 779 00. Celková hodnota investice Emitenta byla 31.000.000 Kč.

FVE Jílovice s.r.o. vlastní fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 1,320 MW. Tato elektrárna byla řádně dokončena v roce 2010, v tomto roce také získala veškerá potřebná povolení, rozhodnutí a oprávnění k tomu, aby mohla být uvedena do provozu a získala nárok na výkupní cenu vyrobené elektřiny platnou pro rok 2010.

Fotovoltaická elektrárna se rozkládá na celkové ploše cca 21 230 m<sup>2</sup> v oblasti Jižních Čech a projektové pozemky jsou ve vlastnictví společnosti.

V roce 2015 fotovoltaická elektrárna vyrobila a do distribuční sítě dodala 1,450 MWh a překročila tak plánovanou výrobu o 18,3%.

Vybrané finanční ukazatele společnosti FVE Jílovice s.r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	66 003	80 186
Oběžná aktiva	27 912	22 033
Časové rozlišení	3	3
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>93 918</b>	<b>102 222</b>
Vlastní kapitál <sup>3</sup>	19 248	13 063
Cizí zdroje	74 482	89 066
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>150</i>	<i>10 046</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>74 215</i>	<i>79 000</i>
Časové rozlišení	188	93
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>93 918</b>	<b>102 222</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	19 476	18 076
Provozní výsledek hospodaření	10 256	9 526
Finanční výsledek hospodaření	-4 634	-6 529
Výsledek hospodaření za účetní období	5 613	2 997
Výsledek hospodaření před zdaněním	5 613	2 997

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>3</sup> včetně subordinované pohledávky.

**7.7.3.7. PORUBOVKA, a.s.**

Emitent vlastní 18.8% zaknihovaných akcií společnosti PORUBOVKA, a.s., IČO: 278 22 711, se sídlem Olomouc, Dolní náměstí 56/32, PSČ 779 00. Emitent akcie koupil 30.6.2015 za přibližnou cenu 23.000.000,- Kč. Emitent ani Ručitel společnost PORUBOVKA, a.s. neovládají.

PORUBOVKA, a.s. je jediným společníkem společnosti Photon Forest, s.r.o.

Vybrané finanční ukazatele společnosti PORUBOVKA, a.s.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	200	200
Oběžná aktiva	11 229	2 928
Časové rozlišení	110	72
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>11 539</b>	<b>3 200</b>
Vlastní kapitál	8 936	647
Cizí zdroje	2 603	2 450
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>2 603</i>	<i>2 450</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	103
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>11 539</b>	<b>3 200</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-79	-172
Finanční výsledek hospodaření	8 368	-2
Výsledek hospodaření za účetní období	8 289	-563
Výsledek hospodaření před zdaněním	8 289	-174

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

**7.7.3.8. Photon Forest, s.r.o.**

Photon Forest, s.r.o. vlastní fotovoltaickou elektrárnu o instalovaném výkonu 5,019 MW. Tato elektrárna byla řádně dokončena v roce 2010, v tomto roce také získala veškerá potřebná povolení, rozhodnutí a oprávnění k tomu, aby mohla být uvedena do provozu a získala nárok na výkupní cenu vyrobené elektřiny platnou pro rok 2010.

Fotovoltaická elektrárna se rozkládá na celkové ploše cca 18 hektarů půdy a svou velikostí patří ke středně velkým elektrárnám. Fotovoltaická elektrárna se nachází v jihomoravském kraji v oblasti Chrudichromy.

V roce 2015 fotovoltaická elektrárna vyrobila a do distribuční sítě dodala 5,213 MWh a překročila tak plánovanou výrobu o 14,3%.

Vybrané finanční ukazatele společnosti Photon Forest, s.r.o.

### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	263 008	281 764
Oběžná aktiva	48 185	26 861
Časové rozlišení	74	914
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>311 267</b>	<b>309 539</b>
Vlastní kapitál	23 460	8 850
Cizí zdroje	287 492	300 136
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>996</i>	<i>1 216</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>55 147</i>	<i>49 608</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>230 930</i>	<i>249 103</i>
Časové rozlišení	315	553
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>311 267</b>	<b>309 539</b>

### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	69 982	63 751
Provozní výsledek hospodaření	39 457	34 158
Finanční výsledek hospodaření	-16 200	-16 919
Výsledek hospodaření za účetní období	23 256	13 355
Výsledek hospodaření před zdaněním	23 257	17 239

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

#### 7.7.3.9. SOLAR-HASKOVO EOOD

Emitent vlastní 100% podíl v bulharské společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD UIC (IČO) 201046593, se sídlem Sofia, 1463, 4 Orfano Str., Bulgaria.

Společnost SOLAR-HASKOVO EOOD vlastní a provozuje fotovoltaickou elektrárnu o celkovém instalovaném výkonu 4.104 MWp. Tato elektrárna byla řádně dokončena v roce 2012, v tomto roce také získala veškerá potřebná povolení, rozhodnutí a oprávnění k tomu, aby mohla být uvedena do provozu.

Fotovoltaická elektrárna se rozkládá na celkové ploše cca 60.083 m<sup>2</sup> v obci Haskovo v regionu „Balakli“ v Bulharsku.

Vybrané finanční ukazatele společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD

#### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	BNAS	BNAS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	12 682	13 288
Oběžná aktiva	586	400
Časové rozlišení	815	910
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>14 083</b>	<b>14 598</b>
Vlastní kapitál	316	56
Cizí zdroje	13 767	14 542
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>13 723</i>	<i>14 150</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>44</i>	<i>392</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>14 083</b>	<b>14 598</b>

#### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	BNAS	BNAS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	2 408	2 682
Provozní výsledek hospodaření	1 326	1 289
Finanční výsledek hospodaření	-1 037	-1 006
Výsledek hospodaření za účetní období	260	253
Výsledek hospodaření před zdaněním	289	283

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. BGN.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. BGN.

Účetní výkazy byly sestaveny dle Bulharského národního účetního standardu ("BNAS").

#### 7.7.3.10. SLANTZE 09 EOOD

Emitent vlastní 100% podíl v bulharské společnosti SLANTZE 09 EOOD UIC (IČO) 200633634, se sídlem Sofía, post code 1463, 4 Orfano Str., Bulgaria, zapsaná v obchodním rejstříku po UIC 200633634.



SLANTZE 09 EOOD vlastní a provozuje Fotovoltaickou elektrárnu, která se rozkládá na celkové ploše cca 58.202 m<sup>2</sup> v obci Malevo v regionu „Momsko Geranche“ v Bulharsku.

Vybrané finanční ukazatele společnosti SLANTZE 09 EOOD

#### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	BNAS	BNAS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	5081	5 314
Oběžná aktiva	173	84
Časové rozlišení	9	23
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5263</b>	<b>5 421</b>
Vlastní kapitál	305	242
Cizí zdroje	4958	5 179
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>3859</i>	<i>5 107</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>1099</i>	<i>72</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>5263</b>	<b>5 421</b>

#### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	BNAS	BNAS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	943	1 120
Provozní výsledek hospodaření	478	537
Finanční výsledek hospodaření	-408	-358
Výsledek hospodaření za účetní období	70	179
Výsledek hospodaření před zdaněním	63	157

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. BGN.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. BGN.

Účetní výkazy společnosti byly sestaveny dle Bulharského národního účetního standardu ("BNAS").

#### 7.7.4. Závislost na jiných subjektech

Emitent je jako holdingová společnost závislý na podnikání jím přímo a nepřímo vlastněných společností.

Emitent není závislý na jiných subjektech ve skupině.

## 7.8. INFORMACE O TRENDECH

### 7.8.1. Vyhledky Emitenta

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek emitenta od data jeho poslední účetní závěrky.

### 7.8.2. Informace o trendech, které by mohly mít významný vliv na vyhlídky Emitenta

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.

### 7.8.3. Současné trendy energetiky v ČR<sup>13</sup>

Jednou z nejvýznamnějších charakteristik současného vývoje energetiky v globálním měřítku je vysoká míra nejistot dalšího vývoje z hlediska politického a ekonomického, rozvoje technologií a požadavků na ochranu životního prostředí a klimatu. Strategickou odpovědí na výzvy v sektoru energetiky je efektivní využití domácích energetických zdrojů a surovin, nutnost komplexního pohledu na dodávky všech forem energie a celý řetězec od výroby/produkce až ke spotřebě a zajištění dostatečné diverzifikace zdrojů, surovin a přepravních tras. Neméně důležité je aktivní zapojení ČR do formulování zásadních rozvojových energetických strategií v mezinárodním kontextu a využívání nástrojů pro efektivní prosazování národní energetické politiky a využití mezinárodních poznatků vědeckého a technologického poznání.

Zásobování energií je v současné době založeno na tržních principech. Zásadním problémem trhu s energií jsou vysoká rizika spojená s rychlými změnami evropské legislativy a nestabilní tržní signály vyvolané řadou deformací a prosazováním politických cílů. Dosavadní vývoj vede až k situaci, kdy investoři vyhledávají pouze výstavbu zdrojů s garantovanými (dotovanými) cenami. Investice do zdrojů i sítí tak de facto řídí státní pobídky nikoliv trh. Tržní vývoj bez korekcí ze strany státu za těchto podmínek směřuje k nevyrovnanému zdrojovému mixu s řadou strategických a systémových rizik pro budoucnost.

Evropský trh s elektřinou je v současné době na rozcestí. Stávající model trhu „energy only market“ předpokládá, že trh zajistí jak krátkodobou optimalizaci (efektivní alokaci potřebné produkce mezi existující kapacitou), tak i dlouhodobé investiční signály pro výstavbu nových kapacit. Tento model byl finálně nastaven v roce 2003, kdy došlo ke kodifikaci modelu založeného na přístupu třetích stran k sítím – TPA. Výrazná míra tržních deformací v odvětví ale tuto druhou funkci tržního modelu prakticky paralyzovala. V rozporu se záměrem dokončení vnitřního trhu s elektřinou založeného na tomto modelu se prosazují různé podoby státních intervencí, které mají na jedné straně prosadit politické a strategické záměry, na druhé straně pak řešit důsledky těchto tržních deformací.

Česká republika je plně soběstačná ve výrobě elektřiny a tepla. V důsledku podpory obnovitelných zdrojů energie v uplynulých letech se zvýšil podíl jiných obnovitelných zdrojů než vodních elektráren, ale zatím i při vysokých dotacích nedokázal nahradit

<sup>13</sup> Státní energetická koncepce České republiky, Ministerstvo průmyslu a obchodu, zdroj: <http://www.mpo.cz/dokument158012.html>

významnější část fosilních zdrojů. V ČR je dobře zavedená kombinovaný výroba elektřiny a tepla, přičemž ve velkých a středních zdrojích činí podíl kogenerace necelých 70% z celkové hrubé výroby tepla. V kogeneraci je zároveň vyráběno 12-13% hrubé výroby elektřiny.

Hlavní podíl na celkových primárních zdrojích tvoří aktuálně stále tuzemské zdroje energie, a to díky vysokému využití domácího hnědého a černého uhlí při výrobě elektřiny. České energetice dominují uhelné zdroje, které dodávají, jako zdroje základního zatížení, téměř 60% elektrické energie a velkou část tepla prostřednictvím dálkového vytápění. Rozhodující část výrobních zdrojů v oblasti tepla a elektřiny z uhlí se blíží hranici ekonomické a fyzické životnosti. I přes některé ekologické aspekty využití uhlí není tato surovina v horizontu státní energetické koncepce v plné míře nahraditelná, a to z bezpečnostního i ekonomického hlediska. Druhým nejvýznamnějším zdrojem energie jsou jaderné zdroje dodávající přes 33% vyrobené elektřiny.

Hlavním trendem energetické koncepce je zajistit spolehlivou, bezpečnou a k životnímu prostředí šetrnou dodávku energie pro potřeby obyvatelstva a ekonomiky České republiky, a to za konkurenceschopné a přijatelné ceny za standardních podmínek. Současně musí zabezpečit nepřerušované dodávky energie v krizových situacích v rozsahu nezbytném pro fungování nejdůležitějších složek infrastruktury a obyvatelstvu.

Na základě těchto strategických intencí a vyhlídek v oblasti rozvoje energetiky v České republice se Emitent domnívá, že obor energetiky je vhodným cílovým trhem s perspektivním výhledem a trvale udržitelnou výnosností, a tedy i vhodným trhem pro umístění finančních prostředků získaných prostřednictvím emise dluhopisů od investorů.

V oblasti energetiky a souvisejících oborech Emitent se vyhledává atraktivní investiční příležitosti a monitoruje související trhy. Potenciální akvizice analyzuje a snaží se o co největší shodu a synergické efekty se svým stávajícím portfoliem.

Emitent zamýšlí zaměřovat se mimo jiné na investice týkající se projektů již existujících výroben energie, včetně alternativních zdrojů, kogeneračních jednotek, distribuce elektrické energie a také projektů ve výrobě tepla.

Emitent vychází z následujících hlavních charakteristik odvětví energetiky:

- dlouhodobá rostoucí poptávka po energiích
- relativně stabilní a dobře předvídatelné peněžní toky
- nízká náročnost na personál a jeho kvalifikaci (především u výroben energie)
- vysoce regulovaný legislativní přístup oboru
- střednědobý až dlouhodobý horizont investic
- vstřícný postoj bank ke spolufinancování

## **7.9. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU**

Prognózy ani odhady zisku nejsou v Základním prospektu obsaženy.

## **7.10. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ 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.

### **7.10.1. 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 Základního prospektu je členem představenstva následující osoba:

Jméno	Pracovní adresa	Funkce
Pavel Hubáček	tř. Svobody 1194/12, Olomouc 779 00	Člen představenstva

Pavel Hubáček

Datum narození: 21. dubna 1969

Bydliště: Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc

Vzdělání a praxe:

1983 - 1988 Střední odborná škola strojírenská

1988 - 1991: Čokoládovny Praha, závod ZORA Olomouc, oddělení zásobování a nákupu materiálu

1991 – dosud: Podnikatelská činnost, vedení společností

Členství v orgánech jiných společností:

Název společnosti	IČO	Pozice
UNICAPITAL a.s.	01800817	Člen představenstva
UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Člen představenstva
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	01964542	Jednatel
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Člen představenstva
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	25621483	Jednatel
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Člen představenstva
REAL Hypo s.r.o.	27772071	Jednatel
Pereta Estates s.r.o.	03517446	Jednatel
BONUM reality, s.r.o.	01494732	Jednatel
EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	Člen představenstva
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	5069688	Jednatel

#### 7.10.2. Dozorčí rada Emitenta

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady

společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Emitenta a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Emitenta uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 10 let. Jediný člen dozorčí rady je zároveň předsedou dozorčí rady.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem dozorčí rady následující osoba:

Jména	Pracovní adresa	Funkce
David Hubáček	tř. Svobody 1194/12, Olomouc 779 00	Člen dozorčí rady

David Hubáček

Datum narození: 28. prosince 1988

Bydliště: bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc

Vzdělání a praxe:

2007 – 2011: Univerzita Tomáše Bati, Zlín

2009 – dosud: podnikatelská činnost a vedení společností v oblasti teplárenství, výroby, obchodu a distribuce obnovitelných zdrojů, investic a developmentu

Členství v orgánech jiných společností:

Název společnosti	IČO	Pozice
EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL a.s.	01800817	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Člen dozorčí rady
BARRANGER a.s.	28231775	Člen představenstva
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Člen dozorčí rady

### 7.10.3. Sřtet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Při výkonu funkce člena statutárního orgánu nedochází ke střetu jeho zájmu se zájmy Emitenta ani s jinými zájmy nebo povinnostmi.

Při výkonu funkce člena dozorčí rady nedochází ke střetu jeho zájmu se zájmy Emitenta ani s jinými zájmy nebo povinnostmi.

Představenstvo i dozorčí rada Emitenta mají jen jednoho člena, kteří jsou zároveň v příbuzenském vztahu (otec a syn). Stejně osoby pak tvoří i představenstvo a dozorčí radu Ručitele. Obchodní vedení Emitenta, kontrola a rozhodování o všech zásadních otázkách je tak koncentrováno u dvou osob.

Informační povinnost členů obou orgánů Emitenta by byla v případě hrozícího případně existujícího střetu zájmů zachována ve smyslu ust. § 54 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákona o obchodních korporacích).

## 7.11. POSTUPY DOZORČÍ RADY

### 7.11.1. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Emitenta. Dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Emitenta. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň jejím předsedou. Bude-li mít dozorčí rada více členů je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech (nikoliv jen přítomných) členů dozorčí rady. O zasedáních dozorčí rady se pořizuje zápis podepsaný jejím předsedou.

7.11.2. Výbor pro audit

Výbor pro audit nebyl zřízen.

7.11.3. Pravidla správy a řízení společnosti

Emitent dodržuje pravidla správy a řízení společnosti v souladu s platnou legislativou. Pravidla pro postupy a procesy, podle kterých je Emitent řízen a kontrolován, nejsou zatím zakotveny ve vnitřních předpisech, neboť Emitent nemá zaměstnance a má jediného akcionáře.

## 7.12. HLAVNÍ AKCIONÁŘI

7.12.1. Jediný akcionář

Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.

Jediným akcionářem Emitenta je Ručitel, jenž vlastní 100 % akcií Emitenta, kterým odpovídá 100% podíl na hlasovacích právech a kontroluje prostřednictvím člena představenstva roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností. Kontroluje a schvaluje investice.

Pro společnost jsou platné vnitřní předpisy tvořící součást „Corporate governance“ holdingu UNICAPITAL. Jedná se zejména o předpisy upravující oběh dokladů, vnitroskupinové transakce, prodej dluhopisů a konsolidační pravidla a postupy. Tyto předpisy jsou stejné a platné v celém holdingu UNICAPITAL a jediný akcionář je pro Emitenta nijak neupravuje.

7.12.2. Emitent prohlašuje, že nebyla přijata žádná opatření či ujednání, v důsledku kterých by došlo ke změně kontroly nad Emitentem.

## 7.13. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH EMITENTA

7.13.1. Finanční údaje

Auditovaná řádná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2014 a auditovaná řádná účetní závěrka Emitenta za účetní období končící 31.12.2015 je zahrnuta do Základního prospektu v kap. 15 Účetní závěrky a je jeho nedílnou součástí.

7.13.2. Účetní závěrka

Emitent sestavil:

- (a) Řádnou auditovanou individuální účetní závěrku za účetní období od 1.1.2014 do 31. 12. 2014. Účetní závěrka byla sestaveny v souladu s platnými českými účetními předpisy, zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023) a ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ 60203480, zapsanou v obchodním

rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznam auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.

- (b) Řádnou konsolidovanou auditovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 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.
- (c) Řádnou individuální auditovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 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 uvedené účetní závěrky „bez výhrad“.

#### 7.13.3. Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z auditované řádné konsolidované účetní závěrky Emitenta za účetní období končící 31. 12. 2015.

#### 7.13.4. Stáří posledních finančních údajů

Poslední rok, pro který byly finanční údaje ověřeny, je rok 2015.

#### 7.13.5. Mezitímní a jiné finanční údaje

Emitent po datu poslední řádné účetní závěrky za rok 2015 nevyhotovil žádnou mezitímní zkrácenou účetní závěrku.

#### 7.13.6. 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.

#### 7.13.7. Významná změna finanční nebo obchodní situace Emitenta

Emitent prohlašuje, že od data jeho poslední auditované účetní závěrky sestavené ke dni 31. 12. 2015 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Emitenta a jeho skupiny, vyjma následujících událostí:

- (a) Společnost Ponavia Energy s.r.o., IČO 03697312 se sídlem Netroufalky 797/7, Bohunice, 625 00 Brno (dříve Merris Estates s.r.o.), byla zapsaná do obchodního rejstříku dne 8.1.2015. Do 26.2.2016 byl jediným společníkem Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) společnost Českomoravská energetika s.r.o.

Ponavia Energy s.r.o. (dříve Merris Estates s.r.o.) plní funkci holdingové společnosti pro další akvizice.

- (b) K datu 26.2.2016 došlo k zápisu převodu 50% obchodního podílu ve společnosti Ponavia Energy s.r.o. z Českomoravská energetika s.r.o. na společnost Trikaya Asset Management a.s. IČO 292 02 078, Příkop 843/4, Zábřovice, 602 00 Brno.
- (c) Ručitel poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 10.900.000 Kč Emitentovi na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 3.3.2016.
- (d) Emitent dne 8.3.2016 uzavřel kupní smlouvu, na základě které získal 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., čímž se stal jediným akcionářem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota akvizice byla ve výši 156 mil. Kč.
- (e) Emitent dne 11.4.2016 nabyl 100% podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD. Celková hodnota akvizice byla 134.416 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.
- (f) Emitent dne 20.4.2016 nabyl 100% obchodní podíl ve společnosti SLANTZE 09 EOOD. Právní účinky převodu vlastnictví nastanou zápisem nového společníka do obchodního rejstříku. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57,471 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti.
- (g) Emitent jako věřitel a SOLAR-HASKOVO EOOD jako dlužník uzavřeli dne 7.4.2016 rámcovou smlouvu o úvěru . Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD peněžní prostředky až do výše 130.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 126.272.130 Kč.
- (h) Emitent jako věřitel a SLANTZE 09 EOOD jako dlužník uzavřeli dne 7.4.2016 rámcovou smlouvu o úvěru. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SLANTZE 09 EOOD peněžní prostředky až do výše 55.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 53.258.950 Kč.

## 7.14. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### 7.14.1. Základní kapitál

Základní kapitál činí 2.000.000,- Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen a odpovídá 2 kusům akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč na akcii.

### 7.14.2. Společenská smlouva a stanovy

Emitent byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost zakladatelskou listinou ve formě notářského zápisu č. NZ 1248/2013, N 1288/2013 ze dne 24. června 2013 (dále jen „**Zakladatelská listina Emitenta**“). Emitent byl založen na dobu neurčitou.

Emitent se dne 3. dubna 2014 podřídil zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích ve formě notářského zápisu č. NZ 261/2014, N 276/2014 a přijal aktuální znění stanov (dále jen „**Stanovy Emitenta**“).

Emitent je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Emitenta je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského



zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence v souladu s článkem 2. Stanov (*Předmět podnikání Společnosti*).

Zakladatelská listina Emitenta i Stanovy Emitenta jsou uloženy ve sbírce listin Emitenta v elektronické podobě a v listinné podobě jsou oba dokumenty k dispozici v sídle Emitenta, v pracovních dnech vždy od 10.00 do 15.00 hod.

## 7.15. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

7.15.1. Emitent uzavřel následující významné smlouvy:

- (a) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 14.8.2014 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a Emitentem. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout Emitentovi peněžní prostředky až do výše 300.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,1 % p.a.. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 4.600.000 Kč.
- (b) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 11.5.2015 na dobu neurčitou, mezi Emitentem a společností Českomoravskou energetikou s.r.o. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti Českomoravská energetika s.r.o. peněžní prostředky až do výše 120.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 42.661.244 Kč.
- (c) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 17.12.2015 na dobu neurčitou, mezi Emitentem a společností LDS Sever, s.r.o. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti LDS Sever, s.r.o. peněžní prostředky do výše 57.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 6.00% p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 57.000.000 Kč.
- (d) Smlouva o postoupení pohledávek za Českomoravská distribuce s.r.o. z titulu (i) smlouvy o úvěru ze dne 16.12.2013 ve znění pozdějších dodatků, uzavřené mezi Českomoravská distribuce s.r.o. jako dlužníkem a POTYLA s.r.o., IČO 277 80 228 jako věřitelem a (ii) smlouvy o úvěru ze dne 16.12.2013 ve znění pozdějších dodatků, uzavřené mezi Českomoravská distribuce s.r.o. jako dlužníkem a LUMEN INTERNATIONAL, IČO 260 74 141 jako věřitelem (pohledávka byla postoupena na POTYLA s.r.o.) v celkové výši 78.225.296,48 Kč, uzavřená dne 19.8.2014 mezi Emitentem jako postupníkem a POTYLA s.r.o. jako postupitelem. Pohledávky byly postoupeny za úplatu rovnající se jejich nominální výši. Dne 9.12.2015 byla pohledávka částečně uhrazena a její výše k datu vyhotovení Základního prospektu činí 39.479.000 Kč.
- (e) Smlouva o postoupení pohledávek mezi Emitentem jako postupníkem a E.ON Česká republika, s.r.o. jako postupitelem ze dne 8.3.2016, na základě které Emitent nabyl pohledávky za společností Českomoravská distribuce s.r.o. Výše pohledávek ke dni vyhotovení Základního prospektu činila 39.479.000 Kč.
- (f) Smlouvy o postoupení pohledávky, na základě kterých nabyl Emitent pohledávku za FVE Jílovice s.r.o. z titulu smlouvy o úvěru ze dne 10.9.2010. Výše pohledávky ke dni vyhotovení Základního prospektu činila 17.000.000 Kč plus příslušenství.
- (g) Smlouva o postoupení pohledávek, na základě které nabyl Emitent pohledávky za FVE Lahošť s.r.o. z titulu smlouvy o půjčce ze dne 16.8.2010 a ze dne 31.5.2011. Výše pohledávek ke dni vyhotovení Základního prospektu činila 24.876.100 Kč plus příslušenství.
- (h) Smlouva o postoupení pohledávek, na základě které nabyl Emitent pohledávky za LDS Sever, s.r.o. z titulu smlouvy o půjčce ze dne 24.5.2012 a ze dne 17.5.2012.

Výše pohledávek ke dni vyhotovení Základního prospektu činila 13.000.000 Kč plus příslušenství.

- (i) Smlouva o postoupení pohledávky, na základě které nabyt Emitent pohledávku za Photon Forest s.r.o. z titulu smlouvy o úvěru ze dne 26.8.2010. Výše pohledávky ke dni vyhotovení Základního prospektu činila 7.738.747,71 Kč.
- (j) Smlouva o zastavení podílu ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., uzavřená dne 23.9.2014 mezi Emitentem jako zástavcem a společností Československá obchodní banka, a.s. jako zástavním věřitelem k zajištění dluhů společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. ze smlouvy o termínovaném úvěru uzavřené dne 28.6.2012 mezi společností Československá obchodní banka, a.s., jako věřitelem, a Českomoravská distribuce s.r.o., jako dlužníkem.
- (k) Smlouva mezi Ručitelem a Emitentem o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál Emitenta ve výši 10.900.00 Kč ze dne 3.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.
- (l) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 7.4.2016 na dobu neurčitou, mezi Emitentem a společností SOLAR-HASKOVO EOOD. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD peněžní prostředky až do výše 130.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 126.272.130 Kč.
- (m) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 7.4.2016 na dobu neurčitou, mezi Emitentem a společností SLANTZE 09 EOOD. Na základě této smlouvy se Emitent zavázal poskytnout společnosti SLANTZE 09 EOOD peněžní prostředky až do výše 55.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 8,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Emitenta. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 53.258.950 Kč.

7.15.2. Českomoravská distribuce s.r.o. uzavřela následující významnou smlouvu:

Smlouva o termínovaném úvěru uzavřená dne 28.6.2012 mezi společností Československá obchodní banka, a.s., jako věřitelem, a Českomoravská distribuce s.r.o., jako dlužníkem. Úvěrový rámec činí 529.749.000 Kč. Úvěrová sazba je pohyblivá a je součtem PRIBOR a marže, která se pro jednotlivé tranše a úroková období pohybuje v intervalu od 2,50 % do 3,80 %. Tranše úvěru v částce jistiny 47.960.000 Kč je splatná v září 2018, tranše úvěru v částce jistiny 320.603.000 Kč je splatná v prosinci 2026 a zbylé tranše jsou splatné v prosinci 2027. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 487.277.120 Kč.

7.15.3. FVE Jílovce s.r.o. uzavřela následující významnou smlouvu:

Smlouva o úvěru uzavřená dne 25.3.2015 mezi společností Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem a FVE Jílovce s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 79.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 3M PRIBOR + 2.70% p.a. Úvěr je splatný k 31.12.2025. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 71.171.000 Kč.

7.15.4. FVE Lahošť s.r.o. uzavřela následující významnou smlouvu:

Smlouva o úvěru uzavřená dne 27.5.2011 mezi společností UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako věřitelem a FVE Lahošť s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 54.361.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 3M PRIBOR +2.95% p.a. Úvěr je splatný 29.3.2024. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 35.847.636 Kč.

7.15.5. Českomoravská energetika s.r.o. uzavřela následující významnou smlouvu:

Smlouva o převodu 50% obchodního podílu ve společnosti Ponavia Energy s.r.o mezi Českomoravská energetika s.r.o. jako převodcem a Trikaya Asset Management a.s. jako nabyvatelem. K převodu podílu došlo dne 25.2.2016.

Mimo výše uvedených smluv Emitent neeviduje žádné významné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by mohly vést ke změně nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost emitenta splnit závazky k držitelům emitovaných dluhopisů.

#### **7.16. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU**

Součástí tohoto Základního prospektu jsou i zprávy auditora zahrnuté v kap. 15 Účetní závěrky, vypracované společností:

- (a) TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČ 60203480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznam auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.
- (b) 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.

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Emitenta a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Auditor Emitenta nemá žádný významný zájem v Emitentovi.

#### **7.17. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Plná znění zakladatelské listiny, stanov, povinných auditovaných finančních výkazů Emitenta včetně příloh a auditorských výroků k nim jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Emitenta.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Emitenta, včetně historických finančních údajů Emitenta, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Emitenta.

Účetní závěrky dceřiných společností Ručitele a Emitenta za rok 2014 a 2015 jsou k nahlédnutí v kanceláři Ručitele na adrese tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

## 8. RUČENÍ A INFORMACE O RUČITELI

### 8.1. POVAHA ZÁRUKY

Záruka vystavená Ručitelem má povahu finanční záruky podle § 2029 a násl. Občanského zákoníku.

### 8.2. ROZSAH ZÁRUKY

Ručitel v záruční listině prohlašuje, že na první písemnou výzvu každého vlastníka Dluhopisu neprodleně uspokojí veškeré stávající i budoucí, podmíněné i nepodmíněné, peněžité dluhy Emitenta vůči každému vlastníkovi Dluhopisů až do celkové výše 1.000.000.000 Kč, vzniklé na základě Dluhopisů, pokud je Emitent v prodlení více než 14 dní s plněním zajištěných dluhů.

### 8.3. INFORMACE O RUČITELI

#### 8.3.1. Auditori Ručitele

Ručitel sestavil:

- a) Řádnou auditovanou individuální účetní závěrku za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014.  
Tato účetní závěrka byla ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 602 03 480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.
- b) Řádnou auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014.  
Tato účetní závěrka byla ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 602 03 480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.
- c) Řádnou auditovanou individuální účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015.  
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.
- d) Řádnou auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015.  
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.

Výše uvedené účetní závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními předpisy, zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Zprávy o auditu konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2015 – 31.12.2015 a za období od 1.1.2014 do 31.12.2014 jsou součástí tohoto Základního prospektu v kapitole 15.

Auditoři ověřili výše uvedené účetní závěrky „bez výhrad“.

#### 8.3.2. Prohlášení

Emitent prohlašuje, že auditor Ručitele udělil souhlas se zahrnutím účetních závěrek uvedených v kap. 8.3.1 b) a d) tohoto Základního prospektu a k jejich využití pro účely tohoto Základního prospektu.

#### 8.3.3. Informace o změně auditorů

Auditor Emitenta a Ručitele společnost TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 60203480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463 byla odvolána a novým auditorem Emitenta a Ručitele byla jmenována společnost 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.

#### **8.4. VYBRANÉ FINANČNÍ ÚDAJE**

##### **8.4.1. Vybrané finanční údaje Ručitele**

Tuto část je třeba číst spolu s Ručitelovými finančními údaji uvedenými v kap. 8.13 tohoto Základního prospektu.

## Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	1 970 486	886 895
<i>Dlouhodobý hmotný majetek</i>	<i>1 556 194</i>	<i>468 058</i>
Oběžná aktiva	971 608	787 208
Časové rozlišení	14 581	19 012
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>
Vlastní kapitál	377 111	364 580
Menšinové podíly	0	10 430
Cizí zdroje	2 535 200	1 316 225
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>1 090 436</i>	<i>575 355</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>158 762</i>	<i>79 587</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>1 280 288</i>	<i>649 231</i>
Časové rozlišení	44 364	1 880
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>

## Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztráty

Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	440 710	209 047
Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	44 200	51 346
Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření	-17 436	65 880
Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období	12 137	70 817

## Vybrané finanční údaje - Výkaz peněžních toků

Typ účetní závěrky	Konsolidovaná Auditovaná Řádná	Konsolidovaná Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	504 406	27 631
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-295 109	476 775
<i>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</i>	<i>-67 643</i>	<i>119 925</i>
<i>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</i>	<i>-1 148 883</i>	<i>-158 827</i>
<i>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</i>	<i>921 417</i>	<i>515 677</i>
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	209 297	504 406

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát a výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát a výkazu peněžních toků jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

Od data posledního auditovaného finančního výkazu nedošlo k žádné významné negativní změně vyhlídek Ručitele ani k významným změnám finanční nebo obchodní situace Ručitele mimo následující skutečnosti.

## 8.5. RIZIKOVÉ FAKTORY

8.5.1. Odkazujeme na kap. 3 tohoto Základního prospektu.

## 8.6. ÚDAJE O RUČITELI

8.6.1. Historie a vývoj Ručitele

Ručitel vznikl dne 19.6.2013 za účelem správy finančního majetku a finančních investic a disponuje základním kapitálem ve výši 300 mil. Kč.

Na základě provedených analýz a strategií bylo rozhodnuto o investování do tří klíčových oblastí a to zemědělského, energetického a developerského oboru. V roce 2014 a 2015 došlo k rozšíření oblastí k investování o akvizice do start-up společností v oblasti IT a do příležitostných investic na finančním trhu.

Za tímto účelem byly postupně založeny jednotlivé dceřiné společnosti Ručitele Unicapital Agro a.s., Unicapital Energy a.s. (Emitent), Unicapital Development s.r.o., Unicapital Macro Opportunities a.s. a Unicapital Real Estate a.s.

Byly vytvořeny struktury společnosti se zásadním důrazem na finanční řízení a analytický úsek k vyhodnocování potencionálních investic a interní optimalizaci daných akvizic a k určení strategií dalšího rozvoje.

Spolu s růstem velikosti Skupiny Ručitele vyvstala potřeba zřídit controllingový úsek což proběhlo v průběhu roku 2015

Skupina Ručitele za účelem dalšího rozvoje a zhodnocování vlastního i investorského kapitálu, zahájila v roce 2013 rovněž umístování neveřejné emise dluhopisů. V roce 2015 bylo na základě provedené analýzy rozhodnuto o ukončení umístování neveřejných emisí dluhopisů. V budoucnu bude Skupina Ručitele získávat zdroje buď bankovním financováním a nebo emisemi dluhopisů.

Jednou z významných funkcí Ručitele v rámci Skupiny Ručitele je poskytování vnitroskupinových půjček a dohled nad efektivním řízením cash-flow v rámci Skupiny Ručitele.

8.6.1.1. Obchodní firma Ručitele

UNICAPITAL a.s.

8.6.1.2. Místo registrace a registrační číslo Ručitele

Ručitel je zapsaný v obchodním rejstříku, vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190

8.6.1.3. Identifikační číslo

01800817

8.6.1.4. Datum založení Ručitele

Ručitel vznikl dnem zápisu do obchodního rejstříku dne 19.6.2013.

8.6.1.5. Právní forma

akciová společnost

8.6.1.6. Rozhodné právo

právo České republiky



#### 8.6.1.7. Právní předpisy, kterými se Ručitel řídí

Emitent byl založen v souladu s právem České republiky a komunitárním právem. Základními právními předpisy, kterými se Emitent řídí, jsou zejména platné právní předpisy České republiky:

- zákon č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech, v platném znění;
- zákon č. 89/2012 Sb. občanský zákoník, v platném znění;
- zákon č. 563/1991 Sb. o účetnictví, v platném znění;
- zákon č. 190/2004 Sb. o dluhopisech, v platném znění;
- zákon č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění;
- zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon);
- zákon č. 165/2012 Sb. o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, v platném znění;
- zákon č. 252/1997 Sb. o zemědělství, v platném znění;
- zákon č. 256/2000 Sb., o Státním zemědělském intervenčním fondu a o změně některých dalších zákonů (zákon o Státním zemědělském intervenčním fondu), v platném znění; a
- zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění.

#### 8.6.1.8. Předmět činnosti a předmět podnikání podle stanov Ručitele:

Ručitel je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmět podnikání Ručitele v souladu s článkem 2 stanov Ručitele „Předmětem podnikání společnosti“ je:

- výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

#### 8.6.1.9. Sídlo

Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika

#### 8.6.1.10. Telefonní číslo Ručitele

+420 731 902 111

#### 8.6.1.11. Události mající podstatný význam při hodnocení platební schopnosti Ručitele

Jediný akcionář Ručitele rozhodl dne 24.6.2013 při výkonu působnosti valné hromady o zvýšení základního kapitálu společnosti upisováním akcií o částku celkem ve výši 298.000.000,- Kč, tedy z dosavadní výše 2.000.000,- Kč na novou částku základního kapitálu ve výši 300.000.000,- Kč. Zvýšení základního kapitálu se provedlo upsáním 298 kusů kmenových akcií znějících na majitele v listinné podobě o jmenovité hodnotě jedné akcie ve výši 1.000.000,- Kč peněžitými vklady. Zvýšení základního kapitálu bylo do obchodního rejstříku zapsáno dne 12.8.2013.

Ručitel vydal následující emise listinných dluhopisů na jméno:

- (a) 1.emise – ISIN: CZ0003510927; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 44.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 500.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 1.9.2013 – 1.9.2018; Úrok: 5,1%;

- (b) 2.emise – ISIN: CZ0003510919; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 14.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 500.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 1.9.2013 – 1.9.2016; Úrok: 4,0%;
- (c) 3.emise – ISIN: CZ0003510984; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 20.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 15.10.2013 – 15.10.2016; Úrok: 4,0%;
- (d) 4.emise – ISIN: CZ0003511198; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 19.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 3.3.2014 – 3.3.2019; Úrok: 5,1%;
- (e) 5.emise – ISIN: CZ0003511180; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 19.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 3.3.2014 – 3.3.2017; Úrok: 4,0%;
- (f) 6.emise – ISIN: CZ0003511172; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 16.950.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 150.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 3.3.2014 – 3.3.2017; Úrok: 4,0%;
- (g) 7.emise – ISIN: CZ0003511313; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 18.750.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 18.4.2014 – 18.4.2019; Úrok: 5,1%;
- (h) 8.emise – ISIN: CZ0003511305; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 19.750.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 2.5.2014 – 2.5.2017; Úrok: 4,0%;
- (i) 9.emise – ISIN: CZ0003511487; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 22.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 9.6.2014 – 9.6.2019; Úrok: 5,1%;
- (j) 10.emise – ISIN: CZ0003511495; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 25.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 9.6.2014 – 9.6.2017; Úrok: 4,0%;
- (k) 11.emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 26.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 28.7.2014 – 28.7.2019; Úrok: 5,1%;
- (l) 12.emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 29.750.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 28.7.2014 – 28.7.2017; Úrok: 4,0%;
- (m) 13.emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 28.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 8.9.2014 – 8.9.2019; Úrok: 5,1%;
- (n) 14.emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 28.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 8.9.2014 – 8.9.2017; Úrok: 4,0%;
- (o) 15. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 28.250.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisu: 250.000 Kč; Datum emise a datum splatnosti: 3.11.2014 – 3.11.2017; Úrok: 4,0 %;
- (p) 16. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsáný objem emise dluhopisů: 27.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti 10.11.2014 – 10.11.2019; Úrok: 5,1 %;

- (q) 17. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 28.250.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 8.12.2014 – 8.12.2019; Úrok: 5,1 %;
- (r) 18. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 29.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 8.12.2014 – 8.12.2017; Úrok: 4,0 %;
- (s) 19. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 29.500.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 1.2.2015 – 1.2.2018; Úrok: 4,0 %;
- (t) 20. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 29.750.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 1.2.2015 – 1.2.2020; Úrok: 5,1 %;
- (u) 21. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 20.000.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 16.3.2015 – 16.3.2020; Úrok: 5,1 %;
- (v) 22. emise – ISIN: nepřiděleno; Celkový upsaný objem emise dluhopisů: 26.250.000 Kč; Nominální hodnota dluhopisů: 250.000,- Kč; Datum emise a datum splatnosti: 16.3.2015 – 16.3.2018; Úrok: 4,0 %

Vlastníky výše uvedených dluhopisů jsou fyzické osoby, přičemž žádný z vlastníků dluhopisů nevlastní více než 5 % výše uvedených dluhopisů.

Ručitel poskytl úvěry a půjčky, příplatky mimo základní kapitál nebo jiné financování společnostem ve skupině Ručitele, které jsou popsány v kap. 8.16

V průběhu historie Ručitele, došlo ke změně přímé ovládající osoby Ručitele. Dne 27.3. 2014 byla jako jediný akcionář Ručitele do obchodního rejstříku zapsána zahraniční společnost AROMI ENERGY LTD. Pan Pavel Hubáček, dříve jediný akcionář Ručitele, je jako ovládající osoba AROMI ENERGY LTD konečným vlastníkem Ručitele se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech.

AROMI ENERGY LTD jako jediný akcionář Ručitele rozhodl v působnosti valné hromady dne 20.3.2014 o odvolání dvou členů dozorčí rady Emitenta (pana Tomáše Hubáčka a paní Aleny Grácové). Novým a jediným členem dozorčí rady Ručitele byl jmenován pan David Hubáček.

#### *Události v roce 2013*

Vznik dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. v červenci 2013.

Vznik dceřiné společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. v červenci 2013.

Nabytí 100% podílu ve společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. (UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. byla k datu nabytí vlastníkem 50% podílu ve společnosti BARRANGER a.s. Společnost BARRANGER a.s. byla k datu nabytí vlastníkem (i) 90% podílu ve společnosti Galerie Teplice s.r.o.. (ii) 100% podílu ve společnosti IVX Czech, s.r.o.) v srpnu 2013.

Nabývání podílu ve společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. (podíl byl postupně navyšován. K 31. prosinci 2015 se společnost UNICAPITAL AGRO a.s. stala 100% vlastníkem) společností UNICAPITAL AGRO a.s. od září 2013.

Nabytí 100% podílu ve společnosti AGRO – NOVA spol. s r.o. společností UNICAPITAL AGRO a.s. v říjnu 2013. Společnost byla prodána v červnu 2014.

Nabytí 100% podílu ve společnosti Moravská zemědělská, akciová společnost společností UNICAPITAL AGRO a.s. v prosinci 2013. Společnost byla prodána v prosinci 2014.

#### *Události v roce 2014*

Vznik dceřiné společnosti UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. v dubnu 2014.

Nabytí 100% podílu ve společnosti REZIDENCE U PARKU s.r.o. společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. v prosinci 2014.

#### *Události v roce 2015*

Nabytí 100% podílu ve společnosti Pereta Estates s.r.o. Ručitelem v únoru 2015.

Nabytí 100% podílu ve společnosti REAL Hypo s.r.o. Ručitelem v dubnu 2015.

Nabytí 100% podílu ve společnosti MORAVAN, a.s. společností UNICAPITAL AGRO a.s. v květnu 2015.

Nabytí 100% podílu ve společnosti BONUM reality, s.r.o. v červnu 2015.

Vznik dceřiné společnosti UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. v červnu 2015.

Dceřiná společnost Ručitele UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyla 10% podíl na společnosti Corinth s.r.o. a 25% podíl na společnosti Takeplace, s.r.o. v červenci 2015.

Nabytí 100% podílu ve společnosti BXS Czech, a.s. společností BARRANGER a.s. v prosinci 2015. Současně s touto transakcí došlo k navýšení podílu ve společnosti Galerie Teplice s.r.o. společností BARRANGER a.s., která se tak stala jediným vlastníkem společnosti Galerie Teplice s.r.o. Prosinec 2015.

Další významné události jsou uvedeny v úvodu této kapitoly, v následující kap. a v kap. 8.8.

### 8.6.2. Investice

#### 8.6.2.1. Investice Ručitele

Ručitel od data poslední zveřejněné účetní závěrky neprovedl žádnou investici mimo níže uvedené investice. Ručitel se pevně nezavázal k žádným budoucím investicím.

Dceřiná společnost Ručitele UNICAPITAL AGRO a.s. nabyla dne 22.3.2016 100% akcií společnosti Vsacko Hovězí a.s., IČO 25366734, se sídlem Janová č.p. 266, 75501 Janová o celkové jmenovité hodnotě všech akcií 50 025 000,- Kč.

Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. jako jediný společník založila společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. Společnost vznikla 10.5.2016.

#### 8.6.2.2. Investice dceřiných společností Ručitele

Investice dceřiných společností Ručitele jsou popsány v kap. 8.8.5.

## 8.7. PŘEHLED PODNIKÁNÍ

### 8.7.1. Hlavní činnosti

Hlavní činností Ručitele je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech s určením další optimální strategie.

Ručitel poskytuje vnitroskupinové půjčky firmám ve skupině Ručitele a efektivně řídí cash-flow ve Skupině Ručitele.

Ručitel směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, start-up společností v oblasti IT a na finančních trzích na území České republiky.

Nejvýznamnějšími oblastmi činnosti Ručitele jsou Zemědělství, Development a Energetika.

#### 8.7.2. Hlavní trhy

Ručitel se pohybuje v několika oborech, a to zemědělství, energetika, development a finanční trhy. Na základě vnitřních analýz se Emitent domnívá, že se jedná o perspektivní odvětví podnikatelské činnosti.

Ručitel je zároveň mateřskou společností Emitenta.

V rámci skupiny Ručitele rozhoduje Ručitel o zásadních finančních rozhodnutích a strategickém řízení a vedení dceřiných společností a společností nepřímo vlastněných.

Jednotlivé trhy, na kterých soutěží dceřiné společnosti Ručitele, jsou popsány v kap. 8.8.5.

#### 8.7.3. Postavení Ručitele v hospodářské soutěži (tržní síla, srovnání s ostatními soutěžiteli).

Ručitel působí na trhu České republiky. Klíčovými oblastmi zájmu, ve kterých Ručitel působí prostřednictvím svých dceřiných společností, jsou development, energetika, zemědělství a dále vyhledávání investičních a kapitálových příležitostí na finančním trhu. Ručitel prostřednictvím svého finančního a analytického útvaru vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem. Ručitel vstupuje do selektovaných společností formou přímého majetkového vstupu nebo formou strukturovaných finančních produktů. K rozvoji svého obchodního modelu Ručitel využívá svých partnerských vztahů s finančními institucemi a soukromými investory, kteří se chtějí podílet na expanzivních projektech.

Vzhledem k široce definovanému relevantnímu trhu spatřuje Ručitel konkurenci zejména v podobě obdobně orientovaných finančních a strategickým investorů působících na území České republiky.

K datu vydání individuální účetní závěrky dne 13.6.2016 Ručitel disponoval vlastním kapitálem ve výši 526,8 mil. Kč a aktivy v hodnotě 1.092,9 mil. Kč.

## 8.8. ORGANIZAČNÍ STRUKTURA

### 8.8.1. Organizační struktura Ručitele

Vnitřní struktura Ručitele a skupiny klade důraz na finanční řízení a dále analytický úsek pro vyhodnocování potenciálních investic, vnitřní optimalizaci plánovaných akvizic a strategického rozvoje Ručitele a skupiny.

Organizační struktura UNICAPITAL a.s.



#### 8.8.2. Akcionářská struktura Ručitele

Jediným akcionářem Ručitele je zahraniční společnost AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egkomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042, která vlastní 100% podíl na základním kapitálu Ručitele a má 100% podíl na hlasovacích právech.

Vztah ovládnutí Ručitele společností AROMI ENERGY LTD je založena výhradně na bázi vlastnictví kontrolního balíku akcií tak, jak je popsáno v tomto Základním prospektu. Emitent si není vědom, že by linie ovládnutí Ručitele byla založena na jiných formách ovládnutí, než je majetková účast na základním kapitálu společnosti, jakými např. může být smluvní ujednání.

Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.

#### 8.8.3. Povahy kontroly ze strany ovládající osoby a přijatých opatření, která mají zajistit, aby této kontroly nebylo zneužito

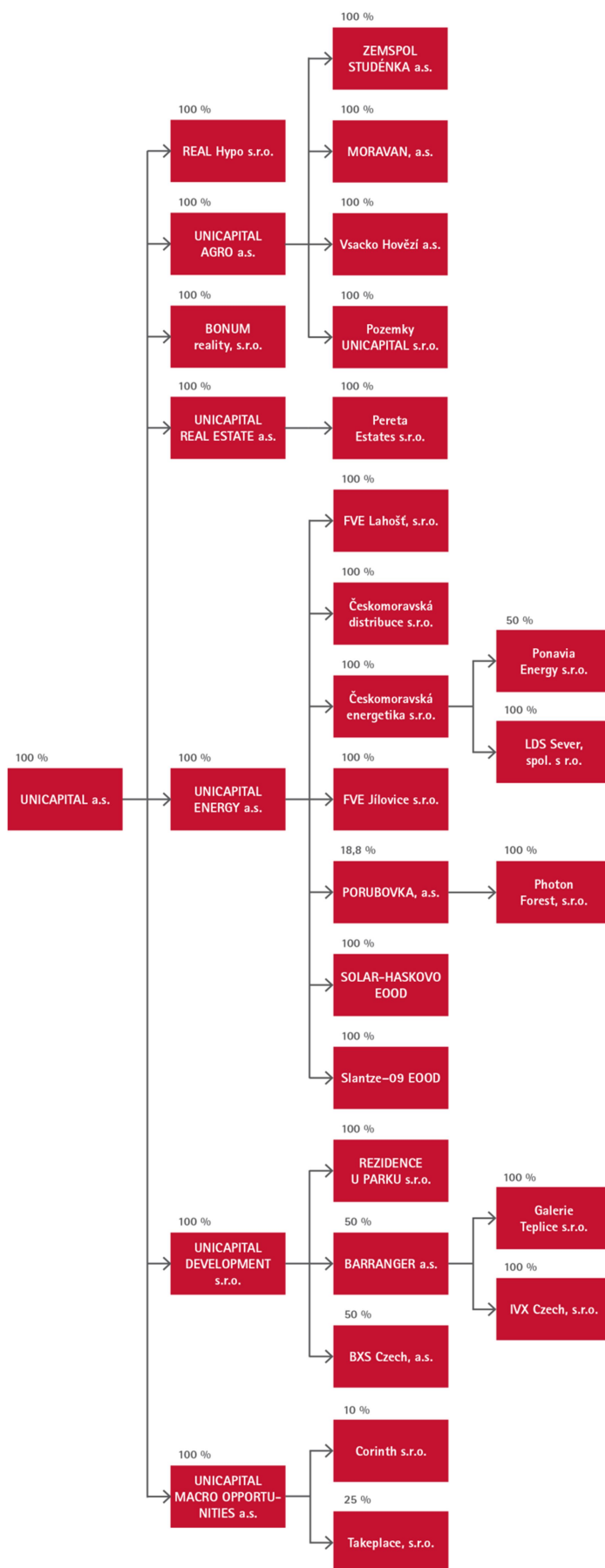
Hlavní akcionář kontroluje prostřednictvím členů představenstva roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností. Kontroluje a schvaluje investice.

Pro společnost jsou platné vnitřní předpisy tvořící součást „Corporate governance“ holdingu UNICAPITAL. Jedná se zejména o předpisy upravující oběh dokladů, vnitroskupinové transakce, prodej dluhopisů a konsolidační pravidla a postupy. Tyto předpisy jsou stejné a platné v celém holdingu UNICAPITAL a hlavní akcionář je pro Emitenta nijak neupravuje.

Postupy rozhodování a působnost valné hromady jsou upraveny stanovami.

#### 8.8.4. Grafické zobrazení Skupiny Ručitele

Níže uvedené grafické schéma zobrazuje společnosti, které jsou přímo či nepřímo ovládány Ručitelem.



## 8.8.5. Popis dceřiných společností Ručitele

## 8.8.5.1. UNICAPITAL AGRO a.s.

Dceřiná společnost UNICAPITAL AGRO a.s. vznikla 15. července 2013 a působí v odvětví zemědělství. UNICAPITAL AGRO a.s. investuje finanční prostředky do zemědělských akvizic a posiluje svou pozici na trhu. Investice společnosti směřují především do zemědělské prvovýroby rostlinné a živočišné produkce. Ve střednědobém horizontu plánuje UNICAPITAL AGRO a.s. obhospodařovat 20 000 hektarů půdy a produkovat 50 milionů litrů mléka ročně. Cílem společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. je vytvoření integrovaného uskupení společností působících v oblasti zemědělství.

Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. je jediným společníkem společnosti Pozemky UNICAPITAL s.r.o., která byla zapsána do obchodního rejstříku 10.5.2016. Společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. se bude především zabývat nákupem zemědělské půdy, kterou bude dále pronajímat a spravovat.

Akvizice UNICAPITAL AGRO a.s.

Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. dne 22.3.2016 nabyla 100% akcií společnosti Vsacko Hovězí a.s. Hodnota akvizice činila 29.100.000 Kč.

Vybrané finanční údaje společnosti UNICAPITAL AGRO a.s.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	213 545	130 687
Oběžná aktiva	6 753	17 115
Časové rozlišení	71	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>220 369</b>	<b>147 802</b>
Vlastní kapitál	98 543	94 731
Cizí zdroje	121 826	53 060
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>116 222</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>5 604</i>	<i>53 060</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	11
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>220 369</b>	<b>147 802</b>



**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	83	26
Provozní výsledek hospodaření	-3 836	-2 947
Finanční výsledek hospodaření	6 267	95 701
Výsledek hospodaření za účetní období	2 312	91 903
Výsledek hospodaření před zdaněním	2 431	92 754

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

**8.8.5.2. MORAVAN a.s.**

MORAVAN, a.s. má sídlo v Petřvaldě v okrese Nový Jičín. Předmětem činnosti je rostlinná a živočišná výroba. Hospodaří na 2 600 ha zemědělské půdy (2 250 ha orná půda, 350 ha trvalé travní porosty), kde se pěstuje pšenice ozimá, řepka ozimá, kukuřice, cukrová řepa, ječmen jarní a ozimý, v malé míře se společnost věnuje pěstování trav na semeno, vojtěšky a sóje. V živočišné výrobě se společnost zabývá chovem holštýnského skotu a smluvním odchovem jalovic, v základním stádu má 230 ks dojnic s denní produkcí 5 500 litrů čerstvého kravského mléka. Dále poskytuje služby zemědělskou technikou a provozuje čističku osiv.

Vybrané finanční údaje společnosti MORAVAN, a.s.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	152 311	147 473
Oběžná aktiva	128 722	114 301
Časové rozlišení	682	1
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>281 715</b>	<b>261 775</b>
Vlastní kapitál	35 890	39 597
Cizí zdroje	245 805	222 158
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>13 772</i>	<i>13 024</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>69 308</i>	<i>39 672</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>162 725</i>	<i>169 462</i>
Časové rozlišení	20	20
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>281 715</b>	<b>261 775</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	90 520	101 936
Provozní výsledek hospodaření	6 503	14 539
Finanční výsledek hospodaření	-9 239	-10 306
Výsledek hospodaření za účetní období	-2 736	4 227
Výsledek hospodaření před zdaněním	-2 736	4 233

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 8.8.5.3. ZEMSPOL Studénka, a. s

Zemědělská společnost ZEMSPOL Studénka má sídlo v obci Pustějov ležící asi pětadvacet kilometrů jihozápadně od Ostravy. Byla založena v roce 1995 a dnes obhospodařuje více než dva tisíce hektarů půdy, z níž podíl orné půdy dosahuje 84 procent. Společnost zároveň produkuje krmiva i krmné směsi, pěstuje olejninu i léčivé rostliny. Její živočišná výroba se soustřeďuje na chov holštýnských dojníc a s denní produkcí dvaceti tisíc litrů mléka se řadí mezi největší producenty této suroviny na

Novojičínsku. Kromě rostlinné a živočišné výroby společnost ZEMSPOL Studénka také provozuje dvě bioplynové stanice, jejichž energie je prodávána do sítě ČEZ.

Vybrané finanční údaje společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.

#### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	318 275	291 184
Oběžná aktiva	92 354	94 738
Časové rozlišení	7	22
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>410 636</b>	<b>385 944</b>
Vlastní kapitál	138 489	130 650
Cizí zdroje	271 995	255 120
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>56 447</i>	<i>52 331</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>20 858</i>	<i>16 654</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>191 660</i>	<i>174 135</i>
Časové rozlišení	152	174
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>410 636</b>	<b>385 944</b>

#### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	96 578	114 914
Provozní výsledek hospodaření	21 492	22 285
Finanční výsledek hospodaření	-8 221	-9 927
Výsledek hospodaření za účetní období	10 667	8 853
Výsledek hospodaření před zdaněním	13 271	12 358

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

#### 8.8.5.4. Vsacko Hovězí a.s.

Zemědělská společnost Vsacko Hovězí a.s. sídlí 5 km jihovýchodně od Vsetína a hospodaří na 1.064 ha zemědělské půdy v chráněné krajině oblasti Beskydy. Společnost vlastní 218 ha zemědělských pozemků a zbytek si pronajímá. Společnost

se zabývá rostlinnou a živočišnou výrobou. Kukuřici a obiloviny pěstuje na cca 189 ha orné půdy. Základ živočišné výroby tvoří 3 stáda hovězího dobytka masného typu, kde vlastními silami postupně dochází k navyšování počtu zvířat s cílovým stavem 5 stád o celkovém počtu 150 ks krav. Společnost se také věnuje dochování mladého dobytka mléčného holštýnského skotu až do stádia vysokobřezích jalovic.

Vybrané finanční údaje společnosti Vsacko Hovězí a.s.

<b>Vybrané finanční údaje - Rozvaha</b>		
Typ účetní závěrky	Individuální	Individuální
	Neauditovaná	Auditovaná
	Řádná	Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	89 361	81 175
Oběžná aktiva	22 935	25 790
Časové rozlišení	181	137
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>112 477</b>	<b>107 102</b>
Vlastní kapitál	28 986	29 167
Cizí zdroje	83 491	77 935
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>16 742</i>	<i>54 807</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>66 749</i>	<i>23 128</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>112 477</b>	<b>107 102</b>

<b>Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát</b>		
Typ účetní závěrky	Individuální	Individuální
	Neauditovaná	Auditovaná
	Řádná	Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	21 111	41 185
Provozní výsledek hospodaření	1 185	1 206
Finanční výsledek hospodaření	-1 366	-1 360
<b>Výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>-181</b>	<b>-154</b>
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	<b>-181</b>	<b>-154</b>

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

Vybrané finanční údaje za období roku 2015 vychází z řádné neauditované účetní závěrky. K datu vyhotovení Základního prospektu nebyl dokončen audit účetní závěrky společnosti Vsacko Hovězí a.s. za 2015.

## 8.8.5.5. UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.

Dceřiná společnost UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. vznikla 29. dubna 2014. Společnost se zabývá investicemi na finančních a kapitálových trzích. Společnost realizuje strategické investice na základě fundamentálního vyhodnocení jednotlivých instrumentů v kombinaci s krátkodobými i dlouhodobými matematickými modely a modely na bázi technické analýzy. UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. využívá arbitrážních možností na finančních trzích a investuje vlastní zdroje do krátkodobých až střednědobých instrumentů finančního trhu. Společnost pracuje s investičními instrumenty, především pak termínovými, korporátními či státními dluhopisy a v menší míře také s bonitními akciemi kotovanými na regulovaných světových burzách. Rizika této společnosti jsou poměrně malá díky kvalitnímu risk managementu.

Vybrané finanční údaje společnosti UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	13 462	0
Oběžná aktiva	63 019	40 146
Časové rozlišení	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>76 481</b>	<b>40 146</b>
Vlastní kapitál	8 163	2 313
Cizí zdroje	68 318	37 833
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>55 105</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>13 213</i>	<i>37 833</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>76 481</b>	<b>40 146</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-2 873	-227
Finanční výsledek hospodaření	10 347	614
Výsledek hospodaření za účetní období	5 850	313
Výsledek hospodaření před zdaněním	7 474	387

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

**8.8.5.6. Corinth s.r.o.**

Společnost UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyla v červnu 2015 10% podíl na společnosti Corinth s.r.o.

Společnost Corinth s.r.o. byla založena 24. května 2011. Jedná se o společnost patřící mezi 3 TOP startupy v České Republice zaměřující se na inovace v interaktivním vzdělávání. Corinth cílí na oblast vzdělávání v segmentu K-12 Education (tento segment zahrnuje děti navštěvující mateřské školy, základní školy, střední školy), přičemž její produkty nejsou omezeny výhradně na tuto skupinu zákazníků. Mezi partnery společnosti patří Microsoft, zSpace, Dell.

Společnost se zabývá tvorbou 3D výukových objektů z oblasti biologie člověka, geologie, biologie zvířat a rostlin. Učitelé a žáci si díky této technologii mohou prohlédnout a „osahat“ objekty v 3D. Aplikace Corinth je možné spustit na všech zařízeních (počítače, tablety, telefony) se systémem Microsoft Windows 8. Corinth classroom pilot je pilotní projekt využití produktů Corinth ve výuce a v současné době probíhá v 9 zemích.

**8.8.5.7. Takeplace s.r.o.**

Společnost UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. nabyla v červnu 2015 25% podíl na společnosti Takeplace s.r.o. Společnost Takeplace s.r.o. byla založena 25. března 2010. Jedná se o start-up společnost z oblasti IT zabývající se tvorbou podnikových a mobilních řešení. Společnost vyvinula aplikace Takeplace a Mobidi.

Aplikace Takeplace je robustní cloudově mobilní platforma určená pro organizátory akcí od jednoduchého workshopu až po velké koncerty.

Mobidi je mobilní aplikace pro terénní pracovníky, která eliminuje papírovou agendu a pomáhá plánovat práci podle aktuální situace. Zefektivňuje a urychluje řízení lidského kapitálu a zdrojů za využití mobilních zařízení (telefon, tablet) a dohledového centra. Kvalita a inovativnost produktů byla pozitivně ohodnocena na několika soutěžích. Předností daných produktů je jejich snadná lokalizace. Kombinace mobilního zařízení a cloudu (dohledového centra) umožňuje prodej produktů nejen na vyspělých, ale i na rozvíjejících se trzích, kde není IT infrastruktura ještě plně vybudovaná.

## 8.8.5.8. UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.

V roce 2014 založil Ručitel novou dceřinou společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o., která se stala nástupnickou společností předchozích společností Steiner & partner s.r.o. a TRSA a JV s.r.o. Tato dceřiná společnost slouží jako holdingová společnost vlastníci podíly ve společnostech věnujícím se investicím do developerských projektů zaměřených na výstavbu obchodně-administrativních a rezidenčních projektů. Investice směřují také do již zrealizovaných projektů s potenciálem dlouhodobého zhodnocování vložených finančních prostředků.

Vybrané finanční údaje společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	232 836	239 691
Oběžná aktiva	329 790	93 817
Časové rozlišení	6 383	8 592
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>569 009</b>	<b>342 100</b>
Vlastní kapitál	65 835	67 439
Cizí zdroje	501 783	274 599
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>176 333</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>25 871</i>	<i>34 099</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>299 579</i>	<i>240 500</i>
Časové rozlišení	1 391	62
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>569 009</b>	<b>342 100</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	6 044	11 931
Provozní výsledek hospodaření	-17 077	13 516
Finanční výsledek hospodaření	17 787	-11 894
Výsledek hospodaření za účetní období	-1 604	-1 359
Výsledek hospodaření před zdaněním	710	1 622

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

#### 8.8.5.9. REZIDENCE U PARKU s.r.o.

V prosinci 2014 UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. koupil za 200.000 Kč 100% podíl ve společnosti REZIDENCE U PARKU s.r.o., v rámci které bude realizovat výstavbu bytového komplexu v lokalitě Lazce v Olomouci. Bytový komplex v kategorii vyššího standardu je navržen jako dva čtyřpodlažní domy na společné podnoži podzemních garáží. Garáže budou částečně zapuštěny do terénu. Ve společném vnitrobloku budou situována volná parkovací stání, dětské hřiště a doplněna vzrostlá zeleň. Celkem zde bude realizováno 40 bytových jednotek s nadstandardními dispozicemi s celkovou plochou 3822 m<sup>2</sup>. Ke každému bytu bude náležet rovněž rozměrná terasa, na které bude díky zvolenému architektonickému řešení zachováno dostatek soukromí. Celková plocha teras a předzahrádek zabere 1910 m<sup>2</sup>. Parkování pod objektem pak nabídne 14 garáží a 50 krytých stání.

#### 8.8.5.10. IVX Czech, a.s

Společnost IVX Czech a.s. provozuje supermarket KORZO o rozloze 1300 metrů čtverečních v nákupním centru Galerie Teplice. KORZO je nový koncept v oblasti supermarketů a jeho odlišností od stávajících značek je větší využití lokálních dodavatelů.

#### 8.8.5.11. BXS Czech, a.s.

BXS Czech, a.s. je účelově založenou společností, která byla využita při transakci nabytí 10% podílu na společnosti GALERIE TEPLICE s.r.o. společností BARRANGER a.s. Transakce proběhla koncem roku 2015. Společnost momentálně nevyvíjí žádnou ekonomickou činnost.

Společnost nemá zaměstnance a nevyvíjí významnou ekonomickou činnost.

#### 8.8.5.12. BARRANGER a.s.

Společnost BARRANGER a.s. je společným podnikem UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a dalšího akcionáře. BARRANGER a.s. vlastní 100% obchodní podíl ve společnosti Galerie Teplice s.r.o. a zajišťuje financování Galerie Teplice. Dále společnost vlastní 100% obchodní podíl ve společnosti IVX Czech, s.r.o.



Vybrané finanční údaje společnosti BARRANGER, a.s.

### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	118 720	118 720
Oběžná aktiva	62 206	161 347
Časové rozlišení	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>180 926</b>	<b>280 067</b>
Vlastní kapitál	-79	-202
Cizí zdroje	181 005	280 269
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>180 954</i>	<i>280 218</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>51</i>	<i>51</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>180 926</b>	<b>280 067</b>

### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0	0
Provozní výsledek hospodaření	-92	-90
Finanční výsledek hospodaření	214	-3 007
Výsledek hospodaření za účetní období	122	-3 097
Výsledek hospodaření před zdaněním	122	-3 097

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 8.8.5.13. GALERIE TEPLICE s.r.o.

Společnost Galerie Teplice s.r.o. vlastní nákupní centrum Galerie Teplice v centru města Teplice na náměstí Svobody. Nákupní centrum bylo otevřeno 14. 3. 2014. A nabízí 22 000 m<sup>2</sup> pronajímatelných ploch ve třech podlažních patrech budovy. Jeho součástí je přibližně 100 obchodů, restaurace, supermarket a multikino Premiere Cinemas se čtyřmi promítacími sály a kapacitou 502 míst. Projekt je realizován na ploše více jak 1,6 ha a jeho součástí jsou krytá parkovací stání.

Vybrané finanční údaje společnosti Galerie Teplice s.r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	905 460	921 184
Oběžná aktiva	134 524	104 320
Časové rozlišení	122	3 505
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 040 106</b>	<b>1 029 009</b>
Vlastní kapitál	-53 487	-56 850
Cizí zdroje	1 062 854	1 040 444
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>67 177</i>	<i>164 186</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>9 277</i>	<i>122 691</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>986 400</i>	<i>753 567</i>
Časové rozlišení	30 739	45 415
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 040 106</b>	<b>1 029 009</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Auditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	131 010	103 739
Provozní výsledek hospodaření	47 505	-15 985
Finanční výsledek hospodaření	-42 948	-46 058
Výsledek hospodaření za účetní období	3 363	-50 961
Výsledek hospodaření před zdaněním	4 557	-62 043

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 8.8.5.14. BONUM Reality, s.r.o.

BONUM Reality, s.r.o. je výlučným vlastníkem administrativní budovy v Olomouci. Tato nemovitost se nachází na hlavním bulváru v centru Olomouce – třídě Svobody. Stavba z roku 1982 prošla v letech 2013 až 2014 zásadní rekonstrukcí, aby vyhovovala současným standardům. Budově přibylo jedno patro, zastavěna byla i parkovací plocha za ní. Tato nově sedmipodlažní budova nabízí nadstandardní kancelářské prostory o celkové podlahové ploše 3 385 m<sup>2</sup>.

Vybrané finanční údaje společnosti BONUM Reality, s.r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	184 939	186 472
Oběžná aktiva	5 448	4 468
Časové rozlišení	36	38
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>190 423</b>	<b>190 978</b>
Vlastní kapitál	8 635	3 292
Cizí zdroje	152 440	142 550
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>67 877</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>2 567</i>	<i>58 114</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>81 996</i>	<i>84 436</i>
Časové rozlišení	29 348	45 136
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>190 423</b>	<b>190 978</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	22 379	4 430
Provozní výsledek hospodaření	14 156	5 973
Finanční výsledek hospodaření	-7 083	-1 738
Výsledek hospodaření za účetní období	5 343	3 350
Výsledek hospodaření před zdaněním	7 073	4 235

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 8.8.5.15. REAL Hypo s.r.o.

REAL Hypo s.r.o. pronajímá nemovitost ve Frýdlantu nad Ostravicí, která slouží jako obchodní centrum o celkové ploše cca 1600 m<sup>2</sup>. Obchodní centrum je rozděleno cca na 25 obchodních jednotek. Nejvýznamnějším nájemníkem je AHOLD Czech Republic, a.s., IČO 44012373, který zde provozuje prodejnu ALBERT.

Vybrané finanční údaje společnosti REAL Hypo s.r.o.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	38 231	39 806
Oběžná aktiva	11 345	12 954
Časové rozlišení	20	21
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>49 596</b>	<b>52 781</b>
Vlastní kapitál	11 155	10 622
Cizí zdroje	24 541	37 960
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>12 048</i>	<i>0</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>626</i>	<i>14 408</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>11 867</i>	<i>23 552</i>
Časové rozlišení	13 900	4 199
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>49 596</b>	<b>52 781</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	2014 <sup>2</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	9 047	9 255
Provozní výsledek hospodaření	2 433	2 035
Finanční výsledek hospodaření	-1 637	-2 005
Výsledek hospodaření za účetní období	534	-442
Výsledek hospodaření před zdaněním	796	30

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2014 - 31.12.2014. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2014 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

## 8.8.5.16. UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.

Společnost UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. byla založena a do obchodního rejstříku zapsaná 22.6.2015. Společnost se zabývá správou majetkových účastí a je 100% společníkem společnosti Pereta Estates s.r.o.

Vybrané finanční údaje společnosti UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.

**Vybrané finanční údaje - Rozvaha**

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Zahajovací
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	Srovnávací období <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	1 849	0
Oběžná aktiva	42	2 000
Časové rozlišení	0	0
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 891</b>	<b>2 000</b>
Vlastní kapitál	1 889	1 981
Cizí zdroje	8	19
<i>Dlouhodobé závazky</i>	0	0
<i>Krátkodobé závazky</i>	8	19
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	0	0
Časové rozlišení	0	0
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 897</b>	<b>2 000</b>

**Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát**

Typ účetní závěrky	Individuální Neauditovaná Řádná	
Závěrka sestavena dle	ČUS	
Období	2015 <sup>1</sup>	
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	0	
Provozní výsledek hospodaření	-165	
Finanční výsledek hospodaření	48	
Výsledek hospodaření za účetní období	-117	
Výsledek hospodaření před zdaněním	-117	

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> Vybrané finanční ukazatele z rozvahy pro srovnávací období jsou ze zahajovací rozvahy k 22.6.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

Vybrané finanční ukazatele – Rozvaha společnosti UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. za srovnávací jsou ze zahajovací rozvahy společnosti z 22.6.2015.

#### 8.8.5.17. Pereta Estates s.r.o.

Pereta Estates s.r.o. je výlučným vlastníkem nemovitosti tvořící realitní projekt administrativní budovy S9 Florenc v Praze. Administrativní budova disponuje celkovou velikostí kancelářských prostor 2850 m<sup>2</sup>, 300 m<sup>2</sup> pro maloobchodní využití a prostor dvou podzemních podlaží je určen dvaceti parkovacími místy. Díky své poloze na začátku Sokolovské ulice se budova vyznačuje skvělou dostupností, která je dána jak blízkostí magistrály, tak i skutečností, že přímo před ní se nachází stanice metra Florenc a zastávka tramvají.

Prostory nemovitosti jsou z větší části pronajaty nájemníkům s dlouhodobými smlouvami.

Vybrané finanční údaje společnosti Pereta Estates s.r.o.

### Vybrané finanční údaje - Rozvaha

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	Minulé období <sup>2</sup>
Dlouhodobý majetek	329 348	308 215
Oběžná aktiva	16 188	435
Časové rozlišení	0	79
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>345 536</b>	<b>308 729</b>
Vlastní kapitál	22 593	140 215
Cizí zdroje	320 014	168 422
<i>Dlouhodobé závazky</i>	<i>143 225</i>	<i>32 093</i>
<i>Krátkodobé závazky</i>	<i>1 789</i>	<i>522</i>
<i>Bankovní úvěry a výpomoci</i>	<i>175 000</i>	<i>135 807</i>
Časové rozlišení	2 929	92
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>345 536</b>	<b>308 729</b>

### Vybrané finanční údaje - Výkaz zisku a ztrát

Typ účetní závěrky	Individuální Auditovaná Řádná	Individuální Neauditovaná Řádná
Závěrka sestavena dle	ČUS	ČUS
Období	2015 <sup>1</sup>	Minulé období <sup>3</sup>
Tržby za zboží, vlastní výrobky a služby	7 728	0
Provozní výsledek hospodaření	1 298	-44
Finanční výsledek hospodaření	-13 250	0
Výsledek hospodaření za účetní období	-9 681	-44
Výsledek hospodaření před zdaněním	-11 952	-44

<sup>1</sup> vybrané finanční údaje z výkazu zisku a ztrát jsou za období 1.1.2015 - 31.12.2015. Vybrané finanční ukazatele z rozvahy jsou k 31.12.2015 "Netto". Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>2</sup> vybrané finanční údaje vycházejí ze zahajovací rozvahy Účetní jednotky. Údaje jsou v tis. Kč.

<sup>3</sup> vybrané finanční údaje vycházejí z výkazu zisku a ztrát Účetní jednotky za období od 27.10.2014 do 31.12.2014. Údaje jsou v tis. Kč.

Dne 5.8.2015 byla do obchodního rejstříku zapsána fúze sloučením společnosti Development Pobřežní, s.r.o. jako zanikající společnosti a společnosti Pereta Estates s.r.o. jako nástupnické společnosti. Účetní jednotka sestavila ke dni 1.1.2015

zahajovací rozvahu v souvislosti s přeměnou. Zůstatky dle zahajovací rozvahy jsou uvedeny v rozvaze účetní jednotky ve sloupci "Minulé období". Jméni zaniklé společnosti Development Pobřežní, s.r.o. bylo oceněno znaleckým posudkem.

#### 8.8.5.18. Závislost na jiných subjektech

Ručitel je jako holdingová společnost ekonomicky závislý na výsledku podnikání jím přímo a nepřímo vlastněných společností.

Ručitel není závislý na jiných subjektech ve skupině.

## 8.9. INFORMACE O TRENDECH

### 8.9.1. Vyhledky Ručitele

Emitent prohlašuje, že nedošlo k žádné podstatné negativní změně vyhlídek Ručitele od data jeho poslední ověřené účetní závěrky.

### 8.9.2. Informace o trendech, které by mohly mít významný vliv na vyhlídky Ručitele

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

### 8.9.3. Investiční trendy

Investiční trendy v energetice

Popsány v rámci kap. 7.6.2 (*Hlavní trhy*).

Investiční trendy v zemědělství

Stav a výsledek sektoru zemědělství za rok 2015<sup>14</sup> a první čtvrtletí 2016<sup>15</sup>

Odhadovaný ekonomický výsledek českého zemědělství za rok 2015 představuje zisk ve výši 16,9 mld. Kč. Oproti roku 2014 poklesl o 27,3 %. Produkce zemědělského odvětví v základních běžných cenách dosáhla dle předběžných výsledků roku 2015 hodnoty 127 048,7 mil. Kč, z toho rostlinná produkce 75 149,7 mil. Kč, živočišná produkce 46 008,6 mil. Kč, produkce zemědělských služeb 3 258,6 mil. Kč a neoddělitelné nezemědělské vedlejší činnosti 2 631,8 mil. Kč.

Rostlinná produkce poklesla oproti roku 2014 o 5,4 %, a to díky nižší úrodě hlavních komodit. „Dlouhotrvající sucho se podepsalo na nižší sklizni obilovin, která byla ve srovnání s předcházejícím rokem nižší o 6,3 %. U kukuřice na zrno dokonce o 46,8 %, u brambor o 27,6 % a cukrovky o 22,7 %.

Hodnota živočišné produkce poklesla proti roku 2014 dokonce o 10,7 %. U skotu, drůbeže a mléka došlo k navýšení výroby. Naopak s výjimkou skotu, ovcí a koz a vajec byl zaznamenán pokles cen. Výrazně poklesl cenový index u prasat a mléka, mírně i u drůbeže.

V produkci zemědělského odvětví v základních běžných cenách v roce 2015 převažuje podíl rostlinné produkce (59,2 %) nad produkcí živočišnou (36,2 %). Na rostlinné produkci byly největší měrou zastoupeny obiloviny (44,1 %) a technické plodiny (27,0

<sup>14</sup> Zisk českého zemědělství v 2015, Český statistický úřad, zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/zisk-ceskeho-zemedelstvi-vloni-poklesl>

<sup>15</sup> Zemědělství – 1. čtvrtletí, Český statistický úřad, zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cr/zemedelstvi-1-ctvrtleti-2016>



%), v produkci živočišné převládala produkce mléka (48,5 %) a chov jatečných prasat (18,0 %).

Proti roku 2014 byly v roce 2015 o 0,2 % vyšší náhrady zaměstnanců, přičemž odhadovaný počet pracovníků přepočtených na plný pracovní úvazek mírně poklesl (-0,1 %).

V prvním čtvrtletí 2016 bylo vyrobeno 109 577 tun masa (meziročně +0,6 %), z toho hovězího masa 17 933 tun (+8,1 %), vepřového 54 146 tun (-6,2 %) a drůbežího 37 427 tun (+8,3 %). Ceny zemědělských výrobců jatečného skotu se meziročně téměř nezměnily (+0,4 %), klesly ceny jatečných prasat (-7,4 %) a kuřat (-2,0 %). Nákup mléka se meziročně zvýšil na 624 792 tis. litrů (+4,1 %), jeho cena se propadla o 15,9 %; zemědělci prodávali mléko průměrně za 7,30 Kč/litr.

Některé trendy v Zemědělském sektoru

#### Mléko

Klesající trend ve výrobních cenách mléka je ovlivněn nadbytkem mléka na trhu, který byl vyvolán zejména zákazem dovozu mléka do Ruska a od dubna 2015 zrušením mléčných kvót. Mléčné kvóty byly zavedeny Evropskou unií již v roce 1984, aby se stabilizoval trh s mlékem. Toto zavedení určilo, že každá země mohla vyprodukovat jen určité množství mléka. Pokud by limit překročila, musela by zaplatit penále.

Změny v dotační politice a obranářská importní politika cílových zemí z hlediska tuzemského exportu mléka a mléčných výrobků mohou vyvolat zvýšenou volatilitu cen mléka na trhu.

Vzhledem k nadbytku mléka na trhu a neexistenci mléčných kvót lze očekávat tlak na výkupní cenu mléka a její možný pokles i v budoucnu.

V prvním čtvrtletí roku 2016 mlékárny nakoupily od tuzemských producentů 624 792 tis. litrů mléka, tj. o 4,1 % více než ve stejném období 2015. Ceny zemědělských výrobců mléka v prvním čtvrtletí byly o 15,9 % nižší než ve stejném období loni. Výrobci prodávali mléko jakostní třídy Q za průměrnou cenu 7,30 Kč za litr, stejně jako v předcházejícím čtvrtletí.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Zemědělství – 1. čtvrtletí 2016, Český statistický úřad, zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/cris/zemedelstvi-1-ctvrtleti-2016>

Výkupní ceny mléka v ČR za poslední tři roky<sup>17</sup>

Rok	2013		2014		2015		± k př. m.	± k 2014	± k př. m.	± k 2014
Měsíc	Kč / l	€ / 100 kg	Kč / l	€ / 100 kg	Kč / l	€ / 100 kg	(% v Kč)	(% v Kč)	(% €)	(% v €)
Leden	7,93	31,02	9,66	35,15	8,55	30,65	▼ -3,28	▼ -11,49	▼ -4,19	▼ -6,40
Únor	8,05	31,60	9,72	35,42	8,39	30,39	▼ -1,87	▼ -13,68	▼ -0,85	▼ -7,20
Březen	8,12	31,65	9,75	35,59	8,31	30,35	▼ -0,95	▼ -14,77	▼ -0,13	▼ -7,32
Duben	8,20	31,73	9,72	35,41	8,15	29,67	▼ -1,93	▼ -16,15	▼ -2,24	▼ -9,40
Květen	8,24	31,83	9,61	35,02	7,76	28,33	▼ -4,79	▼ -19,25	▼ -4,52	▼ -13,49
Červen	8,29	32,18	9,51	34,64	7,46	27,32	▼ -3,87	▼ -21,56	▼ -3,57	▼ -16,57
Červenec	8,36	32,22	9,46	34,43	7,20	26,58	▼ -3,49	▼ -23,89	▼ -2,71	▼ -18,83
Srpen	8,50	32,92	9,29	33,39	7,03	26,00	▼ -2,36	▼ -24,33	▼ -2,18	▼ -20,60
Září	8,72	33,81	9,07	32,86	7,07	26,11	▲ 0,57	▼ -22,05	▲ 0,42	▼ -20,27
Říjen	8,99	35,49	8,95	32,45	7,24	26,71	▲ 2,40	▼ -19,11	▲ 2,30	▼ -18,43
Listopad	9,28	33,72	8,86	32,02	7,33	27,11	▲ 1,24	▼ -17,27	▲ 1,49	▼ -17,22
Prosinec	9,50	34,79	8,84	31,99			-100,00	-100,00	-100,00	-100,00
<b>Průměr:</b>	<b>7,68</b>	<b>30,53</b>	<b>8,52</b>	<b>32,75</b>	<b>7,68</b>	<b>28,11</b>				
	+/- prům. k předchozímu r.		10,87%	7,26%	-9,80%	-14,16%				

## Zemědělská půda

Cena zemědělské půdy vykazuje nepřetržitý růst v několika posledních letech. Mezi hlavní faktory ovlivňující růst ceny půdy patří:

- Úbytek půdy v disponibilním půdním fondu. Půdu vhodnou pro využití v zemědělství, jako jeden ze tří základních výrobních faktorů není možné substituovat či vyrobit. Rozvoj venkova a rozšiřování městských aglomerací spolu s trendem bydlení ve vlastním rodinném domě způsobují nevratný úbytek půdy. Nízké úroky placené za cizí zdroje přispívají k realizaci projektů, které by v prostředí vyšších úrokových sazeb byly nerealizovatelné a akcelerují úbytek půdy zástavbou.
- Půda jako uchovatel hodnoty. Půda je jedno z mála aktiv, které při racionálním využití nese dividendu v podobě zemědělské produkce. V mnohaletém časovém horizontu půda prokázala schopnost uchovat hodnotu, bez ohledu na monetární či fiskální politiku.
- Půda jako spekulativní investice. Díky monetárnímu experimentu tzv. kvantitativního uvolňování spolu s uměle nízkými úrokovými sazbami se půda stala atraktivní komoditou pro spekulativní investice. Investoři sází na budoucí růst ceny půdy.

V budoucnu lze očekávat další růst ceny zemědělské půdy a ceny za její pronájem. Vlastnictví půdy se jeví jako jeden z klíčových faktorů pro zachování ekonomické životaschopnosti společností působících v zemědělství.

<sup>17</sup> Výkupní ceny mléka v ČR za poslední tři roky, zdroj: <http://www.holstein.cz/index.php/vyvoj-ceny-mleka>

Vývoj ceny zemědělské půdy v letech<sup>18</sup>

Rok	Kč / ha	Meziroční změna
2004	65 864	
2005	68 336	3,75%
2006	73 983	8,26%
2007	76 901	3,94%
2008	86 673	12,71%
2009	96 300	11,11%
2010	102 456	6,39%
2011	108 100	5,51%
2012	118 712	9,82%
2013	124 070	4,51%
2014	139 590	12,51%
2015	162 565	16,46%

#### Osevní plochy

Osevní plochy v České Republice vykazují dlouhodobý pokles. Klesá podíl pěstování obilovin a pícnin na orné půdě. Stabilní využití osevních ploch vykazuje pšenice a cukrovka (technická).

Využití osevních ploch, skladba pěstovaných plodin bude v budoucnu záviset na dotační politice v dané oblasti, případných ochranných opatřeních zemí do nichž bude směřovat export daných plodin a celkové rentabilitě dané produkce. V budoucnu lze očekávat další pokračující úbytek osevních ploch.

Ozimé obiloviny pro sklizeň v roce 2016 byly vysety na 978 tis. ha, tj. meziročně o 31 tis. ha (+3,3 %) více. K nárůstu plochy došlo u pšenice ozimé o 18 tis. ha na 796 tis. ha (+2,3 %), ječmene ozimého o 9 tis. ha na 114 tis. ha (+8,9 %), u žita ozimého o 8 tis. ha na 30 tis. ha (+38,5 %). Úbytek plochy byl zaznamenán u triticale, a to o 5 tis. ha na 38 tis. ha (-10,8 %). Řepka ozimá byla vyseta na ploše 381 tis. ha, proti předchozímu roku jde o přírůstek 15 tis. ha (+4,2 %).<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Zpráva o trhu s půdou, zdroj: <http://farmy.cz/dokumenty/ZPRAVA%20o%20trhu%20s%20pudou%20FARMYCZ%20leden%202015.pdf>

<sup>19</sup> Osevní plochy pro sklizeň v roce 2016, zdroj: <https://www.czso.cz/csu/czso/osevni-plochy-ozimych-plodin-pro-sklizen-v-roce-2016>

Osevní plochy zemědělských plodin v ČR<sup>20</sup>

Rok Year	Osevní plocha celkem	z toho:												
		Obiloviny celkem	z toho:					Luskoviny		Brambory celkem	Cukrovka technická <sup>4)</sup>	Řepka <sup>5)</sup>	Len <sup>6)</sup>	Pícniny na orné půdě
			pšenice	žito <sup>1)</sup>	ječmen	oves <sup>2)</sup>	kukuřice na zrno	celkem	z toho: jedlé <sup>3)</sup>					
1990	3 270 963	1 652 169	823 063	124 383	552 490	78 384	44 941	56 623	35 532	109 664	118 813	105 102	21 425	1 099 907
1991	3 251 936	1 620 585	799 681	89 184	588 650	75 756	34 865	70 946	48 094	113 857	118 988	127 771	17 875	1 065 259
1992	3 209 673	1 586 261	758 908	65 741	634 823	67 925	33 434	91 856	77 275	110 726	124 536	136 473	9 858	1 032 251
1993	3 179 277	1 606 911	783 198	66 976	638 262	67 973	29 656	94 155	84 031	104 931	107 243	167 423	7 859	961 859
1994	3 117 625	1 660 338	812 230	78 879	641 270	76 709	29 930	72 335	61 997	76 789	91 205	190 721	11 047	886 924
1995	3 104 249	1 581 341	831 992	79 377	560 218	60 112	27 315	60 671	52 801	78 045	93 654	252 285	10 626	872 494
1996	3 068 362	1 586 491	801 339	64 088	604 129	66 094	29 877	56 363	48 862	86 548	104 115	228 775	6 836	864 803
1997	3 049 005	1 696 325	834 137	75 740	653 451	77 823	34 985	51 636	45 169	72 839	94 498	229 767	2 191	785 872
1998	3 041 966	1 680 760	914 011	72 153	580 453	58 794	29 185	58 140	52 035	72 087	85 471	265 560	4 744	722 728
1999	3 040 918	1 586 592	867 561	55 160	543 696	54 415	33 036	46 766	40 224	71 505	59 078	350 353	7 315	740 434
2000	3 020 564	1 647 507	972 711	44 178	496 382	50 950	39 317	40 587	34 643	69 236	61 574	325 338	8 484	725 252
2001	2 963 117	1 626 785	927 247	40 987	497 864	49 388	54 295	38 435	33 271	54 296	77 849	344 117	10 239	672 552
2002	2 686 078	1 562 117	848 830	35 332	488 070	61 027	70 569	34 172	27 990	38 311	77 498	313 024	8 229	527 458
2003	2 571 122	1 452 349	648 389	41 915	549 955	77 371	78 040	31 364	24 086	35 984	77 326	250 959	11 028	513 059
2004	2 665 713	1 607 251	863 158	59 209	468 996	58 573	87 821	28 407	21 488	35 973	71 095	259 460	7 519	500 556
2005	2 657 881	1 593 487	820 440	46 903	521 527	51 667	79 981	39 260	29 124	36 072	65 570	267 160	11 835	491 881
2006	2 585 685	1 527 104	781 519	22 481	528 145	57 697	84 900	39 021	27 148	30 024	60 959	292 246	10 773	459 344
2007	2 587 184	1 561 191	810 987	37 503	498 692	59 016	93 065	30 668	22 888	31 912	54 272	337 570	3 345	428 598
2008	2 568 630	1 552 717	802 325	43 399	482 394	49 049	107 899	22 306	17 385	29 788	50 380	356 924	1 333	406 161
2009	2 545 371	1 528 020	831 300	38 453	454 820	50 021	91 610	29 003	21 147	28 734	52 465	354 826	2 784	396 713
2010	2 495 859	1 459 505	833 577	30 249	388 925	52 278	99 945	31 318	24 391	27 079	56 388	368 824	4 107	406 450
2011	2 488 141	1 468 129	863 132	24 985	372 780	45 236	109 651	22 316	17 189	26 450	58 328	373 386	2 475	423 050
2012	2 480 655	1 444 668	815 381	30 557	382 330	50 770	109 565	20 177	15 068	23 652	61 161	401 319	1 683	436 482
2013	2 476 922	1 428 171	829 393	37 498	348 992	43 559	111 931	17 851	12 934	23 205	62 401	418 808	1 513	436 354
2014	2 468 700	1 411 314	835 941	25 137	350 518	42 289	100 453	20 170	14 449	23 992	62 959	389 298	1 813	452 427
2015	2 457 465	1 403 430	829 820	21 980	365 946	42 395	93 575	33 139	23 876	22 681	57 612	366 180	1 599	458 266

<sup>1)</sup> od r.2002 je šetřen pouze zemědělský sektor

<sup>2)</sup> do r.1993 vč.souřeže

<sup>3)</sup> do r.1993 vč. směsi ovsa s ječmenem

<sup>4)</sup> hrách setý, čočka, fazol jedlý

<sup>5)</sup> do r.1960 vč.plochy cukrovky určené na krmení

<sup>6)</sup> do r.1993 vč.řepice

<sup>7)</sup> od roku 2011 pouze len setý olejný

<sup>20</sup> Osevní plochy zemědělských plodin v ČR, zdroj: [https://www.czso.cz/csu/czso/zem\\_cr](https://www.czso.cz/csu/czso/zem_cr)

Osevní plochy zemědělských plodin v Olomouckém kraji v hektarech<sup>21</sup>

Období	Obiloviny	z toho			Luskoviny	Brambory	Cukrovka technická	Řepka	Píceiny na orné půdě	Kukuřice na zeleno a na siláž
		pšenice	žito	ječmen						
2003	101 886	30 950	1 622	55 375	2 356	860	16 364	12 431	32 849	14 275
2004	111 605	56 116	3 029	40 310	1 596	781	15 031	16 768	28 182	12 336
2005	110 773	54 756	2 167	43 339	1 699	787	13 138	15 870	29 079	12 381
2006	107 387	51 463	1 508	44 368	1 669	631	12 620	17 489	28 705	11 749
2007	111 076	53 506	1 985	43 758	1 442	807	9 242	19 815	26 324	10 725
2008	111 479	53 014	1 971	43 787	1 111	846	8 107	21 152	23 151	9 651
2009	112 496	55 770	1 463	43 162	1 042	669	8 866	20 914	22 903	10 251
2010	105 104	53 392	1 149	38 449	1 490	662	9 766	22 876	23 094	10 533
2011	107 752	55 902	1 144	37 403	1 106	476	10 201	22 969	24 695	11 674
2012	104 345	48 811	1 996	39 964	820	410	11 479	25 018	26 525	14 576
2013	100 838	52 643	1 318	35 155	639	426	11 898	28 502	26 952	14 695
2014	99 009	52 628	1 080	35 662	864	428	12 018	26 051	28 626	16 249
2015	99 994	52 206	936	37 362	1 394	405	11 021	23 147	27 698	15 374

Osevní plochy zemědělských plodin v Moravskoslezském kraji v hektarech<sup>22</sup>

Období	Obiloviny	z toho			Luskoviny	Brambory	Cukrovka technická	Řepka	Píceiny na orné půdě	Kukuřice na zeleno a na siláž
		pšenice	žito	ječmen						
2003	74 631	32 635	1 190	26 932	586	1 031	6 756	13 633	26 776	9 275
2004	81 145	40 876	1 450	24 308	504	961	6 056	16 394	23 179	8 409
2005	81 274	40 656	1 565	25 312	933	1 131	5 894	15 802	22 998	8 685
2006	74 708	36 663	391	26 035	614	887	6 575	18 066	21 909	8 170
2007	72 134	36 368	942	23 766	594	1 058	6 423	19 067	20 733	7 548
2008	73 678	36 273	1 140	24 890	332	1 075	5 873	19 577	19 169	6 872
2009	73 892	39 196	1 155	22 727	707	1 015	6 299	19 230	18 747	6 591
2010	70 325	39 254	1 442	19 595	849	1 015	6 530	20 134	18 861	6 698
2011	70 927	42 638	1 105	18 046	521	855	6 923	19 724	19 562	7 483
2012	68 179	38 107	978	18 927	695	907	7 219	21 735	21 028	9 312
2013	68 288	40 786	1 221	16 988	428	851	6 602	21 521	20 306	9 283
2014	67 647	40 419	1 013	17 217	641	851	6 377	20 382	20 098	9 762
2015	68 243	40 841	892	18 815	1 017	859	6 400	17 373	19 042	9 632

## Investiční trendy v developmentu

## Trh nemovitostí v ČR

<sup>21</sup> Český statistický úřad, zdroj: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvoch=&vyhltext=&z=N&pvo=ZEM02&krok=5&verze=-1&z=T&f=TABULKA&nahled=N&sp=N&nuid=&zs=&skupId=&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_n\\_ull\\_null\\_&katalog=30840&c=v3~8\\_\\_RP2015&&u=v46\\_\\_VUZEMI\\_\\_100\\_\\_3123&str=v45&rouska=true&clsp=null](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvoch=&vyhltext=&z=N&pvo=ZEM02&krok=5&verze=-1&z=T&f=TABULKA&nahled=N&sp=N&nuid=&zs=&skupId=&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_n_ull_null_&katalog=30840&c=v3~8__RP2015&&u=v46__VUZEMI__100__3123&str=v45&rouska=true&clsp=null)

<sup>22</sup> Český statistický úřad, zdroj: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvoch=&vyhltext=&z=N&pvo=ZEM02&krok=5&verze=-1&z=T&f=TABULKA&nahled=N&sp=N&nuid=&zs=&skupId=&filtr=G~F\\_M~F\\_Z~F\\_R~F\\_P~\\_S~\\_n\\_ull\\_null\\_&katalog=30840&c=v3~8\\_\\_RP2015&&u=v46\\_\\_VUZEMI\\_\\_100\\_\\_3140&str=v45&rouska=true&clsp=null](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/index.jsf?page=vystup-objekt&pvoch=&vyhltext=&z=N&pvo=ZEM02&krok=5&verze=-1&z=T&f=TABULKA&nahled=N&sp=N&nuid=&zs=&skupId=&filtr=G~F_M~F_Z~F_R~F_P~_S~_n_ull_null_&katalog=30840&c=v3~8__RP2015&&u=v46__VUZEMI__100__3140&str=v45&rouska=true&clsp=null)

### Trh maloobchodních (retailových) nemovitostí

V roce 2015 se lokální trh těšil z rostoucích maloobchodních tržeb a to na celém území České republiky. Lze očekávat další konsolidaci nájemců a rozšíření velkých obchodních řetězců. Z hlediska výstavby nových retailových developerských projektů již v roce 2015 docházelo k nasycení českého trhu. V roce 2016 lze očekávat otevření pouze dvou nových nákupních center o celkové rozloze 34 tis. m<sup>2</sup>. Koncem roku 2016 je předpokládáno ukončení stavby Auparku v Hradci Králové a Galerie Přerov. Stále roste poptávka po prvotřídních prostorech v lukrativních oblastech a naopak se snižuje zájem o sekundární nebo terciální prodejní plochy. Kapacita hlavních nákupních tříd typu „high street“ je omezena a poptávka je zde mnohem vyšší než nabídka. Luxusní značky tedy budou nuceny expandovat mimo Pařížskou ulici.<sup>23</sup>

Roste význam tzv. „convenience“. Zákazníci oceňují možnost koupit si výrobek pohodlně, v místě a ve chvíli kdy se jim to hodí. Zkrátila se vzdálenost, kterou jsou lidé ochotni cestovat za nákupem. Tento fakt nahrává prodejnám blízko místa bydliště a komplikuje situaci hypermarketům, které jsou v řadě případů nuceny redukovat svou plochu.<sup>24</sup>

Nejoblíbenějším místem nákupu nepotravinářského zboží v ČR zůstávají nákupní centra, kterých je v současné době na území ČR přes čtyři stovky. Míra saturace trhu ve vztahu k nákupním centrům je vysoká a naprostá většina investic směřuje do modernizaci či rozšiřování stávajících budov. Rozvoj nákupních center ve formě komornějších nákupních domů lze očekávat v menších městech. Klíčovými faktory pro dosažení úspěšného maloobchodního modelu zůstávají lokalita (dostupnost), výběr, cena a zážitek.<sup>25</sup>

E-commerce bude vytvářet tlak na klasický maloobchodní model i v budoucnu. Dochází k rozšiřování sortimentů, které zákazníci nakupují na internetu (rychloobrátkové zboží). Na druhou stranu internetoví obchodníci vnímají potřebu přiblížit se zákazníkovi a stále častěji otevírají „kamenné“ prostory pro vyzvedávání svého zboží a další služby.<sup>26</sup>

### Trh průmyslových nemovitostí

Sektor průmyslových nemovitostí zažil v roce 2015 obrovský úspěch a lze předpokládat, že tento trend bude pokračovat také v roce 2016. V návaznosti na rok 2015, lze očekávat dále rostoucí poptávku, jejímž tahounem bude převážně sektor e-commerce, jehož podíl se neustále zvyšuje. Trh průmyslových nemovitostí bude v roce 2016 ovlivněn také zvýšenou poptávkou pro tzv. XXL projektech, tzn. realitách větších než 50 tis. m<sup>2</sup>. Nicméně na lokálním trhu existuje pouze omezená kapacita prostoru pro další výstavbu, která se neustále snižuje a Česká republika již nyní čelí problémům souvisejícím s nedostatkem půdy, připravené k okamžité výstavbě a nedostatkem dostupných pracovních sil u nejžádanějších lokalit. Trvalý růst poptávky pro průmyslových nemovitostech a zároveň snižující se objem dostupných ploch pro výstavbu pravděpodobně povede k růstu nájemného. Koncem roku 2015 se nacházela

<sup>23</sup> CBRE, zdroj: <http://novinky.cbre.cz/cbre-v-roce-2016-ocakavame-na-realitnim-trhu-pozitivni-vyvoj/>

<sup>24</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>25</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>26</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

v počáteční přípravné fázi výstavba řady logistických parků a hal o celkové rozloze více než 1 mil. m<sup>2</sup>, převážně pak v oblasti severní a severovýchodní části Prahy, v Lovosicích, Hradci Králové, Hodoníně nebo Chebu.<sup>27</sup>

Největší část poptávky v roce 2015 s 42.7% podílem na čistém pronájmu generovali výrobci a producenti. Logistické firmy byly druhým nejsilnějším segmentem trhu s 30.9% podílem. Distribuční služby klesly na třetí místo s podílem 26%.<sup>28</sup>

Neobsazenost průmyslových prostor dosáhla v první čtvrtletí 5,1% (což představuje meziroční pokles o 3,1%). Rok 2016 by měl být pro trh průmyslových nemovitostí silným rokem.<sup>29</sup>

#### Trh kancelářských nemovitostí

Stabilní ekonomická situace v ČR a silné makroekonomické ukazatele mají pozitivní dopad na růst národního hospodářství i hospodaření lokálních podnikatelských subjektů a pozitivně tak přispívají k růstu poptávky po kancelářských prostorech. Nejvyšší poptávka po kancelářských prostorech byla zaznamenána v posledním čtvrtletí roku 2015. Stále přetrvává vysoká poptávka po kvalitních a lukrativních kancelářích v centrech města.<sup>30</sup>

Kancelářský trh v Praze zažil v posledním čtvrtletí roku 2015 oživení, jež bylo patrné také v sektoru průmyslových a maloobchodních realit. Po několika letech velice nízké poptávky po nových kancelářských prostorech dochází na lokálním trhu ke změně, neboť úspěšné společnosti rostou a rozšiřují své kanceláře do větších prostor.<sup>31</sup>

Celkový objem uzavřených pronájmů v roce 2015 v Praze dosáhl 448.854 m<sup>2</sup>, což znamená 35% nárůst oproti roku 2014 a 50% nárůst oproti roku 2013. Významná část poptávky po nových prostorech přicházela od společností podnikajících v IT, technologickém sektoru a sektoru profesionálních služeb. Na trh bylo v roce 2015 dodáno 187.000 m<sup>2</sup> nových kancelářských prostor, tedy nejvíce od roku 2008. Neobsazenost se v průběhu roku 2015 pohybovala u hranice 17% a v posledním čtvrtletí 2015 klesla až na úroveň 14,61%. Nájemné se v roce 2015 drželo na stabilní úrovni. Na začátku roku 2016 bylo ve stadiu rozestavěnosti přibližně 128.200 m<sup>2</sup> kancelářských prostor. Ve srovnání s rokem 2015 dojde letos k razantnímu propadu množství dokončených projektů. Letos bude na trh dodáno 29.980 m<sup>2</sup> kancelářských ploch. Lze očekávat pokles neobsazenosti a tlak na růst nájemného.<sup>32</sup>

Objem nabídky moderních kancelářských prostor v rámci Brna činil ke konci roku 2015 487.600 m<sup>2</sup>. Hrubý objem realizovaných transakcí v roce 2015 (včetně renegociací) dosáhl 56.400 m<sup>2</sup>. Neobsazenost v Brně dosáhla koncem roku 2015 úroveň 13.70 %, přičemž v průběhu roku poklesla o 5,70%.<sup>33</sup>

Objem nabídky moderních kancelářských prostor v rámci Ostravy činil ke konci roku 2015 208.400 m<sup>2</sup>. V roce 2015 byly uzavřeny transakce v objemu 20.800 m<sup>2</sup>.

---

<sup>27</sup> CBRE, zdroj: <http://novinky.cbre.cz/cbre-v-roce-2016-ocekavame-na-realitnim-trhu-pozitivni-vyvoj/>

<sup>28</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>29</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>30</sup> CBRE, zdroj: <http://novinky.cbre.cz/cbre-vysoka-poptavka-po-kancelarskych-prostorech-pretrvava-i-v-letosnim-roce/>

<sup>31</sup> CBRE, zdroj: <http://novinky.cbre.cz/cbre-v-roce-2016-ocekavame-na-realitnim-trhu-pozitivni-vyvoj/>

<sup>32</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>33</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

Neobsazenost v Ostravě činila ke konci roku 2015 22.70%, což představuje nárůst o 0.6% v průběhu roku 2015.<sup>34</sup>

V případě pokračování pozitivního makroekonomického vývoje v ČR lze v roce 2016 očekávat silou poptávku po nových kancelářích. Vedle stávajících nájemců bude poptávka po moderních administrativních prostorách vycházet od subjektů typu moderních technologických start upů, centra sdílených služeb. Poptávku pozitivně ovlivní také přesun firem ze staré zástavby do moderních administrativních objektů.<sup>35</sup>

## 8.10. PROGNÓZY NEBO ODHADY ZISKU

Prognózy ani odhady zisku nejsou v Základním prospektu obsaženy.

## 8.11. SPRÁVNÍ, ŘÍDÍCÍ A DOZORČÍ ORGÁNY

8.11.1. Ručitel je akciovou společností založenou a existující podle práva České republiky.

### 8.11.1.1. Představenstvo Ručitele

Představenstvo je statutárním orgánem Ručitele, kterému náleží obchodní vedení a jedná za společnost na venek 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 Ručitele má v souladu s platnými stanovami Ručitele 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 Základního prospektu je členem představenstva následující osoba:

Jméno	Pracovní adresa	Funkce
Pavel Hubáček	tř. Svobody 1194/12, Olomouc 779 00	Člen představenstva

Pavel Hubáček

Datum narození: 21. dubna 1969

Bydliště: Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc

Vzdělání a praxe:

1983 - 1988 Střední odborná škola strojírenská

1988 - 1991: Čokoládovny Praha, závod ZORA Olomouc, oddělení zásobování a nákupu materiálu

1991 – dosud: Podnikatelská činnost, vedení společností

Členství v orgánech jiných společností:

<sup>34</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>

<sup>35</sup> ARTN, TREND REPORT 2016, zdroj: <http://artn.cz/cz/aktivity/trend-report/tr-2016/>



Název společnosti	IČO	Pozice
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	01964542	Jednatel
UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Člen představenstva
UNICAPITAL ENERGY a.s.	01881469	Člen představenstva
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Člen představenstva
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	25621483	Jednatel
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Člen představenstva
REAL Hypo s.r.o.	27772071	Jednatel
Pereta Estates s.r.o.	03517446	Jednatel
BONUM reality, s.r.o.	01494732	Jednatel
EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	Člen představenstva
Pozemky UNICAPITAL s.r.o.	5069688	Jednatel

#### 8.11.1.2. Dozorčí rada Ručitele

Dozorčí rada je kontrolním orgánem společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnosti společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov společnosti a usnesení valné hromady společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné, konsolidované i mezitímní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Ručitele a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Ručitele uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady.

Dozorčí rada má jednoho člena. Člena dozorčí rady volí a odvolává valná hromada. Funkční období člena dozorčí rady činí 10 let. Jediný člen dozorčí rady je zároveň předsedou dozorčí rady.

Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu je členem dozorčí rady následující osoba:

Jména	Pracovní adresa	Funkce
David Hubáček	tř. Svobody 1194/12, Olomouc 779 00	Člen dozorčí rady

David Hubáček

Datum narození: 28. prosince 1988

Bydliště: bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc

Vzdělání a praxe:

2007 – 2011: Univerzita Tomáše Bati, Zlín

2009 – dosud: podnikatelská činnost a vedení společností v oblasti teplárenství, výroby, obchodu a distribuce obnovitelných zdrojů, investic a developmentu

Členství v orgánech jiných společností:

Název společnosti	IČO	Pozice
EMPERON CAPITAL a.s.	01883151	Člen dozorčí rady
BARRANGER a.s.	28231775	Člen představenstva
UNICAPITAL AGRO a.s.	01892908	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL ENERGY a.s.	01881469	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	02953200	Člen dozorčí rady
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	04185811	Člen dozorčí rady

#### 8.11.2. Střet zájmů na úrovni správních, řídicích a dozorčích orgánů

Při výkonu funkce člena statutárního orgánu nedochází ke střetu jeho zájmu se zájmy korporace ani s jinými zájmy nebo povinnostmi.

Při výkonu funkce člena dozorčí rady nedochází ke střetu jeho zájmu se zájmy korporace ani s jinými zájmy nebo povinnostmi.

Představenstvo i dozorčí rada Ručitele mají jen jednoho člena, kteří jsou zároveň v příbuzenském vztahu (otec a syn). Stejně osoby pak tvoří i představenstvo a dozorčí radu Emitenta. Obchodní vedení Emitenta, kontrola a rozhodování o všech zásadních otázkách a je tak koncentrováno u dvou osob.

Informační povinnost členů obou orgánů společnosti by byla v případě hrozícího případně existujícího střetu zájmů zachována ve smyslu ust. § 54 zák. č. 90/2012 Sb., Zákona o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích).

## 8.12. POSTUPY DOZORČÍ RADY

### 8.12.1. Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Ručitele. Dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Ručitele. Dozorčí rada má jednoho člena, který je zároveň jejím předsedou. Bude-li mít dozorčí rada více členů je způsobilá se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů. K přijetí usnesení ve všech záležitostech projednávaných dozorčí radou je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech (nikoliv jen přítomných) členů dozorčí rady. O zasedáních dozorčí rady se pořizuje zápis podepsaný jejím předsedou.

### 8.12.2. Výbor pro audit

Výbor pro audit nebyl zřízen.

### 8.12.3. Pravidla správy a řízení společnosti

Ručitel dodržuje pravidla správy a řízení společnosti v souladu s platnou legislativou.

Hlavní akcionář kontroluje prostřednictvím členů představenstva roční hospodářský plán, kontroluje měsíční hospodářské výsledky, stanovuje a kontroluje úkoly a cíle v rámci obchodních činností. Kontroluje a schvaluje investice.

Pro společnost jsou platné vnitřní předpisy tvořící součást „Corporate governance“ holdingu UNICAPITAL. Jedná se zejména o předpisy upravující oběh dokladů, vnitroskupinové transakce, prodej dluhopisů a konsolidační pravidla a postupy. Tyto předpisy jsou stejné a platné v celém holdingu UNICAPITAL.

### 8.13. HLAVNÍ AKCIONÁŘI

#### 8.13.1. Jediný akcionář

Jediným přímým akcionářem Ručitele je AROMI ENERGY LTD, se sídlem Egkomi, Tempon 30, 2408 Nikósie, Kyperská republika, registrována pod registračním číslem HE 274042.

Vztah, na němž je založeno ovládání Ručitele, je výhradně na bázi vlastnictví 100 % kontrolního balíku akcií Ručitele, kterému odpovídá 100% podíl na hlasovacích právech.

Konečný vlastník, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček.

Nebyla přijata žádná opatření, která by měla zajistit, aby nedošlo k zneužití kontroly.

#### 8.13.2. Ke dni vyhotovení tohoto Základního prospektu Ručiteli nejsou známa žádná ujednání, která by mohla vést ke změně kontroly nad Ručitelem.

### 8.14. FINANČNÍ ÚDAJE O AKTIVECH A ZÁVAZCÍCH, FINANČNÍ SITUACI A ZISKU A O ZTRÁTÁCH RUČITELE

#### 8.14.1. Finanční údaje

Finanční údaje Ručitele vycházejí z konsolidované auditované řádné účetní závěrky Ručitele a z individuální auditované řádné účetní závěrky Ručitele za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014 a období od 1.1.2015 do 31.12.2015.

Účetní závěrky byly sestaveny v souladu s platnými českými účetními předpisy, zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

#### 8.14.2. Účetní závěrka

Ručitel sestavil:

- (a) Řádnou auditovanou individuální účetní závěrku za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014. Tato účetní závěrka byla ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 602 03 480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.
- (b) Řádnou auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014. Tato účetní závěrka byla ověřena společností TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 602 03 480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.
- (c) Řádnou auditovanou individuální účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015. 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.

- (d) Řádnou auditovanou konsolidovanou účetní závěrku za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015. 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, držitel osvědčení číslo 1140.

Zprávy o auditu konsolidované účetní závěrky Ručitele za období od 1.1.2015 do 31.12.2015 a za období od 1.1.2014 do 31.12.2014 jsou součástí tohoto Základního prospektu v kapitole 15.

Auditoři ověřili výše uvedené účetní závěrky „bez výhrad“.

#### 8.14.3. Ověření finančních údajů

Finanční údaje vycházejí z auditované řádné konsolidované účetní závěrky Ručitele za účetní období (i) končící 31. 12. 2014; a (ii) končící 31. 12. 2015.

#### 8.14.4. Stáří posledních finančních údajů

Poslední rok, pro který byly finanční údaje ověřeny auditorem, je rok 2015.

#### 8.14.5. Mezitímní a jiné finanční údaje

Ručitel od data své poslední ověřené účetní závěrky nezveřejnil mezitímní finanční údaje.

#### 8.14.6. Soudní a rozhodčí řízení

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

#### 8.14.7. Významná změna finanční nebo obchodní situace Ručitele

Emitent prohlašuje, že od data poslední auditované účetní závěrky Ručitele za období končící 31.12.2015 nedošlo k žádné významné změně finanční nebo obchodní situace Ručitele a jeho skupiny vyjma následujících událostí.

- (a) Ručitel poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 29.100.000 Kč společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 2.3.2016.
- (b) Ručitel poskytl příplatek mimo základní kapitál ve výši 10.900.00 Kč společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ze dne 3.3.2016
- (c) Dne 25.2.2016 Ručitel úplatně převedl 100% obchodní podíl ve společnosti Pereta Estates s.r.o. na společnost UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. Tímto krokem došlo ke změně ve vertikální struktuře skupiny Ručitele.
- (d) Dceřiná společnost Ručitele UNICAPITAL AGRO a.s. nabyla dne 22.3.2016 100% akcií společnosti Vsacko Hovězí a.s., IČO 25366734, se sídlem Janová č.p. 266, 75501 Janová o celkové jmenovité hodnotě všech akcií 50 025 000,- Kč.

- (e) Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. jako jediný společník založila společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o. Společnost vznikla 10.5.2016.

## 8.15. DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE

### 8.15.1. Základní kapitál

Základní kapitál činí 300.000.000 Kč.

Základní kapitál je v plné výši splacen a odpovídá 300 kusům akcií na jméno v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1.000.000 Kč na akcii.

### 8.15.2. Společenská smlouva a stanovy

Ručitel byl založen v souladu s právními předpisy České republiky jako akciová společnost zakladatelskou listinou ve formě notářského zápisu č. NZ 1048/2013, N 1086/2013 ze dne 30. května 2013 (dále jen „**Zakladatelská listina Ručitele**“).

Ručitel byl založen na dobu neurčitou.

Ručitel se dne 20. března 2014 podřídil zákonu č. 90/2012 Sb. o obchodních korporacích ve formě notářského zápisu č. NZ 226/2014, N 238/2014 a přijal aktuální znění stanov (dále jen „**Stanovy Ručitele**“).

Ručitel je právnickou osobou založenou za účelem podnikání. Předmětem podnikání Ručitele je výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 – 3 živnostenského zákona a činnost účetních poradců, vedení účetnictví, vedení daňové evidence v souladu s článkem 2. Stanov (Předmět podnikání Společnosti).

Zakladatelská listina Ručitele i Stanovy Ručitele jsou uloženy ve sbírce listin Ručitele v elektronické podobě a v listinné podobě jsou oba dokumenty k dispozici v sídle Ručitele, v pracovních dnech vždy od 10.00 do 15.00 hod.

## 8.16. VÝZNAMNÉ SMLOUVY

### 8.16.1. Ručitel uzavřel následující významné smlouvy:

- (a) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 6.9.2013 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. peněžní prostředky až do výše 300.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,10 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 46.500.000 Kč.
- (b) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 10.7.2014 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s. peněžní prostředky až do výše 80.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,10 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 35.502.000 Kč.
- (c) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 14.8.2014 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a Emitentem. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout Emitentovi peněžní prostředky až do výše 300.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,1 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 4.600.000 Kč.

- (d) Rámcová smlouva o úvěru ze dne 1.12.2014 na dobu neurčitou, mezi AROMI ENERGY LTD a UNICAPITAL a.s. Na základě této smlouvy se společnost UNICAPITAL a.s. zavázala poskytnout společnosti AROMI ENERGY LTD peněžní prostředky až do výše 300.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,10% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 216.000.000 Kč.
- (e) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 13.2.2015 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností Pereta Estates s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti Pereta Estates s.r.o. peněžní prostředky až do výše 260.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 6,0 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 99.922.472,57 Kč.
- (f) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 25.5.2015 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností REAL Hypo s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti REAL Hypo s.r.o. peněžní prostředky až do výše 12.500.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 4.174.500 Kč.
- (g) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 11.6.2015 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností BONUM Reality s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti BONUM Reality s.r.o. peněžní prostředky až do výše 80.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 28.900.000 Kč.
- (h) Smlouva o úvěru, uzavřená dne 16.2.2016. mezi UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. a Ručitelem. Na základě této smlouvy poskytl UNICAPITAL REAL ESTATE a.s. Ručiteli půjčku 1.800.000 Kč, za sjednaný úrok ve výši 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 1.800.000 Kč.
- (i) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 17.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností UNICAPITAL AGRO a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti UNICAPITAL AGRO a.s. peněžní prostředky až do výše 200.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 82.300.000 Kč.
- (j) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 23.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. peněžní prostředky až do výše 20.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 8.947.000 Kč.
- (k) Smlouva o úvěru ze dne 24.2.2016 uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů, mezi Ručitelem a společností ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA s.r.o. peněžní prostředky ve výši 8.000.000 Kč, za sjednaný úrok 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 8.000.000 Kč.
- (l) Rámcová smlouva o úvěru, uzavřená dne 18.2.2016 na dobu neurčitou, mezi Ručitelem a společností MORAVAN, a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti MORAVAN, a.s. peněžní prostředky až do výše 35.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 5,5 % p.a. Úvěr je splatný do 10 dnů od

písemné výzvy Ručitele. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 34.300.000 Kč.

- (m) Smlouva o úvěru ze dne 18.2.2016 uzavřena na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů, mezi Ručitelem a společností MORAVAN, a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti MORAVAN, a.s. peněžní prostředky ve výši 13.000.000Kč za sjednaný úrok ve výši 5,50% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 13.000.000 Kč.
- (n) Smlouva mezi Ručitelem a UNICAPITAL AGRO a.s. o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 29.100.000 Kč ze dne 2.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.
- (o) Smlouva mezi Ručitelem a Emitentem o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál Emitenta ve výši 10.900.00 Kč ze dne 3.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.
- (p) Smlouva o úvěru, uzavřená dne 18.12.2015 na dobu určitou do 31.12.2016, mezi Ručitelem a společností Vsacko Hovězí a.s. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti Vsacko Hovězí a.s. peněžní prostředky ve výši 10.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 6.00% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 10.000.000 Kč.
- (q) Rámcová smlouva o úvěru ze dne 14.5.2015 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 10 dnů, mezi Ručitelem a společností REZIDENCE U PARKU s.r.o. Na základě této smlouvy se Ručitel zavázal poskytnout společnosti REZIDENCE U PARKU s.r.o. peněžní prostředky ve výši 40.000.000 Kč za sjednaný úrok 5.50% p.a. K datu vyhotovení základního prospektu činila nesplacená část úvěru 13.000.000 Kč.
- (r) Smlouva o zápůjčce ze dne 6.6.2016 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů mezi společností UNICAPITAL a.s. a Pozemky UNICAPITAL a.s. Na základě této smlouvy se společnost UNICAPITAL a.s. zavázala poskytnout společnosti Pozemky UNICAPITAL a.s. peněžní prostředky do výše 1.100.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 0% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 1.100.000 Kč.
- (s) Smlouva o zápůjčce ze dne 1.6.2016 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 60 dnů mezi společností UNICAPITAL a.s. a Pozemky UNICAPITAL a.s. Na základě této smlouvy se společnost UNICAPITAL a.s. zavázala poskytnout společnosti Pozemky UNICAPITAL a.s. peněžní prostředky do výše 300.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 0% p.a. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 300.000 Kč.

#### 8.16.2. Dceřiné společnosti Ručitele uzavřely následující významné smlouvy:

- (a) Smlouva o zápůjčce ze dne 30.6.2015 uzavřená mezi UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a Corinth s.r.o. Na základě této smlouvy a dodatku č. 1 (ze dne 15.9.2015) se UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. zavázal poskytnout společnosti Corinth s.r.o. peněžní prostředky ve výši 28.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 7% p.a. Úvěr je splatný k 31.8.2016. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 28.000.000 Kč.
- (b) Úvěrová smlouva ze dne 16.12.2015 mezi UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a BXS Czech a.s. Na základě této smlouvy se UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. zavázal poskytnout peněžní prostředky ve výši 16.600.000 Kč za sjednaný úrok 5.10% p.a. Úvěr je splatný k 31.12.2022. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 16.600.000 Kč.

- (c) Smlouva o úvěru ze dne 25.4.2012 uzavřená mezi UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. (dříve Steiner & partner s.r.o.) a společností Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo, IČO 63492555 („CREDITAS“), ve znění pozdějších dodatků. Pan Pavel Hubáček ovládá CREDITAS na základě nabytí přímého i nepřímého majetkového podílu v souladu s k tomu uděleným souhlasem ČNB ze dne 1. dubna 2015. Na základě této smlouvy se CREDITAS zavázala poskytnout společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. úvěr do celkové výše 145.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 7,5 % p.a.. Jistina úvěru bude splacena ke dni 30.4.2018. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 132.500.000Kč.
- (d) Smlouva o kontokorentním úvěru ze dne 7.4.2016 mezi UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. a společností CREDITAS ve znění pozdějších dodatků. Na základě této smlouvy se CREDITAS zavázala poskytnout společnosti UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. maximální nezávazný rámec ve formě kontokorentního úvěru až do výše 100.000.000 Kč. K datu vyhotovení Základního prospektu činil aktuální limit kontokorentního úvěru 93.500.000 Kč. K datu vyhotovení Základního prospektu nesplacená část kontokorentního úvěru činila 93.500.000 Kč.
- (e) Smlouva o úvěru ze dne 23.9.2015 uzavřená mezi Česká spořitelna, a.s. jako věřitelem a REAL Hypo s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 12.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 1M PRIBOR + 1.95% p.a. Úvěr je splatný 31.10.2030. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 11.466.664 Kč.
- (f) Smlouva o úvěru ze dne 1.9.2015 uzavřená mezi Komerční banka, a.s. jako věřitelem a Pereta Estates s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 175.000.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 3M PRIBOR + 2.30% p.a. Úvěr je splatný 1.9.2020. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 175.000.000 Kč.
- (g) Smlouva o úvěru ze dne 23.5.2016 mezi UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. jako věřitelem a BONUM reality, s.r.o. jako dlužníkem. Poskytnutý úvěr činil 115.500.000 Kč za sjednaný úrok ve výši 2,10% p.a. Úvěr je splatný 30.4.2031. K datu vyhotovení Základního prospektu činila nesplacená část úvěru 115.500.000 Kč.
- (h) Smlouva o úvěru (*Loan Facilities Agreement*) ze dne 21.2.2014 uzavřená mezi Galerie Teplice s.r.o. jako dlužníkem a Raiffeisenbank a.s. jako věřitelem, ve znění pozdějších dodatků. Na základě této smlouvy se Raiffeisenbank, a.s. zavázala poskytnout společnosti Galerie Teplice s.r.o. úvěr do celkové výše 900.000.000 Kč za sjednaný úrok PRIBOR + 3 % p.a. Úvěr je splácen ve splátkách dle splátkového kalendáře, přičemž poslední splátka je splatná 31.12.2034.
- (i) Smlouva mezi Ručitelem a UNICAPITAL AGRO a.s. o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál ve výši 29.100.000 Kč ze dne 2.3.2016, na základě které Ručitel poskytl uvedený příplatek mimo základní kapitál.

Mimo výše uvedených smluv Ručitel neevduje žádné významné smlouvy mimo smluv v rámci běžného podnikání, které by mohly vést ke změně nároku kteréhokoli člena skupiny, který by byl podstatný pro schopnost emitenta splnit závazky k držitelům emitovaných dluhopisů.



### **8.17. ÚDAJE TŘETÍCH STRAN A PROHLÁŠENÍ ZNALCŮ A PROHLÁŠENÍ O JAKÉMKOLI ZÁJMU**

Součástí tohoto Základního prospektu jsou i zprávy auditora zahrnuté v kap. 15. Účetní závěrky, vypracované společnostmi:

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.

TPA Horwath Audit s.r.o., se sídlem Antala Staška 2027/79, Krč, Praha 4, PSČ 140 00, IČO 602 03 480, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 25463, která je vedena v seznamu auditorů / auditorských společností vedeném Komorou auditorů České republiky a je držitelem osvědčení číslo KA ČR č. 080. Auditorem odpovědným za provedení auditu byla Ing. Markéta Kopřivová, držitel osvědčení číslo 1331.

Některé informace uvedené v Základním prospektu pocházejí od třetích stran. Takové informace byly přesně reprodukovány a podle vědomostí Ručitele a v míře, ve které je schopen to zjistit z informací zveřejněných příslušnou třetí stranou, nebyly vynechány žádné skutečnosti, kvůli kterým by reprodukované informace byly nepřesné nebo zavádějící.

Auditor Ručitele nemá žádný významný zájem v Ručiteli.

### **8.18. ZVEŘEJNĚNÉ DOKUMENTY**

Plná znění zakladatelské listiny, stanov, auditovaných finančních výkazů Ručitele včetně příloh a auditorských výroků k nim a historické finanční údaje dceřiných společností Ručitele a stejnopis Záruční listiny jsou na požádání k nahlédnutí v pracovní době v sídle Ručitele.

Veškeré další dokumenty a materiály uváděné v tomto Základním prospektu a týkající se Ručitele, včetně historických finančních údajů Ručitele, jsou rovněž k nahlédnutí v sídle Ručitele.

Veškeré dokumenty uvedené v tomto bodě budou na uvedených místech k dispozici po dobu platnosti tohoto Základního prospektu.

## 9. PODMÍNKY NABÍDKY / PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ NA REGULOVANÉM TRHU

### 9.1. PODMÍNKY NABÍDKY

#### 9.1.1. Podmínky, statistické údaje o nabídce, očekávaný harmonogram a podmínky žádosti o nabídku

Dluhopisy mohou být nabízeny v rámci veřejné nabídky cenných papírů podle ust. § 34 a násl. Zákona o podnikání na kapitálovém trhu, případně mohou být nabízeny na základě neveřejného umístění.

Minimální částka, za kterou bude jednotlivý investor oprávněn upsat Dluhopisy, je stanovena v Emisním dodatku.

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně celkové částky nabídky, lhůty, popisu postupu pro žádost, maximální částce žádosti, metody a lhůty pro splácení a způsobu a data zveřejnění výsledků nabídky, jsou vždy stanoveny v příslušném Emisním dodatku.

Předmětem veřejné nabídky bude vždy celá emise.

#### 9.1.2. Plán rozdělení a přidělování cenných papírů

Dluhopisy budou nabídnuty k úpisu a koupi v České republice zejména kvalifikovaným nebo profesionálním investorům (domácím a zahraničním) v souladu s příslušnými právními předpisy prostřednictvím Emitenta nebo Manažera emise Dluhopisů.

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně postupu pro oznámení přidělené částky žadatelům a toho, zda může obchodování začít před učiněním oznámení, jsou vždy stanoveny v příslušném Emisním dodatku.

#### 9.1.3. Stanovení ceny

Emitent bude při primárním úpisu do data emise nabízet Dluhopisy za emisní kurz uvedený v Emisním dodatku.

Budou-li Dluhopisy vydávány během emisní lhůty po datu emise, bude emisní kurs určen Emitentem tak, aby zohledňoval převažující aktuální podmínky na trhu. K částce emisního kurzu Dluhopisů vydaných po datu emise může být připočten odpovídající alikvótní úrokový výnos.

Bude-li Emitent nabízet Dluhopisy v rámci sekundární veřejné nabídky, bude emisní kurz určen na základě aktuálních tržních podmínek.

Emisní kurs bude uveřejněn na webových stránkách Emitenta [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci "pro investory".

#### 9.1.4. Umístění a upisování

Emitent zamýšlí Dluhopisy na sekundárním trhu kupovat, nebo též případně prodávat (pokud dojde mezi Emitentem a jakoukoliv osobou k dohodě o koupi/prodeji Dluhopisů) za tržní cenu Dluhopisů v den koupě/prodeje Dluhopisů, případně za jinou cenu, na které se dohodne s osobou, se kterou smlouvu o převodu Dluhopisů uzavře.

Další podmínky nabídky Dluhopisů včetně názvů a adres koordinátorů celkové nabídky, platebních zástupců a depozitních zástupců, případně osob, které se zavázaly k úpisu, a data uzavření smlouvy o upsání jsou vždy stanoveny v příslušném Emisním dodatku.

## 9.2. PŘIJETÍ K OBCHODOVÁNÍ A ZPŮSOB OBCHODOVÁNÍ

Bude-li v Emisním dodatku uvedeno, že Dluhopisy příslušné Emise mají být kótované cenné papíry, je úmyslem Emitenta požádat o jejich přijetí k obchodování na regulovaném trhu České republiky organizovaném BCPP, případně na jiném veřejném trhu cenných papírů, který by BCPP nahradil. Konkrétní trh BCPP, na který mohou být Dluhopisy přijaty k obchodování, bude upřesněn v Emisním dodatku příslušné Emise. V Emisním dodatku může být rovněž uvedeno, že Dluhopisy budou obchodovány na jiném regulovaném trhu cenných papírů v České republice nebo nebudou obchodovány na žádném regulovaném trhu cenných papírů, resp. mnohostranném obchodním systému.

Manažer nebo Emitent (není-li jmenován Manažer) je oprávněn (nikoliv však povinen) provádět stabilizaci Dluhopisů a může podle své úvahy vynaložit úsilí k uskutečnění kroků, které bude považovat za nezbytné a rozumné ke stabilizaci nebo udržení takové tržní ceny Dluhopisů, která by jinak nemusela převládat. Manažer nebo Emitent (není-li jmenován Manažer) může tuto stabilizaci kdykoliv ukončit.

Další informace včetně názvů a adres osob, které se zavázaly jednat jako zprostředkovatelé v sekundárním obchodování, jsou vždy uvedeny v příslušném Emisním dodatku.

## 10. ZDANĚNÍ A DEVIZOVÁ REGULACE

*Budoucím nabyvatelům jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto nabídkového programu se doporučuje, aby se poradili se svými právními a daňovými poradci o daňových a devizově právních důsledcích koupě, prodeje a držení Dluhopisů a přijímání plateb úroků z Dluhopisů podle daňových a devizových předpisů platných v České republice a v zemích, jejichž jsou rezidenty, jakož i v zemích, v nichž výnosy z držby a prodeje Dluhopisů mohou být zdaněny.*

*Následující stručné shrnutí zdaňování Dluhopisů a devizové regulace v České republice vychází zejména ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, v platném znění, a zákona č. 219/1995 Sb., devizový zákon, v platném znění (dále také jen "**Devizový zákon**"), a souvisejících právních předpisů účinných k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu, jakož i z obvyklého výkladu těchto zákonů a dalších předpisů uplatňovaného českými správními úřady a jinými státními orgány a známého Emitentovi k datu vyhotovení tohoto Základního prospektu. Veškeré informace uvedené níže se mohou měnit v závislosti na změnách v příslušných právních předpisech, které mohou nastat po tomto datu, nebo ve výkladu těchto právních předpisů, který může být po tomto datu uplatňován.*

*V případě změny příslušných právních předpisů nebo jejich výkladů v oblasti zdaňování Dluhopisů oproti režimu uvedenému níže, bude Emitent postupovat dle takového nového režimu. Pokud bude Emitent na základě změny právních předpisů nebo jejich výkladů povinen provést srážky nebo odvody daně z příjmů z Dluhopisů, nevznikne Emitentovi v souvislosti s provedením takovýchto srážek nebo odvodů vůči vlastníkům Dluhopisů povinnost doplácet jakékoli dodatečné částky jako náhradu za takto provedené srážky či odvody.*

*V následujícím shrnutí nejsou uvedeny daňové dopady související s držbou nebo prodejem Dluhopisů pro investory, kteří v České republice podléhají zvláštnímu režimu zdanění (např. investiční, podílové nebo penzijní fondy).*

Zdaňování dluhopisů je popsáno v kap. 5.8 Emisních podmínkách.

### **Devizová regulace**

Dluhopisy nejsou zahraničními cennými papíry ve smyslu Devizového zákona. Jejich vydávání a nabývání není v České republice předmětem devizové regulace. V případě, kdy příslušná mezinárodní dohoda o ochraně a podpoře investic uzavřená mezi Českou republikou a zemí, jejímž rezidentem je příjemce platby, nestanoví jinak, resp. nestanoví výhodnější zacházení, mohou cizozemští vlastníci dluhopisů za splnění určitých předpokladů nakoupit peněžní prostředky v cizí měně za českou měnu bez devizových omezení a transferovat tak výnos z dluhopisů, částky zaplacené emitentem v souvislosti s uplatněním práva vlastníků dluhopisů na předčasné odkoupení dluhopisů emitentem, případně splacenou jmenovitou hodnotu dluhopisů z České republiky v cizí měně.

## 11. VYMÁHÁNÍ SOUKROMOPRAVNÍCH ZÁVAZKŮ VŮČI EMITENTOVĚ A RUČITELI

*Informace, uvedené v této kap. jsou předloženy jen jako všeobecné informace pro charakteristiku právní situace, a byly získány z veřejně přístupných dokumentů. Emitent ani jeho poradci nedávají žádné prohlášení, týkající se úplnosti informací zde uvedených. Potenciální nabyvatelé jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu by se neměli spoléhat výhradně na informace zde uvedené a doporučuje se jim posoudit se svými právními poradci otázky vymáhání soukromoprávních závazků vůči Emitentovi a Ručiteli v každém příslušném státě.*

Emitent neudělil souhlas s příslušností zahraničního soudu v souvislosti s jakýmkoli soudním procesem zahájeným na základě nabytí jakýchkoli Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu, ani nejmenoval žádného zástupce pro řízení v jakémkoli státě. V důsledku toho může být pro nabyvatele Dluhopisů vydávaných v rámci tohoto Dluhopisového programu nemožné podat v zahraničí žalobu nebo zahájit jakékoli řízení proti Emitentovi nebo požadovat u zahraničních soudů vydání soudních rozhodnutí proti Emitentovi nebo plnění soudních rozhodnutí vydaných takovými soudy, založené na ustanoveních zahraničních právních předpisů.

Ručitel může být žalován z titulu Záruční listiny uvedené v Příloze č. 1 Společných emisních podmínek. Veškeré spory vzniklé ze Záruční listiny nebo v souvislosti s ní (včetně sporů týkajících se mimosmluvních závazkových vztahů vzniklých v souvislosti s ní a sporů týkajících se její existence, platnosti či ukončení) budou výlučně rozhodovány příslušnými soudy České republiky. Místně příslušným soudem je Obvodní soud pro Prahu 1, ledaže právní předpis stanoví věcnou příslušnost jiného soudu České republiky.

V případech, kdy Česká republika uzavřela s určitým státem mezinárodní smlouvu o uznání a výkonu soudních rozhodnutí, je zabezpečen výkon soudních rozhodnutí takového státu v souladu s ustanovením dané mezinárodní smlouvy. Při neexistenci takové smlouvy mohou být rozhodnutí cizích soudů uznána a vykonána v České republice za podmínek stanovených zákonem č. 91/2012 Sb., o mezinárodním právu soukromém, ve znění pozdějších předpisů („ZMPS“). Podle ZMPS nelze rozhodnutí soudů cizího státu a rozhodnutí úřadů cizího státu o právech a povinnostech, o kterých by podle jejich soukromoprávní povahy rozhodovaly v České republice soudy, stejně jako cizí soudní smíry a cizí notářské a jiné veřejné listiny v těchto věcech (společně dále také jen "**cizí rozhodnutí**") uznat a vykonat, jestliže (i) věc náleží do výlučné pravomoci českých soudů, nebo jestliže by řízení nemohlo být provedeno u žádného orgánu cizího státu, kdyby se ustanovení o příslušnosti českých soudů použilo na posouzení pravomoci cizího orgánu, ledaže se účastník řízení, proti němuž cizí rozhodnutí směřuje, pravomoci cizího orgánu dobrovolně podrobil; nebo (ii) o témže právním poměru se vede řízení u českého soudu a toto řízení bylo zahájeno dříve, než bylo zahájeno řízení v cizině, v němž bylo vydáno rozhodnutí, jehož uznání se navrhuje; nebo (iii) o témže právním poměru bylo českým soudem vydáno pravomocné rozhodnutí nebo bylo-li v České republice již uznáno pravomocné rozhodnutí orgánu třetího státu; nebo (iv) účastníku řízení, vůči němuž má být rozhodnutí uznáno, byla odňata postupem cizího orgánu možnost řádně se účastnit řízení, zejména nebylo-li mu doručeno předvolání nebo návrh na zahájení řízení; nebo (v) uznání by se zjevně přičilo veřejnému pořádku; nebo (vi) není zaručena vzájemnost uznávání a výkonu rozhodnutí (vzájemnost se nevyžaduje, nesměruje-li cizí rozhodnutí proti občanu České republiky nebo právnické osobě se sídlem v České republice). K překážkám uvedeným pod body (ii) až (iv) výše se přihlédně, jen jestliže se jich dovolá účastník řízení, vůči němuž má být cizí rozhodnutí uznáno, ledaže je existence překážky (ii) nebo (iii) orgánu rozhodujícímu o uznání jinak známa. Ministerstvo spravedlnosti ČR může po dohodě s Ministerstvem zahraničních věcí ČR a jinými příslušnými ministerstvy učinit prohlášení o vzájemnosti ze strany cizího státu. Takové prohlášení je pro soudy České republiky a jiné státní orgány závazné. Pokud toto prohlášení o vzájemnosti není vydáno vůči určité zemi, neznamená to automaticky, že vzájemnost neexistuje. Uznání vzájemnosti v takových případech bude záležet

na faktické situaci uznávání rozhodnutí orgánů České republiky v dané zemi. ZMPS nestanoví, závaznost takového sdělení Ministerstva spravedlnosti České republiky pro soudy a jiné státní orgány. Soud k němu proto přihlédně jako ke každému jinému důkazu

V souvislosti se vstupem České republiky do Evropské unie je v České republice přímo aplikovatelné nařízení Rady (ES) č. 44/2001 ze dne 22. prosince 2000 o příslušnosti a uznávání a výkonu soudních rozhodnutí v občanských a obchodních věcech. Na základě tohoto nařízení jsou soudní rozhodnutí vydaná soudními orgány v členských státech EU v občanských a obchodních věcech vykonatelná v České republice.

Soudy České republiky by však meritorně nejednaly o žalobě vznesené v České republice na základě jakéhokoli porušení veřejnoprávních předpisů kteréhokoli státu kromě České republiky ze strany Emitenta, zejména o jakékoli žalobě pro porušení jakéhokoli zahraničního zákona o cenných papírech.

## 12. UDĚLENÍ SOUHLASU S POUŽITÍM PROSPEKTU

Emitent souhlasí s použitím jím připraveného prospektu jakýchkoli Dluhopisů při následné nabídce, resp. konečném umístění, takových Dluhopisů vybranými finančními zprostředkovateli a přijímá odpovědnost za obsah prospektu rovněž ve vztahu k pozdějšímu dalšímu prodeji nebo konečnému umístění cenných papírů jakýmkoli finančním zprostředkovatelem, jemuž byl poskytnut souhlas s použitím prospektu.

Podmínkou udělení tohoto souhlasu je pověření příslušného finančního zprostředkovatele či zprostředkovatelů následnou nabídkou nebo umístěním jakýchkoli Dluhopisů, a to v rámci písemné dohody uzavřené mezi Emitentem a příslušným finančním zprostředkovatelem. Seznam a totožnost (název a adresa) finančního zprostředkovatele nebo zprostředkovatelů, kteří mají povolení použít prospekt příslušných Dluhopisů, bude uveden v příslušném Emisním dodatku.

Souhlas s použitím Základního prospektu k následné nabídce se uděluje na dobu 12 měsíců od schválení tohoto Základního prospektu ČNB. Souhlas se uděluje výhradně pro nabídku a umístění Dluhopisů v České republice.

Nabídkové období, v němž mohou pověření finanční zprostředkovatelé provést pozdější další prodej nebo konečné umístění Dluhopisů, bude uvedeno v příslušném Emisním dodatku.

***V případě předložení nabídky finančním zprostředkovatelem poskytne tento finanční zprostředkovatel investorům údaje o podmínkách nabídky Dluhopisů v době jejího předložení.***

Jakékoli nové informace o finančních zprostředkovatelích, které nebyly známy v době schválení tohoto Základního prospektu, budou zveřejněny na webových stránkách Emitenta [www.unicapital-energy.cz](http://www.unicapital-energy.cz) v sekci "pro investory".

### 13. DALŠÍ INFORMACE

#### 13.1. INFORMACE TŘETÍCH STRAN

Emitent prohlašuje, že pokud informace pocházejí od třetí strany, byly tyto informace přesně reprodukovány a podle vědomí emitenta a v míře, ve které je schopen to zajistit z informací zveřejněných touto třetí stranou, nebyly vynechány žádné informace, kvůli kterým by reprodukováné informace byly nepřesné a zavádějící.

Zdroje informací:

1. Český statistický úřad – [www.czso.cz](http://www.czso.cz)
2. Ministerstvo průmyslu a obchodu – [www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)
3. Aktualizace Státní energetické koncepce a doplňující analytický materiál k návrhu aktualizace Státní energetické koncepce - [www.mpo.cz](http://www.mpo.cz)
4. Energy Strategy of the Republic of Bulgaria till 2020 – [www.mi.government.bg](http://www.mi.government.bg)
5. Bulgarian Energy and Water Regulatory Commission - [www.dker.bg](http://www.dker.bg)
6. National statistical institute Republic of Bulgaria, Overall energy balance sheet - [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)
7. Electricity consumption in Bulgaria - [www.novinite.com](http://www.novinite.com)
8. ERÚ, Zpráva o činnosti a hospodaření, 2014 - [www.eru.cz](http://www.eru.cz)
9. Svaz chovatelů holštýnského skotu ŘR, z.s. – [www.holstein.cz](http://www.holstein.cz)
10. CBRE s.r.o. – [www.cbre.cz](http://www.cbre.cz)
11. Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí – [www.artn.cz](http://www.artn.cz)

#### 14. SEZNAM POUŽITÝCH DEFINIC, POJMŮ A ZKRATEK

"**BCPP**" znamená Burzu cenných papírů Praha, a.s., se sídlem Praha 1, Rybná 14, IČO: 47115629;

"**Centrální depozitář**" znamená společnost Centrální depozitář cenných papírů, a.s., se sídlem Rybná 14, Praha 1, IČ: 25081489, která je právnickou osobou oprávněnou vést centrální evidenci cenných papírů a vypořádat obchody s cennými papíry ve smyslu zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů;

"**České účetní standardy**" znamená všeobecně přijatá účetní pravidla a postupy v České republice, zejména stanovená zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, a účetními předpisy vydanými na jeho základě, a jejich ustálený výklad;

"**ČR**" znamená Českou republiku;

"**ČNB**" znamená Českou národní banku;

"**DPH**" znamená daň z přidané hodnoty podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, v platném znění;

"**Emitent**" znamená společnost UNICAPITAL ENERGY a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 01881469;

"**EUR**" znamená jednotnou měnu Evropské unie;

"**Kč**" znamená korunu českou, zákonnou měnu České republiky;

"**Ručitel**" znamená společnost UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, Česká republika, IČO: 01800817;

"**Základní prospekt**" znamená tento základní prospekt dluhopisového programu;

"**Zákon o bankách**" znamená zákon č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů;

"**Zákon o dluhopisech**" znamená zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, ve znění pozdějších předpisů;

"**Zákon o podnikání na kapitálovém trhu**" nebo "**ZPKT**" znamená zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů.

## 15. ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Níže je uvedeno plné znění níže uvedených účetních závěrek, včetně příloh a auditorského výroku:

- Řádná konsolidovaná auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 dle mezinárodních účetních standardů (IFRS).
- Řádná individuální auditovaná účetní závěrka Emitenta za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014 dle českých účetních standardů.
- Řádná auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014 dle českých účetních standardů.
- Řádná auditovaná konsolidovaná účetní závěrka Ručitele za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 dle českých účetních standardů.



**15.1. ŘÁDNÁ KONSOLIDOVANÁ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015 DLE MEZINÁRODNÍCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ (IFRS)**

Níže je uvedeno plné znění řádné konsolidované auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 dle mezinárodních účetních standardů (IFRS), včetně příloh a auditorského výroku.



## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s.

### Zpráva o individuální účetní závěrce

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., identifikační číslo 018 81 469, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 (dále „Společnost“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu a výkazu peněžních toků za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „individuální účetní závěrka“).

#### Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za individuální účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### Úloha auditora

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této individuální účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že individuální účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v individuální účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v individuální účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Společnosti relevantní pro sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Společnosti. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace individuální účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### Výrok

Podle našeho názoru individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2015, jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### Zpráva o konsolidované účetní závěrce

Provedli jsme též audit přiložené konsolidované účetní závěrky Společnosti a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“), tj. konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2015, konsolidovaného výkazu zisku nebo ztráty a úplného výsledku hospodaření, konsolidovaného výkazu změn vlastního kapitálu a konsolidovaného výkazu peněžních toků za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „konsolidovaná účetní závěrka“).

#### Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, Česká republika  
T: +420 251 151 111, F: +420 252 156 111, [www.pwc.com/cz](http://www.pwc.com/cz)

PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o., se sídlem Hvězdova 1734/2c, 140 00 Praha 4, IČ: 40765521, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 3637 a v seznamu auditorských společností u Komory auditorů České republiky pod evidenčním číslem 021.





**Akcionář společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

*Úloha auditora*

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v konsolidované účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Skupiny relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Skupiny. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok*

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2015, jejího hospodaření a peněžních toků za rok 2015 v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

***Ostatní informace***

Za ostatní informace se považují informace uvedené v souhrnné výroční zprávě mimo individuální účetní závěrku, konsolidovanou účetní závěrku (dále „účetní závěrky“) a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá vedení Společnosti.

Naše výroky k účetním závěrkám se k ostatním informacím nevztahují, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetních závěrek seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s těmito účetními závěrkami či našimi znalostmi o Skupině získanými během auditu účetních závěrek, zda je souhrnná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

29. dubna 2016

zastoupená partnerem

Ing. Petr Kríž FCCA  
statutární auditor, ev. č. 1140



## **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

sestavená v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

	Poznámka	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
<b>AKTIVA</b>				
<b>Dlouhodobá aktiva</b>				
Pozemky, budovy a zařízení	15	341 554	0	0
Investice do společných podniků	13	51 295	46 579	0
Investice do společností s podstatným vlivem	13	23 952	0	0
Ostatní nehmotná aktiva	16	33 392	0	0
Poskytnuté úvěry	14, 22	51 273	79 779	0
Ostatní aktiva	17	1 117	0	0
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>		<b>502 583</b>	<b>126 358</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobá aktiva</b>				
Pohledávky z obchodního styku	14	17 649	0	0
Poskytnuté úvěry	14	21 630	0	0
Stát - daňové pohledávky	17	5 449	0	0
Ostatní aktiva	17	22 163	0	1 525
Peníze a peněžní ekvivalenty	23	84 536	1 219	490
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>		<b>151 427</b>	<b>1 219</b>	<b>2 015</b>
<b>Aktiva celkem</b>		<b>654 010</b>	<b>127 577</b>	<b>2 015</b>

údaje v tisících Kč

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

	Poznámka	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
<b>PASIVA</b>				
<b>Vlastní kapitál</b>				
Základní kapitál	18	2 000	2 000	2 000
Kapitálové fondy	18	101 800	60 000	0
Nerozdělený zisk		1 549	-2 365	-1
<b>Vlastní kapitál připadající vlastníkům společnosti</b>		<b>105 349</b>	<b>59 635</b>	<b>1 999</b>
<b>Vlastní kapitál celkem</b>		<b>105 349</b>	<b>59 635</b>	<b>1 999</b>
<b>Dlouhodobé závazky</b>				
Vydané dluhopisy	19, 21	370 507	0	0
Přijaté úvěry	19, 21	132 163	67 601	0
Ostatní dlouhodobé závazky	21	3 237	0	0
Odložený daňový závazek	12	8 456	0	0
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>		<b>514 363</b>	<b>67 601</b>	<b>0</b>
<b>Krátkodobé závazky</b>				
Závazky z obchodního styku a jiné závazky	20	24 290	51	16
Přijaté úvěry	19, 21	6 518	0	0
Ostatní finanční závazky	21	2 332	0	0
Splatné daňové závazky	12	483	274	0
Ostatní závazky		675	16	0
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>		<b>34 298</b>	<b>341</b>	<b>16</b>
<b>Závazky celkem</b>		<b>548 661</b>	<b>67 942</b>	<b>16</b>
<b>Vlastní kapitál a závazky celkem</b>		<b>654 010</b>	<b>127 577</b>	<b>2 015</b>

údaje v tisících Kč

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA - KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKU NEBO ZTRÁTY  
A ÚPLNÉHO VÝSLEDKU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

	Poznámka	2015	2014
Tržby	6	26 509	1 296
Nakoupené služby	7	15 490	135
Ostatní provozní náklady	9	1 630	0
Osobní náklady	8	5 057	149
Odpisy a amortizace	15, 16	5 495	0
Ostatní daně		0	4
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) z provozní činnosti</b>		<b>-1 163</b>	<b>1 008</b>
Finanční výnosy	10	8 710	1 612
Finanční náklady	11	9 378	1 304
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) z finanční činnosti</b>		<b>-668</b>	<b>308</b>
Podíl na zisku společností s podstatným vlivem a společných podniků	13	5 665	-3 421
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>		<b>3 834</b>	<b>-2 105</b>
Daň z příjmů	12	-80	259
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) a úplný výsledek po zdanění za účetní období</b>		<b>3 914</b>	<b>-2 364</b>
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) a úplný výsledek připadající na vlastníky mateřské společnosti</b>		<b>3 914</b>	<b>-2 364</b>

údaje v tisících Kč



**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU**

	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Nerozdělený zisk	Celkem
<b>Stav k 1. lednu 2014</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>1 999</b>
Úplný výsledek za období	0	0	-2 364	-2 364
Příplatek akcionáře mimo základní kapitál	0	60 000	0	60 000
<b>Stav k 31. prosinci 2014</b>	<b>2 000</b>	<b>60 000</b>	<b>-2 365</b>	<b>59 635</b>
Úplný výsledek za období	0	0	3 914	3 914
Příplatek akcionáře mimo základní kapitál	0	41 800	0	41 800
<b>Stav k 31. prosinci 2015</b>	<b>2 000</b>	<b>101 800</b>	<b>1 549</b>	<b>105 349</b>

údaje v tisících Kč

## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	2015	2014
<b>Zisk (+) / Ztráta (-) před zdaněním</b>	<b>3 834</b>	<b>-2 105</b>
<b>Úpravy o nepeněžní operace:</b>		
Odpisy stálých aktiv	5 495	0
Změna stavu opravných položek a rezerv	-112	0
Čisté úrokové náklady (+) / výnosy (-)	4 383	-308
Podíl na zisku společností s podstatným vlivem a společných podniků	-5 665	3 421
Zisk z výhodné koupě	-3 344	0
<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>4 591</b>	<b>1 008</b>
<b>Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>		
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-23 074	1 474
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	-72 175	66
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-24	0
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-139	0
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-90 821</b>	<b>2 548</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>		
Čistý výdaj za pořízení společností s podstatným vlivem a společných podniků	-38 067	-50 000
Úvěry poskytnuté osobám konsolidovaným ekvivalenční metodou	28 506	-78 225
Výdaj za nákup pozemků, budov a zařízení	-30 831	0
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-40 392</b>	<b>-128 225</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti:</b>		
Příjem z vydání dluhopisů	370 507	0
Čerpání a splátky úvěrů a půjček	-197 777	66 406
Další vklady akcionářů	41 800	60 000
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>214 530</b>	<b>126 406</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>83 317</b>	<b>729</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</b>	<b>1 219</b>	<b>490</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</b>	<b>84 536</b>	<b>1 219</b>

údaje v tisících Kč

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

### 1 CHARAKTERISTIKA SKUPINY

Mateřskou společností Skupiny je společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. (dále také jako „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku v České republice dne 23. července 2013. Její sídlo se nachází na adrese Praha 8-Karlín, Sokolovská 675/9, PSČ 186 00.

Skupinu UNICAPITAL ENERGY (dále jen „Skupina“) tvoří společnosti s hlavní podnikatelskou činností v oblasti výroby, rozvodu a distribuce elektrické energie a tepla. Společnosti tvoří Skupinu jsou uvedeny dále v této konsolidované účetní závěrce. Investice v energetice směřují především do lokálních distribučních soustav elektřiny. Investičním záměrem Skupiny jsou i akvizice v oblasti kogeneračních jednotek, které vyrábí jak elektrickou energii, tak teplo a investice do projektů zaměřených na obnovitelné zdroje energie.

#### Vedení skupiny

Běžný provoz společností Skupiny je řízen autonomně jejich managementem. Strategická, dlouhodobá a významná rozhodnutí týkající se dalšího rozvoje, případných akvizic a významných investičních akcí podléhají schválení ze strany vedení Skupiny.

Vedení Skupiny mělo k 31. prosinci 2015 a 2014 následující složení:

#### Představenstvo

Představenstvo je statutárním orgánem, kterému náleží obchodní vedení a jedná za Společnost navenek ve všech záležitostech. Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady či dozorčí rady. Představenstvo předkládá valné hromadě zprávu o podnikatelské činnosti Společnosti a o stavu jejího majetku. Dále předkládá ke schválení řádnou a mimořádnou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhradu ztráty, vyplácení zálohy na podíl na zisku. Představenstvo má v souladu s platnými stanovami Společnosti jednoho člena, který je zároveň předsedou představenstva.

Jméno, příjmení	Datum narození	Datum vzniku funkce
Pavel Hubáček	21. dubna 1969	23. července 2013

#### Dozorčí rada

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti a dohlíží na výkon působnosti představenstva a činnost Společnosti. Dozorčí radě přísluší veškerá práva v rozsahu obecně závazných právních předpisů, stanov Společnosti a usnesení valné hromady Společnosti. Dozorčí radě přísluší zejména přezkoumávat řádné, mimořádné i mezitimní účetní závěrky a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty a předkládat své vyjádření valné hromadě, nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti Společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy řádně vedeny v souladu se skutečností a zda se podnikatelská činnost Společnosti uskutečňuje v souladu s právními předpisy, stanovami a pokyny valné hromady. Dozorčí rada má jednoho člena.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Jméno, příjmení	Datum narození	Datum vzniku funkce
David Hubáček	28. prosince 1988	27. července 2014

**Struktura skupiny**

Údaje o ovládaných osobách, společných podnicích a společnostech s podstatným vlivem k 31. prosinci 2015 jsou následující:

Název společnosti	Sídlo	Podíl na vlastním kapitálu	Podíl na hlasovacích právech	Metoda konsolidace	Segment
Českomoravská energetika s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100 %	100 %	plná	distribuce elektrické energie
LDS Sever, spol. s r.o.	Přovice 75, 784 01	100 %	100 %	plná	distribuce elektrické energie
FVE Jílovice s.r.o.	Nemanická 2722, 370 10 České Budějovice	100 %	100 %	plná	výroba elektrické energie
FVE Lahošť, s.r.o.	V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou	100 %	100 %	plná	výroba elektrické energie
Českomoravská distribuce s.r.o.	Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice	50 %	50 %	ekvivalenční	distribuce elektrické energie
PORUBOVKA, a.s. *	Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc	18,80 %	18,80 %	ekvivalenční	výroba elektrické energie

\* Skupina má ve společnosti PORUBOVKA, a.s. významný vliv na její řízení. Může jmenovat členy představenstva i dozorčí rady.

**Akvizice v účetním období**

Dne 24. června 2015 Skupina nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti ve společnosti FVE Jílovice s.r.o. Akvirovaná společnost je výlučným vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Jílovice o instalovaném výkonu 1,32 MW.

Pořízená čistá aktiva	Účetní hodnota	Úprava na reálnou hodnotu	Reálná hodnota při akvizici
Nehmotná aktiva	85	19 740	19 826
Pozemky, budovy a zařízení	67 993	0	67 993
<b>Dlouhodobá aktiva:</b>	<b>68 078</b>	<b>19 740</b>	<b>87 819</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	579	0	579
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	24 273	0	24 273
<b>Krátkodobá aktiva:</b>	<b>24 852</b>	<b>0</b>	<b>24 852</b>
Úvěry a půjčky	93 979	0	93 979
Ostatní dlouhodobé závazky	29	0	29
Odložené daňové závazky	0	3 750	3 751
<b>Dlouhodobé závazky:</b>	<b>94 008</b>	<b>3 750</b>	<b>97 759</b>

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	912	0	912
<b>Krátkodobé závazky:</b>	<b>912</b>	<b>0</b>	<b>912</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>-1 990</b>	<b>15 990</b>	<b>14 000</b>
<b>Kupní cena celkem</b>			<b>14 000</b>

údaje v tisících Kč

Přecenění výše uvedených aktiv a závazků na reálnou hodnotu bylo provedeno v souladu s IFRS 3. Hodnota solární licence (nehmotná aktiva) byla vykázána v důsledku podnikové kombinace. Při oceňování licence se použila výnosová metoda. Ocenění bylo založeno na dlouhodobých finančních plánech.

Kupní cena celkem	14 000
Kupní cena vyplacená v hotovosti	14 000
Pořízené peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	579
<b>Čistý odtok peněžních prostředků při akvizici celkem</b>	<b>-13 421</b>

údaje v tisících Kč

Dne 29. září 2015 Skupina nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti ve společnosti FVE Lahošť s.r.o. Akvirovaná společnost je výlučným vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Lahošť o instalovaném výkonu 1,00 MW.

Pořízená čistá aktiva	Účetní hodnota	Úprava na reálnou hodnotu	Reálná hodnota při akvizici
Nehmotná aktiva	0	13 842	13 842
Pozemky, budovy a zařízení	64 038	0	64 038
<b>Dlouhodobá aktiva:</b>	<b>64 038</b>	<b>13 842</b>	<b>77 880</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	10 601	0	10 601
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	1 762	0	1 762
Ostatní krátkodobá aktiva	55	0	55
<b>Krátkodobá aktiva:</b>	<b>12 418</b>	<b>0</b>	<b>12 418</b>
Úvěry a půjčky	67 317	0	67 317
Ostatní dlouhodobé závazky	23	0	23
Odložené daňové závazky	0	2 630	2 630
<b>Dlouhodobé závazky:</b>	<b>67 340</b>	<b>2 630</b>	<b>69 970</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	7 327	0	7 327

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Krátkodobé závazky:	7 327	0	7 327
Čistá aktiva	1 788	11 212	13 000
Kupní cena celkem			13 000

Přecenění výše uvedených aktiv a závazků na reálnou hodnotu bylo provedeno v souladu s IFRS 3. Hodnota solární licence (nehmotná aktiva) byla vykázána v důsledku podnikové kombinace. Při oceňování licence se použila výnosová metoda. Ocenění bylo založeno na dlouhodobých finančních plánech.

Kupní cena celkem	13 000
Kupní cena vyplacená v hotovosti	13 000
Pořízené peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	10 589
<b>Čistý odtok peněžních prostředků při akvizici celkem</b>	<b>-2 411</b>

údaje v tisících Kč

Dne 10. listopadu 2015 dceřiná společnost Českomoravská energetika s.r.o., nabyla 100% obchodní podíl ve společnosti LDS Sever, spol. s. r. o.

Pořízená čistá aktiva	Účetní hodnota	Úprava na reálnou hodnotu	Reálná hodnota při akvizici
Nehmotná aktiva	80	0	80
Pozemky, budovy a zařízení	182 493	0	182 493
<b>Dlouhodobá aktiva:</b>	<b>182 573</b>	<b>0</b>	<b>182 573</b>
Peníze a peněžní ekvivalenty	956	0	956
Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky	17 508	0	17 508
<b>Krátkodobá aktiva:</b>	<b>18 464</b>	<b>0</b>	<b>18 464</b>
Úvěry a půjčky	115 000	0	115 000
Odložené daňové závazky	3 627	0	3 627
<b>Dlouhodobé závazky:</b>	<b>118 627</b>	<b>0</b>	<b>118 627</b>
Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky	78 866	0	78 866
<b>Krátkodobé závazky:</b>	<b>78 866</b>	<b>0</b>	<b>78 866</b>
<b>Čistá aktiva</b>	<b>3 544</b>	<b>0</b>	<b>3 544</b>
Kupní cena celkem			200
<b>Výnos z výhodné koupě</b>			<b>3 344</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Přecenění výše uvedených aktiv a závazků na reálnou hodnotu bylo provedeno v souladu s IFRS 3. Při oceňování na reálnou hodnotu se použila výnosová metoda. Ocenění bylo založeno na dlouhodobých finančních plánech. Výnos z výhodné koupě byl vykázán ve finančních výnosech (poznámka 10).

Kupní cena celkem	200
Kupní cena vyplacená v hotovosti	200
Mínus: pořízené peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	956
<b>Čistý přírůstek peněžních prostředků při akvizici celkem</b>	<b>756</b>

údaje v tisících Kč

Skupina dne 30. června 2015 nabyla 18,8% obchodní podíl ve společnosti PORUBOVKA, a.s. Hodnota akvizice obchodního podílu byla 23 003 tis. Kč. Akvizice byla financována z úvěrů poskytnutých mateřskou společností UNICAPITAL a.s. PORUBOVKA, a.s. je výlučným vlastníkem dceřiné společnosti Photon Forest, s.r.o., která je vlastníkem fotovoltaické elektrárny FVE Chrudichromy I o instalovaném výkonu 5,019 MW.

Pořízená čistá aktiva	Část připadající na 18,8% podíl
Vlastní kapitál přidruženého podniku v účetní hodnotě	646
Účetní hodnota investice ve Photon Forest s.r.o.	200
Úprava reálné hodnoty investice ve Photon Forest, s.r.o.	22 157
Vlastní kapitál přidruženého podniku v reálné hodnotě	23 003
<b>Kupní cena celkem</b>	<b>23 003</b>

údaje v tisících Kč

Českomoravská energetika s.r.o. rovněž koupila 25. 5. 2015 společnost Merris Estates s.r.o., IČ: 03697312, Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8. Tato společnost bude v budoucnu plnit funkci holdingové společnosti pro připravovanou akvizici v oblasti lokálních distribučních soustav.

K datu sestavení konsolidované závěrky tato společnost nebyla ekonomicky aktivní.

**Akvizice v minulém účetním období**

Skupina dne 18. září 2014 nabyla 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota akvizice obchodního podílu byla ve výši 50 000 tis. Kč. Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie, na základě které zajišťuje distribuci elektřiny a služby spojené s dodávkami energie pro odběratele. Podstatou ekonomické činnosti je provoz lokálních distribučních soustav.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

Dne 30. října 2014 byla do obchodního rejstříku zapsána společnost Českomoravská energetika s.r.o., v současnosti se sídlem Sokolovska 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 035 31 384, jako dceřiná společnost Společnosti, která vlastní 100% obchodní podíl v této společnosti.

### **2 PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

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

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou Unií („IFRS“).

Konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena na základě historických cen a předpokladu trvání účetní jednotky.

Tato konsolidovaná účetní závěrka je vykázána v českých korunách (Kč), které jsou současně funkční měnou Společnosti i konsolidovaných korporací. Veškeré finanční informace v této konsolidované účetní závěrce jsou uvedeny v celých tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

Účetním obdobím pro sestavení této konsolidované účetní závěrky je období od 1. ledna do 31. prosince 2015.

#### **2.2 Zásadní účetní postupy**

Níže popsané účetní postupy byly použity konzistentně ve všech účetních obdobích vykázaných v této konsolidované účetní závěrce všemi účetními jednotkami v rámci Skupiny.

##### **Způsob konsolidace**

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje účetní závěrky Společnosti a účetních jednotek ovládaných Společností (jejich dceřiných společnostmi).

##### **(i) Podnikové kombinace**

Podnikové kombinace jsou účtovány pomocí metody koupě k datu akvizice, což je datum, ke kterému dojde k postoupení kontroly na skupinu. Kontrola představuje pravomoc ovládat finanční a provozní aktivity účetní jednotky za účelem získání užiteků z jejich aktivit. Při posuzování kontroly Skupina zohledňuje též potenciální hlasovací práva, pokud jsou v současné době uplatnitelná.

Skupina oceňuje goodwill k datu akvizice takto:

- reálná hodnota předané protihodnoty; plus
- vykázaná částka případných nekontrolních podílů na nabyvaném podniku; plus
- v případě postupné podnikové kombinace reálná hodnota dříve držného podílu na vlastním kapitálu nabyvaného podniku; minus



## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

- reálná hodnota identifikovatelných nabytých aktiv a identifikovatelných převzatých závazků.

V případě, že je tento výsledný goodwill negativní, je v hospodářském výsledku vykázán výnos z výhodné koupě.

Předaná protihodnota nezahrnuje částky týkající se vypořádání dříve existujících vztahů. Tyto částky jsou zpravidla vykázány v hospodářském výsledku.

Transakční náklady (kromě těch, které se týkají emise dluhových či majetkových cenných papírů), které Skupině vzniknou v souvislosti s podnikovou kombinací, jsou účtovány do nákladů v okamžiku vzniku.

Případný závazek z podmíněné protihodnoty je oceňován reálnou hodnotou k datu akvizice. V případě, že je podmíněná protihodnota klasifikována jako vlastní kapitál, pak není přeceňována a o úhradě je účtováno v rámci vlastního kapitálu. Jinak jsou následné změny reálné hodnoty podmíněné protihodnoty vykazovány v hospodářském výsledku.

Nekontrolní podíly jsou oceněny ve výši jejich poměrného podílu na reálné hodnotě vykázaných aktiv a závazků. Následně jsou případné ztráty přiřaditelné nekontrolnímu podílu přesahující jeho výši alokovány oproti podílům Společnosti.

### **(ii) Podnikové kombinace pod společnou kontrolou**

Podnikové kombinace vyplývající z nabytí podílů v účetních jednotkách, které byly před akvizicí kontrolovány mateřským podnikem Společnosti, jsou účtovány, jakoby se staly na počátku běžného účetního období. Srovnatelné údaje nejsou upravovány. Nabytá aktiva a závazky jsou vykázány ve stejných účetních hodnotách, ve kterých byly vykázány v účetní závěrce pořizovaného podniku. Jednotlivé složky vlastního kapitálu nabytých Společností jsou přidány ke stejným složkám vlastního kapitálu Společnosti a případný zisk nebo ztráta, jsou také vykázány ve vlastním kapitálu. Rozdíly z eliminace předchozích vztahů jsou zahrnuty přímo do hospodářského výsledku.

### **(iii) Transakce s nekontrolními podíly bez změny kontroly**

Akvizice nekontrolních podílů jsou zachyceny jako transakce s vlastníky jednajícími v rámci své pravomoci jako vlastníci, a proto se v této souvislosti nevykazuje goodwill. Snížení majetkového podílu v dceřiné společnosti (bez ztráty kontroly) se zachycuje jako transakce týkající se vlastního kapitálu s vlastníky jednajícími v rámci své pravomoci jako vlastníci. Úpravy nekontrolních podílů vznikající z transakcí, s nimiž není spojena ztráta kontroly, vycházejí z poměrné částky čistých aktiv dané dceřiné společnosti.

### **(iv) Dceřiné společnosti**

Dceřiné společnosti jsou společnosti ovládané Skupinou. Účetní závěrky dceřiných společností jsou do konsolidované účetní závěrky začleněny od data, kdy vznikne vztah ovládaného a ovládajícího, až do data, kdy tento vztah zanikne. Účetní postupy dceřiných společností byly dle potřeby změněny tak, aby byly v souladu s postupy používanými Skupinou.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

### **(v) Ztráta ovládnání (kontroly)**

Při ztrátě ovládnání Skupina odúčtuje majetek a závazky dané dceřiné společností, případně nekontrolní podíly a ostatní složky vlastního kapitálu týkající se dané dceřiné společnosti. Přebytek či schodek vzniklý při ztrátě ovládnání je vykázán do hospodářského výsledku. Pokud si Skupina ponechá v dřívější dceřiné společnosti určitý podíl, je tento podíl oceněn reálnou hodnotou k datu, ke kterému dojde ke ztrátě ovládnání. V závislosti na úrovni ponechaného vlivu je pak zaúčtován jako podíl účtovaný ekvivalenční metodou nebo jako realizovatelné finanční aktivum.

### **(vi) Investice do přidružených společností (podíly účtované ekvivalenční metodou)**

Přidružené společnosti jsou účetní jednotky, v nichž má Skupina podstatný vliv, nikoliv však kontrolu nad finančními a provozními postupy. O přidružených společnostech se účtuje pomocí ekvivalenční metody (podíly účtované ekvivalenční metodou) a jsou prvotně zaúčtovány v pořizovací ceně. Pořizovací cena investice zahrnuje transakční náklady. Investice Skupiny zahrnuje goodwill zjištěný při pořízení, očištěný o kumulované ztráty ze snížení hodnoty. Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje podíl Skupiny na výsledku hospodaření a ostatním úplném výsledku společností účtovaných pomocí ekvivalenční metody (po úpravách provedených za účelem sjednocení účetních postupů s účetními postupy skupiny) od data vzniku podstatného vlivu do data jeho ztráty. Pokud podíl Skupiny na ztrátách převyšuje její podíl na přidružené společnosti, sníží se účetní hodnota investice (včetně případných dlouhodobých podílů, které jsou její součástí) na nulu a přerušuje se účtování o podílu na dalších ztrátách, ledaže by Skupina měla právní nebo mimosmluvní závazek nebo zaplatila jménem přidružené společnosti.

### **(vi) Transakce vyloučené z konsolidace**

Vnitroskupinové zůstatky a vnitroskupinové transakce a z nich vyplývající zisky a ztráty nebo výnosy a náklady se při sestavování konsolidované účetní závěrky vylučují. Nerealizované zisky z transakcí se společnostmi účtovanými ekvivalenční metodou se vylučují do výše podílu Skupiny v dané společnosti. Nerealizované ztráty se vylučují stejným způsobem jako nerealizované zisky, avšak pouze v rozsahu, v jakém neexistují důkazy o snížení hodnoty.

### **Vykazování výnosů**

Výnosy představují reálnou hodnotu plnění získaného nebo nárokovaného v rámci běžných činností Společnosti. Společnost vykazuje výnosy v případě, že je možno jejich výši spolehlivě měřit, je pravděpodobné, že získá budoucí ekonomické užítky. Společnost stanovuje odhady na základě historických výsledků, a po zohlednění typu zákazníka, typu transakce a konkrétních podmínek jednotlivých ujednání.

### **Finanční výnosy a finanční náklady**

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

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

Finanční náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky a bankovní poplatky. Výpůjční náklady, které nejsou přímo přiřaditelné pořízení či výstavbě způsobilého aktiva, jsou účtovány do výsledku hospodaření s pomocí metody efektivní úrokové míry.

### **Dividendy**

Výnos z dividend se vykazuje tehdy, když vznikne právo na přijetí platby.

Výplata dividend akcionářům společnosti se vykazuje v konsolidované účetní závěrce Skupiny jako závazek v období, mezi schálením dividendy valnou hromadou a jejich výplatou.

### **Leasing**

Leasing je klasifikován jako operativní leasing, jestliže podstatná část rizik a užitků vyplývajících z vlastnictví zůstává pronajímateli. Splátky uhrazené na základě operativního leasingu (očištěné o veškeré pobídky přijaté od pronajímatele) jsou účtovány rovnoměrně po dobu trvání leasingu do zisku nebo ztráty. Pronájem dlouhodobého hmotného majetku, při kterém Skupina nese v podstatné míře všechna rizika a přijímá všechny užitky vyplývající z vlastnictví, je klasifikován jako finanční leasing. Majetek pronajatý formou finančního leasingu je v okamžiku zahájení nájmu aktivován do majetku Skupiny, a to v reálné hodnotě najatého majetku nebo v současné hodnotě minimálních budoucích leasingových splátek, je-li nižší.

### **Transakce v cizích měnách**

Transakce v jiných měnách než českých korunách jsou účtovány kurzy vyhlášenými Českou národní bankou k datu transakce. Peněžní položky denominované v zahraničních měnách se k uzávěrkovému dni přepočítávají kurzy vyhlášenými Českou národní bankou. Nepeněžní položky oceňované reálnou hodnotou, které jsou denominovány v cizích měnách, se přepočítávají kurzy platnými k datu, kdy byla reálná hodnota stanovena. Nepeněžní položky v cizí měně, které jsou oceňovány na základě historických cen, se nepřepočítávají. Kurzové zisky a ztráty se vykazují ve finančním výsledku.

### **Splatná a odložená daň z příjmů**

Daň z příjmů zahrnuje splatnou a odloženou daň. Splatná i odložená daň z příjmů se vykazuje do výsledku hospodaření s výjimkou případů, kdy se týká podnikové kombinace nebo položek zaúčtovaných přímo ve vlastním kapitálu nebo v ostatním úplném výsledku. Splatná daň zahrnuje odhad daňového závazku nebo daňové pohledávky ze zdanitelných příjmů nebo ztráty běžného roku s použitím daňových sazeb platných nebo uzákoněných k datu konsolidované účetní závěrky a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odložená daň z příjmů je stanovena s použitím závazkové metody z přechodných rozdílů mezi daňovou a účetní hodnotou aktiv a závazků. Odložený daňový závazek se však nevykazuje, pokud vyplývá z prvotního zachycení goodwillu; odložená daň se dále nevykazuje, pokud vzniká z prvotního zachycení aktiva nebo závazku v transakcích jiných než je

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

podniková kombinace, kdy tyto transakce nemají dopad na účetní ani daňový zisk nebo ztrátu. Odložená daň se stanoví za použití daňové sazby (a daňových zákonů), která byla k rozvahovému dni schválena, nebo proces jejího schválení zásadním způsobem pokročil a o které se předpokládá, že bude účinná v období, ve kterém bude příslušná odložená daňová pohledávka realizována nebo odložený daňový závazek vyrovnán.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou kompenzovány, pokud ze zákona existuje právo kompenzace splatných daňových závazků a pohledávek a tyto se vztahují k daním vybíraným stejným daňovým úřadem za stejnou zdaňovanou jednotku, nebo za odlišné zdaňované jednotky, které však mají v úmyslu vypořádat splatné daňové závazky a pohledávky v čisté výši nebo jejichž daňové pohledávky a závazky budou realizovány současně. O odložené daňové pohledávce se účtuje pouze v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v následujících účetních obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti kterému bude moci být tato pohledávka uplatněna. Odložené daňové pohledávky se revidují vždy k datu konsolidované účetní závěrky a snižují se v rozsahu, v jakém je nepravděpodobné, že bude realizováno související daňové využití.

### **Pozemky, budovy a zařízení**

#### **(i) Zachycení a oceňování**

Pozemky, budovy a zařízení se oceňují pořizovací (historickou) cenou sníženou o opravy a kumulované ztráty ze snížení hodnoty.

Pozemky, budovy a zařízení skupiny představují zejména zařízení pro výrobu a distribuci elektrické energie. Pořizovací cena zahrnuje výdaje, které jsou přímo přiřaditelné pořízení aktiva: cenu pořízení včetně dovozních cel a daní, které nelze refundovat, po odečtení obchodních slev a rabatů, veškeré náklady přímo přiřaditelné dopravě aktiva na jeho místo určení a zajištění stavu potřebného k používání aktiva v míře zamýšlené vedením účetní jednotky a počáteční odhad nákladů na demontáž a odstranění aktiva a obnovu místa, kde je aktivum umístěno.

#### **(ii) Následné výdaje**

Následné výdaje jsou zahrnuty do účetní hodnoty příslušného aktiva nebo jsou případně vykázány jako samostatné aktivum, ovšem pouze tehdy, pokud je pravděpodobné, že skupina získá budoucí ekonomický prospěch spojený s danou položkou, a že pořizovací cena položky je spolehlivě měřitelná. Účetní hodnota nahrazené části je odúčtována. Veškeré opravy a údržba jsou zaúčtovány do zisku nebo ztráty v účetním období, ve kterém vzniknou.

#### **(iii) Odpisy**

Pozemky se neodpisují. Odpisy ostatních aktiv se ustanoví metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace jejich pořizovací ceny nebo přeceněných částek na jejich zbytkovou hodnotu po dobu jejich odhadované doby životnosti.

Položky budov a zařízení jsou odpisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě aktiva vlastní výroby od data, kdy je aktivum dokončeno a připraveno k užívání. Stavby a zařízení fotovoltaických elektráren

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

jsou odepisovány po dobu 20 let od původního zařazení majetku. Zbývající doba odepisování odpovídá zbývající době, po kterou budou státem garantované výkupní ceny elektrické energie. Odhadované doby životnosti, zbytkové hodnoty a odpisové metody jsou prověřovány vždy k datu účetní závěrky, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně. Zisk nebo ztráta vznikající z prodeje či vyřazení položky pozemků, budov a zařízení se určí jako rozdíl mezi výnosem z prodeje a účetní hodnotou aktiva a zachytí se ve výsledku hospodaření.

### **Nehmotná aktiva**

#### **(i) Goodwill**

Goodwill vznikající při akvizici dceřiné společnosti se vykazuje odděleně ve výkazu o finanční pozici. Goodwill je každoročně testován na snížení hodnoty a je vykazován v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Ztráty ze snížení hodnoty goodwillu nejsou zpětně rušeny. Zisk nebo ztráta z prodeje podniku zahrnuje účetní hodnotu goodwillu vztahující se k prodanému podniku. Pro účel testování na snížení hodnoty je goodwill alokován jednotlivým peněžotvorným jednotkám. Tato alokace se provádí peněžotvorným jednotkám nebo skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se předpokládá, že budou těžit z podnikové kombinace, z níž goodwill vznikl. Hodnota goodwillu je sledována na úrovni provozních segmentů.

V případě podílů účtovaných ekvivalenční metodou se účetní hodnota goodwillu zahrnuje do účetní hodnoty daného podílu a případná ztráta ze snížení hodnoty je přiřazena účetní hodnotě daného podílu jako celku. Při prodeji dceřiné společnosti se přiřaditelná částka goodwillu zahrnuje do stanovení zisku či ztráty z prodeje.

#### **(ii) Obchodní značky a licence**

Samostatně pořízené obchodní značky a licence se vykazují v historických cenách. Obchodní značky a licence nabyté v podnikové kombinaci se vykazují v reálné hodnotě k datu akvizice. Obchodní značky a licence mají stanovenou životnost a vykazují se v pořizovací ceně po odečtení opravek. Oprávky se vypočítávají metodou rovnoměrných odpisů za účelem alokace pořizovací ceny obchodních značek a licencí po předpokládanou dobu životnosti.

#### **(iii) Ostatní nehmotná aktiva**

Ostatní nehmotná aktiva s omezenou dobou životnosti pořízená skupinou se oceňují pořizovací cenou sníženou o oprávky a kumulované ztráty ze snížení hodnoty (viz účetní postup Snížení hodnoty).

#### **(iv) Následné výdaje**

Následné výdaje na nehmotná aktiva jsou aktivovány pouze v případě, že zvyšují budoucí ekonomické užitky plynoucí z konkrétního aktiva, k němuž se vztahují. Všechny ostatní výdaje jsou zaúčtovány do výsledku hospodaření v období, ve kterém vznikly.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

### **(v) Odpisy**

S výjimkou goodwillu a aktiv s neurčitou dobou životnosti se nehmotná aktiva odpisují na zbytkovou hodnotu do výsledku hospodaření rovnoměrně po dobu odhadované životnosti od data jejich uvedení do užívání.

Ve společnostech FVE Jílovice s.r.o. a FVE Lahošť, s.r.o. byla rozeznána k datu akvizice hodnota licence na výroku elektřiny. Licence byly po porovnání s očekávanými peněžními toky pro účely konsolidace oceněny ve výši rozdílu nabývací hodnoty podílů na společnostech a vlastním kapitálu společností k datu akvizice. Odpisovány budou po zbývající dobu, po kterou jsou státem garantované výkupní ceny elektrické energie.

Odpisové metody, doby životnosti a zbytkové hodnoty jsou prověřovány vždy k datu konsolidované účetní závěrky a dle potřeby upravovány, přičemž se případné změny v odhadu zohlední prospektivně.

### **Rezervy**

Rezerva se vykáže, pokud má Skupina v důsledku minulé události současný smluvní nebo mimosmluvní závazek, jehož výši lze spolehlivě odhadnout, a je pravděpodobné, že k vypořádání závazku bude nezbytné vynaložení prostředků. Částka vykázána jako rezerva je nejlepším odhadem plnění nezbytného k vypořádání současného závazku k datu konsolidované účetní závěrky, a to s přihlédnutím k rizikům a nejistotám spojeným s daným závazkem. Pokud je rezerva oceněna pomocí odhadovaných peněžních toků nezbytných k vypořádání současného závazku, rovná se její účetní hodnota současné hodnotě těchto peněžních toků.

### **Použití odhadů a úsudků**

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém je daný odhad revidován, a ve všech dotčených budoucích obdobích. Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních postupů, které mají nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech:

- Odhadovaná životnost budov a zařízení a nehmotných aktiv
- Akvizice v účetním období
- Splatná a odložená daň z příjmů
- Půjčky
- Goodwill

## **Finanční nástroje**

### **(i) Derivátové finanční nástroje**

Skupina využívá derivátové finanční nástroje k řízení úrokových rizik. Derivátové finanční nástroje jsou při prvotním zaúčtování vykázány v reálné hodnotě k datu sjednání kontraktu a následně přeceňovány na reálnou hodnotu. Změny hodnoty úrokových finančních derivátů jsou zachyceny ve výsledku hospodaření z finanční činnosti.

### **(ii) Nederivátové finanční nástroje**

Nederivátové finanční nástroje zahrnují pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty, vydané dluhopisy, úvěry a půjčky a závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Skupina provádí prvotní zaúčtování úvěrů, půjček a pohledávek ke dni jejich vzniku. Skupina finanční aktivum odúčtuje, když smluvní práva na peněžní toky z finančního aktiva vyprší nebo když převede práva na smluvní peněžní toky transakcí, v jejímž rámci jsou převedena v podstatě všechna rizika a užítky spojené s vlastnictvím finančního aktiva. Skupina odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti její smluvní povinnosti.

#### Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu. Tato aktiva jsou prvotně zaúčtována v reálné hodnotě navýšené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou oceněna v zůstatkové hodnotě (s použitím metody efektivní úrokové míry), snižené o ztráty ze snížení hodnoty. Krátkodobé neúročené pohledávky se nediskontují.

#### Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

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

#### Vydané dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů a podřízených závazků ke dni jejich vzniku. Všechny ostatní finanční závazky (včetně finančních závazků označených jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty) jsou prvotně zaúčtovány k datu obchodu, což je datum, kdy se Společnost stane účastníkem smluvních ustanovení daného nástroje. Společnost odúčtuje finanční závazek, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Společnost řadí nederivátové finanční závazky do kategorie ostatní finanční závazky. Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snižené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry.

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

### Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy

Úročené úvěry, půjčky a dluhopisy jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě snížené o přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou úročené úvěry, půjčky a dluhopisy oceněny v zůstatkové hodnotě, přičemž se případný rozdíl mezi pořizovací cenou a hodnotou při splacení zachycuje ve výsledku hospodaření po dobu půjčky s použitím metody efektivní úrokové míry. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých úvěrů či dluhopisů, jejíž doba splatnosti je kratší než jeden rok vzhledem k datu sestavení konsolidované účetní závěrky, jako krátkodobou.

### Závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky

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

### **(iii) Základní kapitál**

Kmenové akcie jsou klasifikovány jako vlastní kapitál. Externí náklady přímo přiřaditelné vydání nových akcií a akciových opcí jiné než v podnikové kombinaci jsou zaúčtovány jako snížení vlastního kapitálu po zohlednění daňového efektu. Náklady na vydání akcií vynaložené v přímé souvislosti s podnikovou kombinací jsou zahrnuty do pořizovací ceny akvizice.

V případě pořízení vlastních akcií Společnosti společností ve skupině je úhrada včetně veškerých přímo souvisejících dodatečných nákladů na danou transakci (po odečtení daně z příjmů) odečtena z celkového vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti, a to až do doby zrušení nebo znovu emitování těchto akcií. Jakmile jsou tyto kmenové akcie následně znovu emitovány, je jakákoli přijatá protihodnota, snížená o veškeré přímo související dodatečné transakční náklady a příslušné dopady daně z příjmů, zahrnuta do vlastního kapitálu připadajícího na vlastníky mateřské společnosti.

### **Snížení hodnoty**

#### **(i) Nederivátová finanční aktiva**

Finanční aktiva, která nejsou klasifikována jako nástroje oceňované v reálné hodnotě vykazované do zisku nebo ztráty, jsou vždy k datu účetní závěrky posuzována za účelem zjištění, zda existuje objektivní důkaz o tom, že došlo ke snížení jejich hodnoty. Hodnota finančního aktiva se sníží, pokud existuje objektivní důkaz snížení hodnoty v důsledku jedné nebo více událostí, ke kterým došlo po prvotním zaúčtování aktiva, a pokud tato ztrátová událost (nebo události) měla vliv na odhadované budoucí peněžní toky daného aktiva, které lze spolehlivě odhadnout.

Objektivní důkazy o tom, že došlo ke snížení hodnoty finančních aktiv, zahrnují prodlení či neplacení ze strany dlužníka, restrukturalizaci pohledávky Skupiny za podmínek, o nichž by Skupina jinak neuvažovala, náznaky konkurzu dlužníka či emitenta, nepříznivé změny v platební situaci dlužníků či emitentů, hospodářské podmínky, které korelují s prodleními či zánikem aktivního trhu u cenného papíru. Objektivním důkazem snížení hodnoty je u investice do majetkového cenného papíru také významný nebo dlouhotrvající pokles její reálné hodnoty pod její pořizovací cenu.



## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

### Finanční aktiva oceňovaná zůstatkovou hodnotou

Skupina zvažuje důkazy snížení hodnoty finančních aktiv oceňovaných zůstatkovou hodnotou (poskytnuté úvěry, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky) jak na úrovni jednotlivých aktiv, tak na společné úrovni.

Všechna jednotlivě významná aktiva jsou posuzována z hlediska konkrétního snížení hodnoty. Ta, u nichž není zjištěno konkrétní snížení hodnoty, jsou následně posuzována společně z hlediska případného snížení hodnoty, které nastalo, avšak dosud nebylo zjištěno. Aktiva, která nejsou jednotlivě významná, jsou společně posuzována z hlediska snížení hodnoty tak, že se seskupí aktiva s podobnými charakteristikami rizik.

Ztráta ze snížení hodnoty finančního aktiva oceněného zůstatkovou hodnotou se vypočte jako rozdíl mezi jeho účetní hodnotou a současnou hodnotou odhadovaných budoucích peněžních toků diskontovaných původní efektivní úrokovou mírou daného aktiva. Ztráty se zaúčtují do výsledku hospodaření a zohlední se na účtu opravných položek k poskytnutým úvěrům, pohledávkám z obchodních vztahů a ostatním pohledávkám či finančním aktivům drženým do splatnosti. Úrok z aktiva se sníženou hodnotou se nadále účtuje. Pokud se v důsledku události, která nastala po zaúčtování snížení hodnoty, ztráta ze snížení hodnoty sníží, provede se storno tohoto snížení hodnoty prostřednictvím výsledku hospodaření.

### **(ii) Nefinanční aktiva**

Účetní hodnoty nefinančních aktiv skupiny kromě odložených daňových pohledávek (viz účetní postup Daň z příjmů) jsou vždy k datu sestavení účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty. Pokud jakýkoliv takový náznak existuje, odhadne se zpětně ziskatelná částka daného aktiva. Goodwill a nehmotná aktiva s neurčitou dobou životnosti se testují na snížení hodnoty každý rok.

Ztráta ze snížení hodnoty se zaúčtuje, pokud účetní hodnota aktiva nebo peněžotvorné jednotky převyší jejich zpětně ziskatelnou částku. Zpětně ziskatelná částka aktiva nebo peněžotvorné jednotky je určena jako jejich hodnota z užívání nebo jejich reálná hodnota snížená o náklady na prodej, je-li vyšší. Pro zjištění hodnoty z užívání se odhadované budoucí peněžní toky diskontují na jejich současnou hodnotu pomocí diskontní sazby před zdaněním, která odráží aktuální tržní stanovení časové hodnoty peněz a rizik specifických pro dané aktivum či peněžotvornou jednotku. Pro účely testování snížení hodnoty se aktiva seskupí do nejmenší skupiny aktiv, která vytváří peněžní příjmy z trvalého užívání, jež jsou výrazně nezávislé na peněžních příjmech z jiných aktiv nebo peněžotvorných jednotek. S ohledem na omezení týkající se velikosti provozního segmentu se peněžotvorné jednotky, kterým byl přiřazen goodwill, agregují tak, aby úroveň, na níž je prováděno testování snížení hodnoty, zohledňovala nejnižší úroveň, na níž se goodwill sleduje pro účely interního výkaznictví. Goodwill pořízený v rámci podnikové kombinace je přiřazen skupinám peněžotvorných jednotek, u nichž se očekává, že budou mít prospěch ze synergických efektů dané kombinace.

Ztráty ze snížení hodnoty se účtují do výsledku hospodaření. Ztráty ze snížení hodnoty peněžotvorných jednotek se přiřazují nejprve tak, aby snížily účetní hodnotu jakéhokoliv goodwillu přiřazeného peněžotvorné jednotce (skupině peněžo-

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

tvorných jednotek), a poté tak, aby poměrným způsobem snížily účetní hodnoty ostatních aktiv v peněžotvorné jednotce (skupině peněžotvorných jednotek).

Ztrátu ze snížení hodnoty goodwillu nelze odúčtovat. U ostatních aktiv se ztráta ze snížení hodnoty zaúčtovaná v předchozích obdobích posuzuje vždy k datu konsolidované účetní závěrky za účelem zjištění, zda se ztráta snížila nebo již neexistuje. Ztráta ze snížení hodnoty se odúčtuje, pokud došlo ke změně odhadů použitých k určení zpětně získatelné částky.

### **Zaměstnanecké požitky**

Závazky z krátkodobých zaměstnaneckých požitků (mzdy, příspěvky na dovolenou) jsou oceňovány na nediskontované bázi a jsou účtovány do nákladů v okamžiku poskytnutí souvisejícího plnění.

### **Informace o akvizicích pořízených po skončení účetního období**

Informace o akvizicích pořízených po skončení účetního období, avšak před schválením konsolidované účetní závěrky představenstvem jsou uváděny v příloze konsolidované účetní závěrky jako následné události.

## **3 PŘECHOD NA IFRS**

Tato konsolidovaná účetní závěrka Skupiny je první konsolidovanou účetní závěrkou sestavenou v souladu s IFRS. Kromě některých výjimek, IFRS 1 vyžaduje retrospektivní aplikaci verze standardů a interpretací platné pro rok končící 31. prosince 2015. Tato verze IFRS byla použita při přípravě zahajovací IFRS rozvahy k 1. lednu 2014 a následujících období až do konce prvního IFRS účetního období dne 31. prosince 2015. Při přípravě této konsolidované účetní závěrky byly použity následující výjimky z retrospektivní aplikace, které jsou povinné podle IFRS 1 a relevantní pro konsolidovanou účetní závěrku Skupiny:

**Výjimka z odúčtování finančních aktiv a závazků.** Finanční aktiva a závazky odúčtované před přechodem na IFRS nejsou znovu rozeznány podle IFRS. Management ne zvolil aplikaci kritéria odúčtování z dřívějšího data podle IAS 39.

**Výjimka z odhadů.** Odhady podle IFRS 1 k 1. lednu 2014 a k 31. prosinci 2014 by měly být konzistentní s odhady provedenými ke stejnému datu podle předchozího standardu vykazování, pokud zde není důkaz, že tyto odhady byly chybné.

Poslední konsolidovaná účetní závěrka Skupiny sestavená dle Českých účetních předpisů („CAS“) byla připravena za rok končící 31. prosince 2014.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

	31. 1. 2014	1. 1. 2014
<b>UNICAPITAL ENERGY a.s. celková výše vlastního kapitálu dle CAS</b>	<b>61 145</b>	<b>1 999</b>
Rozdílná metoda konsolidace společností Českomoravská distribuce*	-1 509	0
<b>UNICAPITAL ENERGY a.s. celková výše vlastního kapitálu dle IFRS</b>	<b>59 636</b>	<b>1 999</b>

údaje v tisících Kč

	2014
<b>UNICAPITAL ENERGY a.s. ztráta za účetní období dle CAS</b>	<b>-855</b>
Rozdílná metoda konsolidace společností Českomoravská distribuce*	-1 509
<b>UNICAPITAL ENERGY a.s. úplný výsledek za rok dle IFRS</b>	<b>-2 364</b>

údaje v tisících Kč

\* Skupina vlastní 50 % akcií společnosti Českomoravská distribuce s. r. o., která je dle IFRS konsolidována metodou ekvivalence a dle CAS je konsolidována poměrnou metodou.

Dopad rozdílné metody konsolidace na výkaz peněžních toků je následující:

	2014		
	CAS	Rozdílná metoda konsolidace	IFRS
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na počátku období</b>	<b>490</b>		<b>490</b>
Čistý peněžní tok z provozní činnosti	-232	2 780	2 548
Čistý peněžní tok z investiční činnosti	-25 738	-102 487	-128 225
Čistý peněžní tok z finanční činnosti	51 957	74 449	126 406
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>	<b>26 477</b>	<b>-25 258</b>	<b>1 219</b>

údaje v tisících Kč

#### **4 PŘIJETÍ NOVÝCH ČI REVIDOVANÝCH STANDARDŮ**

Následují nové standardy a interpretace, které Skupina uplatňuje od 1. ledna 2015:

**Vylepšení k IFRS za rok 2013 (vydané v prosinci 2013 a účinné v EU pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2015 nebo později).** Vylepšení se skládají ze změn čtyř standardů. Důvodová zpráva k IFRS 1 byla upravená tak, aby bylo zřejmé, že v případě, kdy není ještě k dispozici nová verze standardu povinná, avšak jeho aplikace je možná v dřívějším období, může si účetní jednotka vybrat při první aplikaci starou nebo novou verzi standardu za předpokladu jeho konzistentního uplatnění ve všech prezentovaných obdobích. IFRS 3 byl změněn tak, aby bylo zřejmé, že se nevzta-

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

huje na účtování o vytvoření společného podniku podle IFRS 11. Novela rovněž vysvětluje, že výjimka pro portfolio podle IFRS 13, umožňující účetní jednotce ocenit reálnou hodnotou skupinu finančního majetku a závazků na netto bázi, se týká veškerých smluv (včetně smluv o koupi nebo prodeji nefinančních položek), na které se uplatňuje IAS 39 nebo IFRS 9. IAS 40 objasňuje skutečnost, že IAS 40 a IFRS 3 se navzájem nevylučují. Ustanovení IAS 40 pomáhají účetním jednotkám rozlišit mezi investicemi do nemovitostí a nemovitostí využívané vlastníkem. Při pořízení investiční nemovitosti představující podnikovou kombinaci musí účetní jednotka vycházet z IFRS 3. Tato vylepšení neměla na účetní závěrku Skupiny významný dopad.

Následující nové standardy a interpretace, které byly vydány a jsou povinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později, Skupina předčasně neaplikovala.

### **IFRS 9, Finanční nástroje: Klasifikace a oceňování (vydaná v červenci 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později). Základní charakteristiky standardu jsou:**

- Finanční aktiva jsou potřebná pro účely oceňování klasifikovat do třech kategorií: na aktiva následně oceněná naběhlou hodnotou, aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do ostatního úplného výsledku (FVOCI) a aktiva následně oceněná reálnou hodnotou do výsledku hospodaření (FVPL).
- Klasifikace dluhových nástrojů je dána podnikatelským modelem pro řízení finančních aktiv, a dále jestli smluvní peněžní toky představují výhradně úhrady jistin a úroků (ÚJÚ). Jestliže je dluhový nástroj držen do splatnosti, může být oceněn v naběhlé hodnotě za předpokladu, že splňuje požadavek ÚJÚ. Dluhové nástroje, které splňují ÚJÚ požadavek a jsou drženy v portfoliu, kde účetní jednotka drží jak peněžní toky shromažďovaných aktiv, tak aktiva prodává, mohou být klasifikovány jako FVOCI. Finanční aktiva, která neobsahují peněžní toky splňující požadavek ÚJÚ, musí být oceňovány reálnou hodnotou do zisku nebo ztráty (jako například deriváty). Vložené deriváty již nejsou oddělovány od finančních aktiv, ale jsou zahrnuty do posouzení splnění ÚJÚ podmínky.
- Investice do investičních nástrojů jsou vždy oceňovány reálnou hodnotou. Vedení účetní jednotky může nicméně učinit nezvratné rozhodnutí o změně reálné hodnoty v ostatním úplném výsledku za předpokladu, že nástroj není určený k obchodování. Jestliže je investiční nástroj určený k obchodování, změny reálné hodnoty jsou uvedeny ve výkazu zisku nebo ztráty.
- Většina požadavků standardu IAS 39 na klasifikaci a oceňování finančních závazků byla přenesena beze změny do standardu IFRS 9. Hlavní změnou bude povinnost účetní jednotky vykázat účinky změn vlastního úvěrového rizika finančních závazků oceněných v reálné hodnotě, jejíž změna je vykázána jako součást zisků a ztrát, v ostatním úplném výsledku.

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

- IFRS 9 obsahuje nový model rozpoznávání ztrát ze snížení hodnoty - model očekávané úvěrové ztráty (OÚZ). K dispozici je „třístupňový“ přístup, který je založen na změně úvěrové kvality finančních aktiv od prvotního zaúčtování. V praxi nová pravidla znamenají povinnost subjektů při prvotním rozpoznání finančních aktiv, u kterých není úvěrově snižována hodnota (nebo životnosti očekávané úvěrové ztráty obchodních pohledávek), zaúčtovat okamžitou ztrátu ve výši dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Tam, kde došlo k výraznému nárůstu úvěrového rizika, se snížení hodnoty měří spíše pomocí životnosti očekávané úvěrové ztráty, než dvanáctiměsíční očekávané úvěrové ztráty. Model zahrnuje provozní zjednodušení pro leasing a obchodní pohledávky.
- Požadavky zajišťovacího způsobu účtování byly upraveny tak, aby zajistily lepší propojení s řízením rizik. Standard poskytuje účetním jednotkám možnost výběru mezi aplikováním požadavků zajišťovacího způsobu účtování dle IFRS 9 a pokračováním v uplatňování IAS 39 na všechny zajišťovací vztahy, protože v současné podobě standardu není řešeno účtování makro zajišťování.

Tento standard zatím nebyl schválen Evropskou unií. Vedení Skupiny v současné době posuzuje dopad standardu na účetní závěrku Skupiny a očekává jeho přijetí k datu jeho účinnosti.

### **IFRS 15, Výnosy ze smluv se zákazníky (vydaný 28. května 2014 a účinný pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo později).**

Tento nový standard zavádí zásadu, že se výnosy mají účtovat v transakční ceně v době, kdy zboží nebo služby jsou převedeny na zákazníka. Jakékoliv vázané výrobky nebo služby, které jsou odlišitelné, se musí účtovat samostatně a slevy nebo vratky z prodejní ceny musí být alokovány na jednotlivé položky. V případě, že cena je z jakéhokoliv důvodu variabilní, musí se zaúčtovat minimální hodnota, u které je vysoce pravděpodobné, že nebude odepsána. Náklady na pořízení smlouvy se zákazníky se musí kapitalizovat a odepisují se během doby, po kterou společností plynou ekonomické užítky smlouvy se zákazníkem. Vedení Skupiny v současnosti posuzuje dopad standardu na účetní závěrku Společnosti.

### **IFRS 16 „Leasing“ (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2019 nebo později).**

Tento nový standard zavádí nové principy pro vykazování, oceňování, prezentaci a zveřejňování leasingu. IFRS 16 eliminuje klasifikaci operativního a finančního leasingu tak jako to definuje IAS 17 a namísto toho zavádí jednotný model účtování pro nájemce. Nájemci budou povinni vykazovat: (a) aktiva a závazky pro všechny leasingy delší než 12 měsíců pokud nepůjde o aktiva malé hodnoty a (b) odpisování pronajatých aktiv oddělené od úroku ze závazků z leasingu ve výkazu zisků a ztrát. Z hlediska pronajímatele přebírá IFRS 16 většinu účtovacích zásad ze současného standardu IAS 17. Pronajímatel pokračuje v klasifikaci operativního a finančního leasingu a v rozdílném účtování těchto dvou typů leasingu. Tento standard zatím nebyl schválen Evropskou unií. Skupina momentálně posuzuje dopad tohoto standardu na svoji účetní závěrku.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

---

### **Novela IAS 12: Vykazování odložené daňové pohledávky z titulu nerealizovaných ztrát (vydané v lednu 2016 a účinné pro roční účtovací období začínající 1. ledna 2017 nebo později).**

Tato novela objasnila požadavky na účtování odložené daňové pohledávky z nerealizovaných ztrát z dluhových finančních nástrojů. Účtovací jednotka bude muset zaúčtovat odloženou daňovou pohledávku z nerealizovaných ztrát, které vznikly v důsledku diskontování peněžitých toků dluhového finančního nástroje tržními úrokovými mírami a to i v případě, že očekává, že bude držet tento nástroj do splatnosti a nebude muset zaplatit žádnou daň ze splacené jistiny. Ekonomický užitek, který je vyjádřený odloženou daňovou pohledávku, představuje schopnost majitele dluhového nástroje dosáhnout budoucí zisky (ve formě snížení vlivu oddiskontování) bez toho, aby byl povinný zaplatit daň z těchto zisků. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Skupina momentálně posuzuje dopad této novely na svoji účetní závěrku.

### **Iniciativa o zveřejňování – Novela IAS 7 (vydaná 29. ledna 2016 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2017 nebo později).**

Tato novela bude požadovat zveřejnění pohybů v závazcích, které se týkají finančních aktivit. Tato novela zatím nebyla schválena Evropskou unií. Skupina momentálně posuzuje dopad této novely na svoji účetní závěrku.

### **Roční vylepšení IFRS za rok 2014 (vydané 25. září 2014 a účinné pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).**

Novely mají vliv na 4 standardy. Cílem novely IFRS 5 bylo objasnit, že změna ve způsobu vyřazení finančního majetku (překlasifikování ze skupiny "držený na prodej") nepředstavuje změnu v plánu prodeje nebo distribuce a jako taková nemusí být zaúčtována. Novela IFRS 7 obsahuje usměrňování, které má vedení účetní jednotky pomoci při stanovení, zda podmínky dohody o obsluze finančního majetku získaného převodem představují pokračující zaangažovanost pro účely zveřejnění dle IFRS 7. Novela také objasňuje, že zveřejnění vzájemného zápočtu dle IFRS 7 se nevyžaduje v průběžné účetní závěrce, za předpokladu, že to jinak nevyžaduje IAS 34. Novela IAS 19 přináší vysvětlení, že v případě závazků z pozitivů po ukončení zaměstnání by při rozhodování o diskontní sazbě, existenci rozvinutého trhu s vysoko kvalitními podnikovými dluhopisy nebo o tom, které úrokové míry ze státních dluhopisů použít, měla být důležitá měna, v které jsou závazky denominovány a ne země, ve které vznikli. IAS 34 bude požadovat křížový odkaz z předběžné účetní závěrky na "informace zveřejněné na jiném místě průběžné účetní zprávy". V současnosti Skupina posuzuje dopad novel na svoji účetní závěrku.

### **Novela IAS 1 v souvislosti s Iniciativou o zveřejňování (vydána v prosinci 2014 a účinná pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).**

Novela standardu objasňuje princip významnosti a vysvětluje, že účetní jednotka nemusí uvést některé zveřejnění požadované IFRS, jestliže informace, která ze zveřejnění vyplývá, není významná a to i v případě, že IFRS standard uvádí seznam konkrétních požadavků na zveřejnění nebo je označuje jako minimální požadavky. Standard kromě toho poskytuje nová usměrňování ohledně mezisoučtů v účetní závěrce – konkrétně to, že tyto mezisoučty (a) se musí skládat z řádkových položek, které se skládají z hodnot účtovaných a oceňovaných dle IFRS, (b) musí být prezentovány a označeny tak, aby byli jednotlivé řádkové položky, které spadají do mezisoučtu, jasné a srozumitelné, (c) musí být používány konzistentně

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

v jednotlivých účetních obdobích a (d) nesmí být zvýrazněné více než mezisoučty požadované IFRS standardy. Skupina momentálně posuzuje dopad této novely na svojí účetní uzávěrku.

### **Vylepšení k IFRS za rok 2012 (vydané v prosinci 2013 a účinné v EU pro roční účtovací období začínající 1. února 2015 nebo později).**

Vylepšení se skládají ze změn sedmi standardů. Novela IFRS 2 přináší objasnění definice „podmínky vzniku nároku na odměnu“ a samostatnou definici pro „podmínky výkonů“ a „podmínky služby“. Novela se bude aplikovat na platby na základě podílů, u nichž datum jejich udělení je 1. července 2014 nebo později. IFRS 3 byl novelizován s úmyslem objasnit, že (1) povinnost vypořádat podmíněnou kupní cenu, která splňuje definici finančního nástroje je klasifikován jako finanční závazek nebo kapitálový nástroj na základě definic v IAS 32 a (2) všechny podmíněné úhrady, finanční i nefinanční, které nejsou klasifikovány jako nástroje vlastního kapitálu, se oceňují v reálné hodnotě ke každému datu, ke kterému se sestavuje účetní závěrka, a změna v reálné hodnotě se vykáže ve výkazu zisků a ztrát. Novelu IFRS 3 jsou účinné pro podnikové kombinace s datem akvizice 1. července 2014 nebo později. Novela IFRS 8 vyžaduje (1) zveřejnění uplatnění úsudku managementem v případě agregace provozních segmentů, včetně popisu jednotlivých agregovaných segmentů a ekonomických indikátorů, které se posuzovaly při stanovení, že agregované segmenty mají podobné ekonomické charakteristiky a (2) odsouhlasení aktiv segmentu na aktiva účetní jednotky, pokud se aktiva segmentu vykazují. Byla upravena důvodová zpráva k IFRS 13 s cílem objasnit, že záměrem zrušení některých odstavců v IAS 39 v rámci vydání IFRS 13 nebylo zrušit možnost oceňování krátkodobých pohledávek a závazků fakturovanou nominální hodnotou v případech, kde je dopad diskontování nevýznamný. Novelizace IAS 16 a IAS 38 měla za cíl objasnit výpočet brutto účetní hodnoty a oprávek v případě, že účetní jednotka použije přecenění model. IAS 24 byl upraven tak, aby se jako spřízněná osoba vykazovala účetní jednotka poskytující klíčových manažerských pracovníků účetní jednotce sestavujícímu účetní závěrku nebo její mateřské společnosti („manažerská společnost“), a aby se vyžadovalo zveřejnění částek, které za poskytnuté služby účtuje manažerská společnost účetní jednotce zhotovující účetní závěrku. Skupina momentálně posuzuje dopad této novely na svojí účetní uzávěrku.

**Účtování pořízení podílů ve společných činnostech – Novela IFRS 11 (vydána 6. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).** Tato novela přináší nové pokyny k účtování pořízení podílů ve společných činnostech představujících business. Skupina momentálně posuzuje dopad této novely na svojí účetní uzávěrku.

U následujících nových zveřejnění se neočekává, že budou mít dopad na Skupinu:

- IFRS 14, Účty časového rozlišení při regulaci (standard vydaný v lednu 2014 a účinný pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Objasnění přijatelných metod odpisování – Novela IAS 16 a IAS 38 (vydána 12. května 2014 a účinná pro účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Zemědělství: plodící rostliny – Novela IAS 16 a IAS 41 (vydána 30. června 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016).
- Ekvivalenční metoda v individuální účetní závěrce – Novela IAS 27 (vydána 12. srpna 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

- Prodej nebo vklad majetku uskutečněný mezi investorem a jeho přidruženou společností nebo společným podnikem – Novela IFRS 10 a IAS 28 (vydána 11. září 2014 a účinná pro roční období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Investiční společnosti: Uplatňování výjimky z konsolidace – Novela IFRS 10, IFRS 12 a IAS 28 (vydané v prosinci 2014 a účinné pro roční účetní období začínající 1. ledna 2016 nebo později).
- Novela IAS 19 – Programy se stanovenými požitky: Příspěvky zaměstnanců (vydané v listopadu 2013 a účinné v EU pro roční účtovací období začínající 1. února nebo později).

Není-li výše uvedeno jinak, neočekává se, že by nové standardy a interpretace měly významný vliv na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

### 5 VYKAZOVÁNÍ SEGMENTŮ

Skupina vykazuje své výsledky v členění na provozní segmenty, které jsou vymezeny s ohledem na podobnost ekonomického prostředí a ekonomických rysů, např. obdobné hodnoty dlouhodobých průměrných hrubých marží, obdobný charakter výrobků a služeb a regulačního prostředí. Na základě zeměpisného umístění Skupina své výsledky nerozlišuje, protože veškerá její činnost je provozována na území ČR.

Skupina dělí výrobky a služby podle jejich charakteru do následujících dvou kategorií:

1. Distribuce elektrické energie
2. Výroba elektrické energie

Segment výroby elektrické energie vznikl v průběhu roku 2015 akvizicemi společností FVE Jílovice s.r.o., FVE Lahošť, s.r.o. a PORUBOVKA, a.s., které se zabývají výrobou solární energie.

Segment distribuce energie dodává energii koncovým zákazníkům. V segmentu jsou činné dceřiné společnosti Českomoravská energetika s.r.o., LDS Sever, spol. s r.o. a Českomoravská distribuce s.r.o.

Následující tabulka shrnuje informace o provozních segmentech za rok končící 31. prosince 2015 a 2014

2015	Segment výroby elektrické energie	Segment distribuce elektrické energie	Součet za segmenty
Tržby	11 658	12 673	24 331
Provozní výsledek hospodaření	4 750	-6 370	-1 620
Podíl na zisku přidružených společností a společných podniků	949	4 716	5 665
<b>Zisk po zdanění</b>	<b>3 750</b>	<b>-62</b>	<b>3 688</b>



**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Celková aktiva segmentu	172 158	291 807	463 965
Celkové závazky segmentu	170 994	244 373	415 367

údaje v tisících Kč

2014	Segment výroby elektrické energie	Segment distribuce elektrické energie	Součet za segmenty
Tržby	0	0	0
Provozní výsledek hospodaření	0	-49	-49
Podíl na zisku přidružených společností a společných podniků	0	-3 421	-3 421
<b>Zisk po zdanění</b>	<b>0</b>	<b>-3 372</b>	<b>-3 372</b>
Celková aktiva segmentu	0	46 670	46 670
Celkové závazky segmentu	0	0	0

údaje v tisících Kč

**6 TRŽBY**

	2015	2014
Výroba elektrické energie	11 658	0
Distribuce energie	12 673	0
Ostatní	2 178	1 296
<b>Výnosy celkem</b>	<b>26 509</b>	<b>1 296</b>

údaje v tisících Kč

**Analýza zákazníků přesahujících 10% podíl na celkových tržbách**

	Segment	2015	2014
OTE, a.s.	výroba elektrické energie	11 658	0
Zákazník 1 - obor hutní výroba	distribuce elektrické energie	3 839	0
<b>Celkem</b>		<b>15 497</b>	<b>0</b>

údaje v tisících CZK

**7 NAKOUPENÉ SLUŽBY**

	2015	2014
Nakupované služby	820	135
Materiál a spotřeba energie	14 670	0
<b>Výnosy celkem</b>	<b>15 490</b>	<b>135</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

**8 OSOBNÍ NÁKLADY**

	2015	2014
Mzdové náklady	3 833	114
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	1 222	35
Ostatní osobní náklady	2	0
<b>Celkem</b>	<b>5 057</b>	<b>149</b>
Počet zaměstnanců Skupiny	11	2

údaje v tisících Kč

**9 OSTATNÍ PROVOZNÍ NÁKLADY**

	2015	2014
Daně a poplatky	1 270	0
Změna stavu provozních opravných položek	146	0
Ostatní provozní náklady	214	0
<b>Celkem</b>	<b>1 630</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

**10 FINANČNÍ VÝNOSY**

	2015	2014
Výnosové úroky	4 705	1 609
Výnos z výhodné koupě - LDS Sever	3 344	0
Ostatní finanční výnosy	6	3
Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	655	0
<b>Celkem</b>	<b>8 710</b>	<b>1 612</b>

údaje v tisících Kč

**11 FINANČNÍ NÁKLADY**

	2015	2014
Nákladové úroky	9 088	1 301
Ostatní finanční náklady	290	3
<b>Celkem</b>	<b>9 378</b>	<b>1 304</b>

údaje v tisících Kč

**12 SPLATNÁ A ODLOŽENÁ DAŇ**

	2015	2014
Splatná daň z příjmů	278	259
Odložená daň z příjmů	-358	0
<b>Daň z příjmů celkem</b>	<b>-80</b>	<b>259</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Vykázaný odložený daňový závazek lze analyzovat následovně:

	2015	2014
Pozemky, budovy, zařízení a nehmotná aktiva	-8 456	0
<b>Čisté daňové závazky</b>	<b>-8 456</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

Pohyby přechodných rozdílů, ze kterých byl vykázán odložený daňový závazek, byly za účetní období následující:

	Zůstatek k 1. 1. 2015	Vykázáno ve výsledku hospodaření	Změna odložené daně v důsledku akvizic	Zůstatek k 31. 12. 2015
Pozemky, budovy, zařízení	0	194	-2 433	-2 239
Nehmotná aktiva	0	126	-6 343	-6 217
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>320</b>	<b>-8 776</b>	<b>-8 456</b>

údaje v tisících Kč

**13 PODÍLY ÚČTOVANÉ EKVIVALENČNÍ METODOU**

	31. 12. 2015		31. 12. 2014		1. 1. 2014	
	Podíl	Investice	Podíl	Investice	Podíl	Investice
Českomoravská distribuce s.r.o.	50 %	51 295	50 %	46 579	0 %	0
PORUBOVKA, a.s.	18,8 %	23 952	0 %	0	0 %	0
<b>Celkem</b>		<b>75 247</b>		<b>46 579</b>		<b>0</b>

údaje v tisících Kč

K datu účetní závěrky byl proveden test na snížení hodnoty podílu ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Na základě testování nebyla zjištěna nutnost snížení hodnoty drženého podílu.

Podíl ve společnosti PORUBOVKA, a.s. nebyl na snížení hodnoty k datu účetní závěrky testován, z důvodu neexistence indikátorů znehodnocení a krátké doby uplynulé od data akvizice, která proběhla dne 30. června 2015.

**14 POSKYTNUTÉ ÚVĚRY A OSTATNÍ FINANČNÍ AKTIVA**

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Dlouhodobé úvěry spřízněným stranám (Pozn. 22)	51 273	79 779	0
Krátkodobé úvěry	21 630	0	0
Pohledávky z obchodních vztahů	17 649	0	0
<b>Celkem</b>	<b>90 552</b>	<b>79 779</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Struktura splatnosti finančních aktiv je uvedena Pozn. 21.

**15 POZEMKY, BUDOVY A ZAŘÍZENÍ**

	Pozemky	Samostatné movité věci	Nedokončený majetek	Celkem
Pořizovací cena				
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	0	0	0
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	40 080	331 100	0	371 180
Ostatní přírůstky	0	6 505	25 176	31 681
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>40 080</b>	<b>337 605</b>	<b>25 176</b>	<b>402 861</b>
Oprávký a snížení hodnoty				
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	0	0	0
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	0	56 691	0	56 691
Odpisy	0	4 616	0	4 616
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>0</b>	<b>61 307</b>	<b>0</b>	<b>61 307</b>
<b>Účetní hodnota k 31. 12. 2015</b>	<b>40 080</b>	<b>276 298</b>	<b>25 176</b>	<b>341 554</b>

údaje v tisících Kč

**16 OSTATNÍ NEHMOTNÁ AKTIVA**

	Software	Licence a povolení	Jiný nehmotný majetek	Nedokončený majetek	Celkem
Pořizovací cena					
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	0	0	0	0
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	323	33 583	100	0	34 006
Ostatní přírůstky	153	0	0	364	517
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>476</b>	<b>33 583</b>	<b>100</b>	<b>364</b>	<b>34 523</b>
Oprávký a snížení hodnoty					
Zůstatek k 1. 1. 2015	0	0	0	0	0
Akvizice prostřednictvím podnikových kombinací	233	0	15	0	248
Odpisy	17	864	2	0	883
<b>Zůstatek k 31. 12. 2015</b>	<b>250</b>	<b>864</b>	<b>17</b>	<b>0</b>	<b>1 131</b>
<b>Účetní hodnota k 31. 12. 2015</b>	<b>226</b>	<b>32 719</b>	<b>83</b>	<b>364</b>	<b>33 392</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

**17 OSTATNÍ NEFINANČNÍ AKTIVA**

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Ostatní dlouhodobá aktiva	1 117	0	0
Ostatní krátkodobá aktiva	1 923	0	1 525
Krátkodobé poskytnuté zálohy	20 240	0	0
Stát – daňové pohledávky	5 449	0	0
<b>Celkem</b>	<b>28 729</b>	<b>0</b>	<b>1 525</b>

údaje v tisících Kč

Krátkodobé poskytnuté zálohy k 31. prosinci 2015 ve výši 20 000 tis. Kč představují zálohy zaplacené za budoucí postoupení pohledávky v nominální hodnotě 23 500 tis. Kč, postoupené za celkovou úplatu ve výši 21 320 tis. Kč. Veškeré daňové pohledávky za státem k 31. prosinci 2015 jsou z titulu DPH.

**18 ZÁKLADNÍ KAPITÁL**

Skupina je plně vlastněna společností UNICAPITAL a.s., akciová společnost založená dle právních předpisů České republiky, zapsaná do obchodního rejstříku 19. června 2013. Osobou ovládající UNICAPITAL a.s. je zahraniční společnost AROMI ENERGY LTD, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném v Nikósii. Konečným vlastníkem Skupiny, který se 100% podílem na základním kapitálu a 100% podílem na hlasovacích právech ovládá AROMI ENERGY LTD, je pan Pavel Hubáček. V průběhu roku 2015 a 2014 nedošlo ke změnám ve výši základního kapitálu, struktury akcií Skupiny ani ke změně akcionářské struktury.

Jediný akcionář Skupiny poskytl 11. srpna 2014 příplatek mimo základní kapitál ve výši 60 000 tis. Kč do společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s., který je v konsolidované účetní závěrce vykázán v ostatních kapitálových fondech. Dne 15. ledna 2015 poskytl jediný akcionář Skupiny další příplatek mimo základní kapitál ve výši 51 000 tis. Kč., do společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. a 1. června 2015 příplatek mimo základní kapitál ve výši 18 000 tis. Kč, které byly rovněž vykázány v ostatních kapitálových fondech. Dne 27. července 2015 a 2. listopadu 2015 byly příplatky mimo základní kapitál rozhodnutím jediného akcionáře sníženy o 10 200 tis. Kč a 17 000 tis. Kč.

**19 PŮJČKY A VYDANÉ CENNÉ PAPIŘY**

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
<b>Dlouhodobé</b>			
Vydané dluhopisy	370 507	0	0
Přijaté úvěry	132 163	0	0
<b>Krátkodobé</b>			
Přijaté úvěry (Pozn. 22)	6 518	66 300	0
Nezaplacené úroky z přijatých úvěrů	0	1 301	0

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Dlouhodobé přijaté úvěry	31. 12. 2015
Bankovní úvěry	112 004
Úvěry od spřízněných osob	19 168
Ostatní přijaté úvěry	7 509
<b>Dlouhodobé přijaté úvěry celkem</b>	<b>138 681</b>

údaje v tisících Kč

Bankovní úvěry a úvěry od spřízněných osob jsou úročeny tržními úrokovými mírami. Smluvní peněžní toky a jejich splatnost je uvedena v bodě 21.

**Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:**

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Dluhopisy se splatností více než 5 let	15 560	0	0
Dluhopisy se splatností 1-5 let	354 947	0	0
<b>Celkem</b>	<b>370 507</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

ISIN	Kupón	Datum splatnosti	Podoba	Jmenovitá hodnota	Počet kusů
CZ0003512311	5,1 % p.a.	7. 4. 2020	listinná	50 000	2 000
CZ0003512352	5,1 % p.a.	4. 5. 2020	listinná	100 000	1 000
CZ0003513392	5,1 % p.a.	28. 12. 2020	zaknihovaná	50 000	4 000
CZ0003513400	5,1 % p.a.	29. 1. 2021	listinná	100 000	1 500

údaje v tisících Kč

K 31. prosinci 2015 Skupina z emise CZ0003513392 prodala dluhopisy v nominální hodnotě 150 000 tis. Kč. Zbývající část této emise v nominální hodnotě 50 000 Kč zůstala na vlastním majetkovém účtu Společnosti. Tyto vlastní dluhopisy jsou v pasivech rozvahy odečteny od původní emise.

Lhůta pro upisování dluhopisů emise CZ0003513400 byla stanovena na období od 18. prosince 2015 do 29. července 2016. Skupina z této emise prodala v roce 2015 dluhopisy v nominální hodnotě 15 560 tis. Kč.

Výnosy z dluhopisů jsou zdaňovány v souladu se Zákonem č. 586/1992 Sb. o dani z příjmu, ve znění pozdějších předpisů. Při splacení jmenovité hodnoty a výplaty úrokových výnosů budou tam, kde to vyžadují zákony České republiky, z plateb vlastníkům dluhopisů sráženy příslušné daně a poplatky. Vlastníci dluhopisů mohou za určitých podmínek požadovat nebo rozhodnout o jejich předčasném splacení.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

**20 ZÁVAZKY Z OBCHODNÍCH VZTAHŮ A OSTATNÍ ZÁVAZKY**

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Závazky z obchodních vztahů	23 707	19	0
Závazky k zaměstnancům	393	0	0
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	190	2	0
Krátkodobé přijaté zálohy	0	10	0
Stát – daňové závazky a dotace	0	5	0
Jiné závazky	0	15	16
<b>Celkem</b>	<b>24 290</b>	<b>51</b>	<b>16</b>

údaje v tisících Kč

	Do splatnosti	1-90 dní	91-180 dní	181-360 dní	Více než 1 rok	Celkem
Závazky z obchodních vztahů	16 052	2	0	0	7 653	23 707

údaje v tisících Kč

Závazky po splatnosti představovaly nedoplatek pořizovací ceny dlouhodobého hmotného majetku. K datu vydání této účetní závěrky byly závazky po splatnosti uhrazeny.

**21 ŘÍZENÍ RIZIK**

Představenstvo Společnosti má celkovou odpovědnost za nastavení rámce řízení rizik Skupiny a za dohled nad jeho uplatňováním. V rámci řízení rizik jsou řízena tržní rizika, úvěrové riziko a riziko likvidity.

**(a) Řízení tržních rizik**

**Úrokové riziko**

Skupina je vystavena riziku změn úrokových sazeb, jelikož si půjčuje finanční prostředky s fixními i variabilními úrokovými sazbami. Skupina uzavírá smlouvy o úrokových swapech za účelem řízení úrokového rizika a peněžních toků vyplývajících z úvěrů a půjček s variabilními sazbami. K datu účetní závěrky byl rizikový profil úročených finančních nástrojů Skupiny následující:

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Finanční závazky s pevnou úrokovou sazbou	389 675	67 601	0
Finanční závazky s pohyblivou úrokovou sazbou	112 004	0	0
Úrokový SWAP	3 041	0	0
<b>Celkem</b>	<b>504 720</b>	<b>67 601</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

Následující tabulka ukazuje, jaký dopad na úplný výsledek běžného roku by mělo snížení/zvýšení úrokových sazeb.

	Nástroje s pohyblivou sazbou	Pohyb úrokových sazeb v % p.a.	Dopad změny úrokové sazby do úplného výsledku hospodaření
31. 12. 2015	112 004	1 %	-1 120
31. 12. 2014	0	1 %	0

údaje v tisících Kč

	Úrokový SWAP	Pohyb úrokových sazeb v % p.a.	Dopad změny úrokové sazby do úplného výsledku hospodaření*
31. 12. 2015	3 041	1 %	1 050
31. 12. 2014	0	1 %	0

údaje v tisících Kč

\* Kladná hodnota znamená zvýšení úplného výsledku o danou hodnotu, záporná hodnota znamená naopak snížení úplného výsledku při růstu úrokových sazeb o 1 %. Při poklesu úrokových sazeb bude dopad na úplný výsledek opačný.

### Měnové riziko

Všechny transakce a zůstatky Skupiny k 31. prosinci 2015 a 2014 a k 1. lednu 2014 jsou denominovány v českých korunách. Skupina tedy není vystavena měnovému riziku. Dopad změn tržních měnových kurzů na úplný výsledek Skupiny za rok 2015 a 2014 je nulový.

### (b) Řízení úvěrového rizika

Skupina je vystavena úvěrovému riziku – riziku, že protistrany nebudou schopny dostát svým smluvním závazkům, což může mít za následek finanční ztrátu Skupiny. Hlavní finanční aktiva Skupiny představují zůstatky na bankovních účtech, pokladní hotovost, ostatní krátkodobá finanční aktiva a pohledávky z obchodních vztahů. U likvidních prostředků je úvěrové riziko omezeno vzhledem ke skutečnosti, že protistranami jsou banky s vysokým úvěrovým ratingem (tj. banky s nízkým rizikem neplnění). Pohledávky jsou průběžně vyhodnocovány z hlediska situace ohledně jejich inkasa. Skupina má zavedenu politiku úvěrových limitů a výše problémových pohledávek je řádně monitorována.

### Finanční aktiva do splatnosti

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Pohledávky z obchodního styku	6 800	0	0
Poskytnuté úvěry	72 903	79 779	1 525
Peněžní ekvivalenty	84 536	1 219	490
<b>Celkem</b>	<b>164 239</b>	<b>80 998</b>	<b>2 015</b>

údaje v tisících Kč



**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

Skupina nepřijala k finančním aktivům do splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko.

**Finanční aktiva po splatnosti**

	Do splatnosti	1-90 dní	91-180 dní	181-360 dní	Více než 1 rok	Celkem
Pohledávky z obchodního styku	6 800	9 781	1 068	0	0	17 649
Poskytnuté úvěry	21 630	0	0	0	0	21 630

údaje v tisících Kč

K datu vydání účetní závěrky bylo z pohledávek po splatnosti evidovaných k 31. prosinci 2015 uhrazeno celkem 9 598 tis. Kč.

Skupina nepřijala k finančním aktivům po splatnosti žádné zajištění snižující úvěrové riziko.

K 31. prosinci 2014 a 2015 Skupina neeviduje žádná znehodnocená finanční aktiva.

**(c) Řízení likvidního rizika**

Při posuzování schopnosti Skupiny pokračovat ve své činnosti a likvidního rizika vedení Skupiny prověřuje budoucí potřeby hotovosti a předpokládané výnosy skupiny. Vedení je přesvědčeno, že při zpracování těchto prognóz postupovalo obezřetně, s cílem zohlednit nejisté hospodářské prostředí. Vedení dospělo k závěru, že skupina v dohledné budoucnosti bude schopna provozovat svou činnost v rámci stávajícího a plánovaného financování a plnit veškerá ujednání o podmínkách financování (tzv. covenants), a je tedy přesvědčeno, že je na místě sestavit účetní závěrku skupiny za předpokladu časově neomezeného trvání účetní jednotky. Skupina má nastavenou centrální strategii v oblasti likvidního rizika k řízení krátkodobého, střednědobého a dlouhodobého financování skupiny. Skupina řídí likvidní riziko udržováním odpovídajících rezerv a dlouhodobých úvěrů, průběžným sledováním projekcí peněžních toků a skutečných peněžních toků a vyrovnáváním profilů splatnosti finančních aktiv a závazků. Následující tabulka uvádí přehled budoucích nediskontovaných peněžních toků z finančních závazků v členění dle očekávané splatnosti

31. 12. 2015	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Dluhopisy UNICAPITALENERGY 5,1/2020	0	5 100	120 400	0
Dluhopisy UNICAPITALENERGY II 5,1/2020	0	5 100	120 400	0
Dluhopisy UNICAPITALENERGY III 5,1/2020	0	10 200	240 800	0
Dluhopisy UNICAPITALENERGY IV 5,1/2021	0	0	30 600	157 650
Přijaté půjčky	3 158	18 186	92 076	39 432
Závazky z obchodního styku	24 290	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>27 448</b>	<b>38 586</b>	<b>604 276</b>	<b>197 082</b>

údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

31. 12. 2014	Do 3 měsíců	3-12 měsíců	1-5 let	Více než 5 let
Přijaté půjčky	0	50 100	20 249	0
Závazky z obchodního styku	51	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>51</b>	<b>50 100</b>	<b>20 249</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

**(d) Reálná hodnota finančních nástrojů**

Reálná hodnota všech finančních aktiv a závazků Společnosti k 31. prosinci 2015 a 2014 a k 1. lednu 2014 odpovídá jejich zůstatkové hodnotě.

**22 TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

Všechny transakce byly uzavřeny za běžných tržních podmínek. Transakce mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi, které jsou spřízněnými osobami Společnosti, byly v rámci konsolidace eliminovány a nejsou tedy v tomto bodu vykázány. Ostatní transakce, které nastaly v daném období, jsou uvedeny níže:

	2015	2014
<b>Úrokové výnosy</b>		
Českomoravská distribuce s.r.o.	4 055	1 554
Photon Forest, s.r.o.	241	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	0	55
<b>Výnosy celkem</b>	<b>4 296</b>	<b>1 609</b>
<b>Úrokové náklady</b>		
UNICAPITAL a.s.	1 667	1 301
<b>Služby</b>		
Pereta Estates s.r.o.	13	0
<b>Náklady celkem</b>	<b>1 680</b>	<b>1 301</b>

údaje v tisících Kč

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
<b>Poskytnuté zápůjčky</b>			
Českomoravská distribuce s.r.o.	43 534	79 779	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	0	0	1 525
Photon Forest, s.r.o.	7 739	0	0
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>51 273</b>	<b>79 779</b>	<b>1 525</b>
<b>Přijaté zápůjčky</b>			
UNICAPITAL a.s.	19 168	67 601	0
<b>Ostatní závazky</b>			

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015**

UNICAPITAL a.s.	2 317	0	0
<b>Závazky celkem</b>	<b>21 485</b>	<b>67 601</b>	<b>0</b>

údaje v tisících Kč

**23 PENĚŽNÍ PROSTŘEDKY A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY**

Pro účely sestavení přehledu o peněžních tocích peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty zahrnují peníze v pokladně a na bankovních účtech a investice do nástrojů peněžního trhu. Zůstatek peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů ke konci období vykázaný v přehledu o peněžních tocích lze odsouhlasit na příslušné položky výkazu o finanční pozici následovně:

	31. 12. 2015	31. 12. 2014	1. 1. 2014
Pokladní hotovost	321	203	57
Peníze na bankovních účtech	84 215	1 016	433
<b>Celkem</b>	<b>84 536</b>	<b>1 219</b>	<b>490</b>

údaje v tisících Kč

**24 PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A PODMÍNĚNÁ AKTIVA**

Společnost	Typ podrozvahového závazku	Datum vzniku	Protistrana	Titul	Podmíněný závazek	Výše dlužné částky úvěru ke dni účetní závěrky
FVE Jilovice s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	24. 3. 2015	Raiffeisenbank	Úvěrová smlouva	158 000	74 215
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Avalista na blankosměnce	27. 5. 2011	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	7 000	0
FVE Lahošť, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	27. 5. 2011	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	37 789	37 789
Českomoravská distribuce s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	20. 10. 2014	Československá obchodní banka	Úvěrová smlouva	1 578 325	490 162
PORUBOVKA, a.s.	Avalista na blankosměnce Photon Forest, s.r.o.	18. 7. 2012	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	0*	0*
Photon Forest, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	18. 7. 2012	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	435 000	230 930

údaje v tisících Kč

\* do výše částek vyplývajících z úvěru poskytnutého Sberbank CZ společností Photon Forest s.r.o.

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ROK KONČÍCÍ 31. 12. 2015

---

### 25. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost upsala 100 % emise listinných Dluhopisů UNICAPITALENERGY IV 5,1/2021, ISIN CZ0003513400 o celkové jmenovité hodnotě 150 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 29. ledna 2016 a splatných dne 29. ledna 2021.

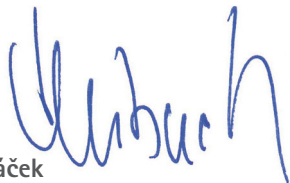
Dne 3. března 2016 byl Společnosti poskytnut jediným akcionářem příplatek mimo základní kapitál ve výši 10 900 tis. Kč.

Společnost dne 8. března 2016 podepsala kupní smlouvu, na základě které 9. března 2016 nabyla 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., IČ: 246 69 504, se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 20960. Společnost se tak stala 100% vlastníkem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota nákupu 50% obchodního podílu včetně příslušenství činila 156 mil. Kč. Společnost Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie a zemního plynu, který aktuálně provozuje na území České republiky 36 lokálních distribučních soustav v průmyslových, logistických, administrativních a obytných zónách.

Společnost nabyla dne 11. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 134 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. SOLAR-HASKOVO je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 4,105 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

Společnost nabyla dne 20. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti Slantze-09 EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57 mil. Kč, ta zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. Slantze-09 je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 1,629 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

V Praze dne 29. dubna 2016



**Pavel Hubáček**

člen představenstva

**15.2. ŘÁDNÁ INDIVIDUÁLNÍ AUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA EMITENTA ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2014 DO 31.12.2014 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

Níže je uvedeno plné znění řádné individuální auditované účetní závěrky Emitenta za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014 dle českých účetních standardů, včetně příloh a auditorského výroku.

## Zpráva nezávislého auditora

za ověřované období od 1.1.2014 do 31.12.2014

Firma: **UNICAPITAL ENERGY a.s.**  
IČ: 01881469  
Sídlo: Opletalova 1418/23, 110 00 Praha 1

---

### Zpráva o ověření účetní závěrky

Na základě provedeného auditu jsme dne 5.6.2015 vydali k účetní závěrce, která je součástí této výroční zprávy, zprávu následujícího znění:

"Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. , která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace."

#### *Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku*

Statutární orgán společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### *Odpovědnost auditora*

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### *Výrok auditora*

Podle našeho názoru účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. k 31.12.2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.



### **Zpráva o ověření zprávy o vztazích**

Ověřili jsme věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě o vztazích společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. za rok končící 31.12.2014. Za sestavení této zprávy o vztazích je odpovědný statutární orgán společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko k této zprávě o vztazích.

Ověření jsme provedli v souladu s AS č. 56 Komory auditorů České republiky. Tento standard vyžaduje, abychom plánovali a provedli ověření s cílem získat omezenou jistotu, že zpráva o vztazích neobsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti. Ověření je omezeno především na dotazování pracovníků společnosti a na analytické postupy a výběrovým způsobem provedené prověření věcné správnosti údajů. Proto toto ověření poskytuje nižší stupeň jistoty než audit. Audit jsme neprováděli, a proto nevyjadřujeme výrok auditora.

Na základě našeho ověření jsme nezjistili žádné skutečnosti, které by nás vedly k domněnce, že zpráva o vztazích společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. za rok končící 31.12.2014 obsahuje významné (materiální) věcné nesprávnosti.

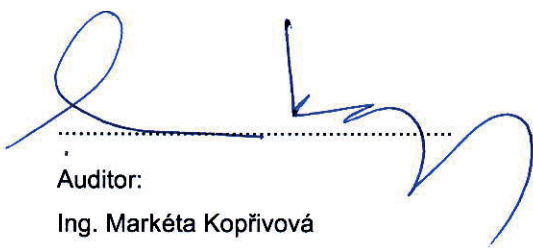
### **Zpráva o ověření výroční zprávy**

Ověřili jsme soulad výroční zprávy společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. k 31.12.2014 s účetní závěrkou, která je obsažena v této výroční zprávě. Za správnost výroční zprávy je zodpovědný statutární orgán společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. Naším úkolem je vydat na základě provedeného ověření stanovisko o souladu výroční zprávy s účetní závěrkou.

Ověření jsme provedli v souladu s Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. Tyto standardy vyžadují, aby auditor naplánoval a provedl ověření tak, aby získal přiměřenou jistotu, že informace obsažené ve výroční zprávě, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s příslušnou účetní závěrkou. Jsme přesvědčeni, že provedené ověření poskytuje přiměřený podklad pro vyjádření výroku auditora.

Podle našeho názoru jsou informace uvedené ve výroční zprávě společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. k 31.12.2014 ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s výše uvedenou účetní závěrkou.

V Praze dne 18.6.2015



Auditor:

Ing. Markéta Kopřivová

číslo oprávnění 1331 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.

Antala Staška 2027/79, Praha 4

číslo oprávnění 080 KAČR





**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. 12. 2014**

	Běžné období			Minulé období
	Brutto	Korekce	Netto	Netto
<b>Aktiva celkem</b>	<b>130 998</b>	<b>0</b>	<b>130 998</b>	<b>2 015</b>
<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	<b>50 100</b>	<b>0</b>	<b>50 100</b>	<b>0</b>
III. Dlouhodobý finanční majetek	50 100	0	50 100	0
1 Podíly - ovládaná osoba	100		100	0
2 Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	50 000		50 000	0
<b>C. Oběžná aktiva</b>	<b>80 898</b>	<b>0</b>	<b>80 898</b>	<b>2 015</b>
II. Dlouhodobé pohledávky	79 779	0	79 779	0
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	79 779		79 779	0
III. Krátkodobé pohledávky	0	0	0	1 525
2 Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	0		0	1 525
IV. Krátkodobý finanční majetek	1 119	0	1 119	490
1 Peníze	203		203	56
2 Účty v bankách	916		916	434

v celých tisících CZK

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. 12. 2014**

	<b>Běžné období</b>	<b>Minulé období</b>
<b>Pasiva celkem</b>	<b>130 998</b>	<b>2 015</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>63 106</b>	<b>1 999</b>
I. Základní kapitál	2 000	2 000
1 Základní kapitál	2 000	2 000
II. Kapitálové fondy	60 000	0
2 Ostatní kapitálové fondy	60 000	0
V.1. Výsledek hospodaření běžného účetního období /+ -/	1 106	-1
<b>B. Cizí zdroje</b>	<b>67 892</b>	<b>16</b>
I. Rezervy	259	0
3 Rezerva na daň z příjmů	259	0
III. Krátkodobé závazky	67 633	16
1 Závazky z obchodních vztahů	0	6
2 Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	67 601	10
5 Závazky k zaměstnancům	2	0
6 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	10	0
7 Stát - daňové závazky a dotace	5	0
11 Jiné závazky	15	0

v celých tisících CZK

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

	Běžné období	Minulé období
<b>II. Výkony</b>	1 296	0
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	1 296	0
<b>B. Výkonová spotřeba</b>	-86	-25
1 Spotřeba materiálu a energie	0	-2
2 Služby	-86	-23
<b>+ Přidaná hodnota</b>	1 210	-25
<b>C. Osobní náklady</b>	-149	0
1 Mzdové náklady	-4	0
2 Odměny členům orgánů obchodní korporace	-110	0
3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-35	0
<b>D. Daně a poplatky</b>	-4	0
<b>* Provozní výsledek hospodaření</b>	1 057	-25
<b>X. Výnosové úroky</b>	1 609	25
<b>N. Nákladové úroky</b>	-1 301	0
<b>XI. Ostatní finanční výnosy</b>	3	0
<b>O. Ostatní finanční náklady</b>	-3	-1
<b>* Finanční výsledek hospodaření</b>	308	24
<b>Q. Daň z příjmů za běžnou činnost</b>	-259	0
1 Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	-259	0
<b>** Výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	1 106	-1
<b>*** Výsledek hospodaření za účetní období</b>	1 106	-1
<b>Výsledek hospodaření před zdaněním</b>	1 365	-1

v celých tisících CZK

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

	Běžné období	Minulé období
<b>P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>	491	0
<b>Z. Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním</b>	1 365	0
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	-308	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky a vyúčtované výnosové úroky	-308	0
A.1.5.1. Vyúčtované nákladové úroky	1 301	0
A.1.5.2. Vyúčtované výnosové úroky	-1 609	0
<b>A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami provozního kapitálu a mimořádnými položkami</b>	1 057	0
A.2. Změna potřeby pracovního kapitálu	-10 435	-1 509
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti a časového rozlišení aktivního	-76 751	-1 518
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti a časového rozlišení pasivního	66 316	9
<b>A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>	-9 378	-1 509
A.4. Přijaté úroky	106	0
<b>A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	-9 272	-1 509
B.1. Výdaje spojené s pořízením stálých aktiv	-50 100	0
<b>B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>	-50 100	0
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky	60 000	2 000
C.2.1. Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení	0	2 000
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů	60 000	0
<b>C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>	60 000	2 000
<b>F. Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků</b>	628	491
<b>D. Rozdíl D=P+F-R</b>	0	0
<b>R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>	1 119	491

v celých tisících CZK

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

	Základní kapitál a vlastní akcie	Ážio	Fondy z přecenění a přepočtů	Ostatní kapitálové fondy	Rezervní fond
<b>Stav k 23. 7. 2013</b>	0	0	0	0	0
<b>Transakce s vlastníky celkem</b>	2 000	0	0	0	0
Změna základního kapitálu	2 000				
Výsledek hospodaření za běžné období					
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31. 12. 2013</b>	2 000	0	0	0	0
<b>Transakce s vlastníky celkem</b>	0	0	0	60 000	0
Ostatní				60 000	
Výsledek hospodaření za běžné období					
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0	0	0
<b>Stav k 31. 12. 2014</b>	2 000	0	0	60 000	0

	Ostatní fondy ze zisku	Nerozdělené výsledky hospodaření	Celkem
<b>Stav k 23. 7. 2013</b>	0	0	0
<b>Transakce s vlastníky celkem</b>	0	-1	1 999
Změna základního kapitálu			2 000
Výsledek hospodaření za běžné období		-1	-1
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0
<b>Stav k 31. 12. 2013</b>	0	-1	1 999
<b>Transakce s vlastníky celkem</b>	0	1 107	61 107
Ostatní		1	60 001
Výsledek hospodaření za běžné období		1 106	1 106
Čisté nerealizované zisky (ztráty) celkem	0	0	0
<b>Stav k 31. 12. 2014</b>	0	1 106	63 106

v celých tisících CZK

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

### 1 POPIS ÚČETNÍ JEDNOTKY

Firma: UNICAPITAL ENERGY a.s.  
IČ: 018 81 469  
Založení/Vznik: 23. 7. 2013  
Sídlo: 110 00, Praha 1, Opletalova 1418/23  
Právní forma: akciová společnost  
Spisová značka: oddíl B, vložka 19242 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze  
Účetní období: 1. leden až 31. prosinec  
Předmět podnikání: Správa finančního majetku a finančních investic

#### 1.1 Osoby podílející se více jak 20 % na základním kapitálu účetní jednotky

Jméno / Firma	Podíl v %	
	Běžné období	Minulé období
UNICAPITAL a.s.	100,0	100,0

#### 1.2 Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v obchodním rejstříku

Dne 10. 4. 2014 byla zapsána změna jednání za společnost, zapsána změna z akcií na majitele na akcie na jméno a vymazání 2 členové dozorčí rady viz dále.

Dne 27. 7. 2014 byla zapsána změna adresy předsedy dozorčí rady.

#### 1.3 Popis organizační struktury

Společnost je řízena představenstvem.

#### 1.4 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Pavel Hubáček	člen představenstva	1. 1. 2014	31. 12. 2014

#### 1.5 Způsob jednání za společnost

Člen představenstva zastupuje společnost samostatně.

## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

### 1.6 Dozorčí orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
David Hubáček	předseda dozorčí rady	1. 1. 2014	31. 12. 2014
Tomáš Hubáček	člen dozorčí rady	1. 1. 2014	3. 4. 2014
Alena Grácová	člen dozorčí rady	1. 1. 2014	3. 4. 2014

### 1.7 Transakce se spřízněnými osobami

Transakce se spřízněnými osobami jsou popsány dále v příloze.

## 2 ÚČETNÍ METODY A OBECNÉ ÚČETNÍ ZÁSADY

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s platnými českými účetními předpisy, tedy se zákonem o účetnictví (563/1991 Sb.), vyhláškou provádějící tento zákon (500/2002 Sb.) a Českými účetními standardy pro podnikatele (sada 001 – 023).

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy jako kladné hodnoty a náklady jako záporné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

### 2.1 Přehled významných účetních pravidel a postupů

#### 2.1.1 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

- majetkové účasti

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a majetkové účasti jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky

## **PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

---

### **2.1.2 Pohledávky**

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny podle jejich stáří po datu splatnosti.

### **2.1.3 Závazky**

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### **2.1.4 Úvěry**

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### **2.1.5 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu**

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je účetní závěrka sestavena.

### **2.1.6 Daně**

#### **Splatná daň**

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v České republice k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy České republiky. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázáný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

#### **Odložená daň**

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.



## PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

### 2.1.7 Výnosy

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

### 2.1.8 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 2.2 Přehled o peněžních tocích

Přehled o peněžních tocích byl sestaven kombinací nepřímé (provozní část) a přímé (investiční a finanční část) metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku v hotovosti. Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty lze analyzovat takto:

Položka rozvahy	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2013
Pokladní hotovost a peníze na cestě	203	56
Účty v bankách	916	434
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>1 119</b>	<b>490</b>

Peněžní toky z provozních, investičních nebo finančních činností jsou uvedeny v přehledu o peněžních tocích nekompenzovaně.

## 3 VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI MEZI DATEM ÚČETNÍ ZÁVĚRKY A DATEM, KE KTERÉMU JSOU VÝKAZY SCHVÁLENY K PŘEDÁNÍ MIMO ÚČETNÍ JEDNOTKU

### Dluhopisový program

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. realizuje dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 1 miliardy Kč. Finanční prostředky z jednotlivých emisí jsou připraveny především pro realizaci akvizic v oblasti energetiky. Dne 5. 3. 2015 schválila základní prospekt dluhopisového programu Česká národní banka.

Dne 1. 4. 2015 došlo rozhodnutím generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s. k přijetí dluhových cenných papírů k obchodování na Regulovaný trh burzy s účinností od 7. 4. 2015.

Podmínky emise: UNICAP. EN. 5,1/20, ISIN CZ0003512311, objem emise 100 000 000,00 Kč, zaknihovaný dluhopis na doručitele, splatnost emise 7. 4. 2020.

V tomto období nedošlo k žádným významným událostem, které by negativně ovlivnily finanční pozici společnosti.

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**AKTIVA**

**B. Dlouhodobý majetek**

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

**B.III Dlouhodobý finanční majetek**

**1. – 3. Účasti ve společnostech**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	50 100
	Stav k 31. 12. 2013	0

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Netto hodnota k 31. 12. 2014</b>
Podíly - ovládaná osoba	100
Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem	50 000
<b>Celkem</b>	<b>50 100</b>

**\* Podíly – ovládaná osoba (Stav k 31. 12. 2014)**

<b>Společnost / Sídlo</b>	<b>Výše podílu v %</b>	<b>Pořizovací cena</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>
Českomoravská energetika s.r.o.	100,00%	100		51	-49
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>-49</b>

Dceřiná společnost byla 30. 10. 2014 zapsána do obchodního rejstříku.

**\* Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem (Stav k 31. 12. 2014)**

<b>Společnost / Sídlo</b>	<b>Výše podílu v %</b>	<b>Pořizovací cena</b>	<b>Přecenění</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>Výsledek hospodaření</b>
Českomoravská distribuce s.r.o.	50,00%	50 000		153 545	-18 418
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>153 545</b>	<b>-18 418</b>

**\* Rozbor přírůstků**

<b>Přírůstky celkem v pořizovacích cenách</b>	<b>50 100</b>
z toho:	
Českomoravská distribuce s.r.o.	50 000
Českomoravská energetika s.r.o.	100

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**C. Oběžná aktiva**

**C.II Dlouhodobé pohledávky**

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	79 779
	Stav k 31. 12. 2013	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31. 12. 2014
Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	79 779
<b>Celkem</b>	<b>79 779</b>

**\* Přehled dlouhodobých půjček**

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
Českomoravská distribuce s.r.o., 1 Y PRIBOR + 5% p.a. CZK, 2027	Čerpání		78 225
	Změna stavu úroků		1 554
	<b>Konečný stav</b>	0	<b>79 779</b>
<b>Celkem brutto</b>			<b>79 779</b>

**\* Dlouhodobé pohledávky - propojené osoby**

Dlužník, splatnost, popis	Měna	Zůstatek v měně	Zůstatek v CZK
Českomoravská distribuce s.r.o., 2027, půjčka	CZK		79 779
<b>Celkem</b>	-	-	<b>79 779</b>

**\* Rozbor dlouhodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31. 12. 2014		Stav k 31. 12. 2013	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Nad 5 let do splatnosti	79 779			
<b>Celkem</b>	<b>79 779</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**C.III Krátkodobé pohledávky**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	0
	Stav k 31. 12. 2013	1 525

**\* Přehled krátkodobých půjček**

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
UNICAPITAL AGRO a.s., 6 % p.a. CZK, na dobu neurčitou s 2 měsíční výpovědní lhůtou	<b>Počáteční stav</b>		1 525
	Splácení		-1 580
	Změna stavu úroků		55
	<b>Konečný stav</b>	0	0

**\* Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	Stav k 31. 12. 2014		Stav k 31. 12. 2013	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Pohledávky před datem splatnosti	0	0	1 525	0
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 525</b>	<b>0</b>

**C.IV. Krátkodobý finanční majetek**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	1 119
	Stav k 31. 12. 2013	490

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31. 12. 2014
Peníze	203
Účty v bankách	916
<b>Celkem</b>	<b>1 119</b>

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**PASIVA**

**A. Vlastní kapitál**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	63 106
	Stav k 31. 12. 2013	1 999

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Stav k 31. 12. 2014</b>
Základní kapitál	2 000
Ostatní kapitálové fondy	60 000
Výsledek hospodaření běžného účetního období /+-/	1 106
<b>Celkem</b>	<b>63 106</b>

**A.I. Základní kapitál**

<b>Druh akcií</b>	<b>Počet</b>	<b>Nominální hodnota</b>	<b>Celkem</b>	<b>Nesplaceno</b>	<b>Datum splatnosti</b>
Kmenové akcie na jméno	2	1 000	2 000		
<b>Celkem</b>	<b>2</b>	<b>1 000</b>	<b>2 000</b>	<b>0</b>	<b>-</b>

**\* Pohyby ve vlastním kapitálu**

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

**Běžné období**

Na základě smlouvy o poskytnutí příplatku mimo základní kapitál uzavřené mezi účetní jednotkou a UNICAPITAL a.s. (akcionář) dne 11. 8. 2014 došlo k přijetí příplatku mimo základní kapitál účetní jednotky ve výši 60 000 tis. Kč.

**\* Rozdělení hospodářského výsledku**

<b>Druh pohybu</b>	<b>Běžné období</b>	<b>Minulé období</b>
Převod ztráty do fondu neuhrazených ztrát minulých let	-1	
<b>Celkem rozdělený hospodářský výsledek*</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>

\*Jedná se o hospodářské výsledky vytvořené v minulém a předminulém účetním období

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**B. Cizí zdroje**

**B.I. Rezervy**

**\* Rezerva na daň z příjmu**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	259
	Stav k 31. 12. 2013	0

**B.III. Krátkodobé závazky**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	67 633
	Stav k 31. 12. 2013	16

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Stav k 31. 12. 2014</b>
Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	67 601
Závazky k zaměstnancům	2
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	10
Stát - daňové závazky a dotace	5
Jiné závazky	15
<b>Celkem</b>	<b>67 633</b>

**\* Přehled krátkodobých půjček mimo bankovní úvěry**

<b>Věřitel, úrok Měna, splatnost</b>	<b>Pohyb</b>	<b>Částka (měna)</b>	<b>Částka (CZK)</b>
UNICAPITAL a.s., 5,1 % p.a., CZK, na dobu neurčitou, se splatností 10 dní od doručení výzvy	Čerpání		67 000
	Splácení		-700
	Změna stavu úroků		1 301
	<b>Konečný stav</b>	<b>0</b>	<b>67 601</b>
<b>Celkem</b>			<b>67 601</b>

**\* Krátkodobé závazky – propojené osoby**

<b>Firma, druh závazku</b>	<b>Měna</b>	<b>Zůstatek v měně</b>	<b>Zůstatek v CZK</b>
UNICAPITAL a.s., půjčka	CZK		67 600
<b>Celkem</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>67 600</b>

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

---

**\* Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

<b>Skupina</b>	<b>Stav k 31. 12. 2014</b>	<b>Stav k 31. 12. 2013</b>
Závazky před datem splatnosti	67 633	16
<b>Celkem</b>	<b>67 633</b>	<b>16</b>

## **MIMOBILANČNÍ ÚDAJE**

### **C. Majetek zatížený zástavním právem**

Obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. ve výši 50 mil. Kč je zastaven ve prospěch zástavního věřitele z úvěru čerpaného společností Českomoravská distribuce s.r.o.

### **E. Ostatní mimobilanční údaje**

Pohledávka za společností Českomoravská distribuce s.r.o. ve výši 79 779 tis. Kč je podřízena pohledávce zástavního věřitele z úvěru čerpaného společností Českomoravská distribuce s.r.o.

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

### II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	1 296
	Stav k 31. 12. 2013	0

Skupina	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2013
Služby	1 296	0
<b>Celkem</b>	<b>1 296</b>	<b>0</b>

### B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	0
	Stav k 31. 12. 2013	2

### B.2. Služby

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	86
	Stav k 31. 12. 2013	23

### C. Osobní náklady

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	149
	Stav k 31. 12. 2013	0

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2013
Zaměstnanci - mzdové náklady	1	0	4	0
Statutární orgány, jednatelé - odměny	1	1	100	0
Dozorčí orgány - odměny	1	3	10	0
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			35	0
<b>Celkem</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>149</b>	<b>0</b>

### D. Daně a poplatky

Zůstatek	Stav k 31. 12. 2014	4
	Stav k 31. 12. 2013	0



**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

**IX.-XII. Výnosové úroky, Ostatní finanční výnosy**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	1 612
	Stav k 31. 12. 2013	25

<b>Druh výnosu</b>	<b>Stav k 31. 12. 2014</b>
Výnosové úroky	1 609
Ostatní finanční výnosy	3
<b>Celkem</b>	<b>1 612</b>

**\* Prodej propojeným osobám**

<b>Společnost</b>	<b>Předmět</b>	<b>Částka</b>
UNICAPITAL AGRO a.s.	úrok	55
Českomoravská distribuce s.r.o.	úrok	1 554
<b>Celkem</b>		<b>1 609</b>

**L.-P. Nákladové úroky, Ostatní finanční náklady**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	1 304
	Stav k 31. 12. 2013	1

<b>Druh nákladu</b>	<b>Stav k 31. 12. 2014</b>
Nákladové úroky	1 301
Ostatní finanční náklady	3
<b>Celkem</b>	<b>1 304</b>

**\* Nákup od propojených osob**

<b>Společnost</b>	<b>Předmět</b>	<b>Částka</b>
UNICAPITAL a.s.	úrok	1 301
<b>Celkem</b>		<b>1 301</b>

**PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNICAPITAL ENERGY A.S.  
ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014**

---

**Q. Daň z příjmů za běžnou činnost**

<b>Zůstatek</b>	Stav k 31. 12. 2014	259
	Stav k 31. 12. 2013	0

**\* Rozbor daně z příjmů**

	<b>Základ daně</b>	<b>Daňový efekt</b>
Zisk před zdaněním	1 365	-
Daňová sazba aplikovatelná na tuzemské zisky	19 %	259
<b>Celkem</b>	<b>1 365</b>	<b>259</b>



## ROZBOR MAJETKU ZA OBDOBÍ OD 1. 1. 2014 DO 31. 12. 2014

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách				
	Stav k 31. 12. 2013	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31. 12. 2014
B.I.	0	0	0	0	0
B.II.	0	0	0	0	0
B.III.1.		100			100
B.III.2.		50 000			50 000
B.III.	0	50 100	0	0	50 100
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>50 100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 100</b>

### Položka:

B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Zřizovací výdaje

B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

B.I.3. - Software

B.I.4. - Ocenitelná práva

B.I.5. - Goodwill

B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. - Pozemky

B.II.2. - Stavby

B.II.3. - Samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí

B.II.4. - Pěstitelské celky trvalých porostů

B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

B.II.9. - Oceňovací rozdíl k nabytému majetku

Vývoj oprávek a opravných položek					Netto	
Stav k 31. 12. 2013	Přírůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2014	Stav k 31. 12. 2013
0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0
	0			0	100	0
				0	50 000	0
0	0	0	0	0	50 100	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 100</b>	<b>0</b>

v celých tisících CZK

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly - ovládaná osoba

B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

B.III.3. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

B.III.4. - Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba, podstatný vliv

B.III.5. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

B.III.6. - Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek

B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

**15.3. ŘÁDNÁ AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA RUČITELE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2014 DO 31.12.2014 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

Níže je uvedeno plné znění řádné auditované konsolidované účetní závěrka Ručitele za účetní období od 1.1.2014 do 31.12.2014 dle českých účetních standardů, včetně příloh a auditorského výroku.

Zpráva nezávislého auditora  
o ověření konsolidované účetní závěrky

**UNICAPITAL a.s.**

za ověřované období  
od 1.1.2014 do 31.12.2014

**Identifikace účetní jednotky**

Firma: **UNICAPITAL a.s.**  
IČ: 01800817  
Sídlo: Opletalova 1418/23, 110 00 Praha 1  
Právní forma: Akciová společnost  
Spisová značka: B 19190, rejstříkový soud v Praze  
Předmět podnikání: Správa finančních aktiv

## Zpráva je určena akcionářům společnosti

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., která se skládá z rozvahy k 31.12.2014, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2014 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace.

## Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za konsolidovanou účetní závěrku

Statutární orgán společnosti UNICAPITAL a.s. je odpovědný za sestavení konsolidované účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

## Odpovědnost auditora

Naší odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

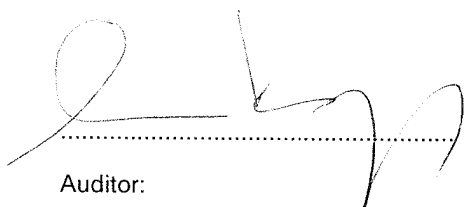
Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v konsolidované účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## Výrok auditora

**Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka ve všech významných ohledech podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNICAPITAL a.s. k 31.12.2014 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2014 v souladu s českými účetními předpisy.**

V Praze dne 30.11.2015



Auditor:

Ing. Markéta Kopřivová  
číslo oprávnění 1331 KAČR



TPA Horwath Audit s.r.o.  
Antala Staška 2027/79, Praha 4  
číslo oprávnění 080 KAČR



# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

UNICAPITAL a.s.

30.11.2015 *Urdach*



UNICAPITAL a.s.

IČ: 01 80 08 17

Opletalova 1418/23, Praha 1

# KONSOLIDOVANÁ ROZVAHA

k 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>1 693 115</b>	<b>1 001 492</b>
<b>B. Dlouhodobý majetek</b>	<b>886 895</b>	<b>754 016</b>
<b>I. Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>229 722</b>	<b>8 678</b>
3. Software	351	0
4. Ocenitelná práva	1 727	0
5. Goodwill	257 607	0
6. Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	5 609	4 275
8. Kladný konsolidační rozdíl	15 485	28 014
9. Záporný konsolidační rozdíl	-51 057	-23 611
<b>II. Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>468 058</b>	<b>287 440</b>
1. Pozemky	37 578	21 443
2. Stavby	188 392	117 706
3. Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	225 983	130 766
5. Základní stádo a tažná zvířata	12 767	13 327
6. Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 704	191
7. Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 634	3 555
8. Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek		452
<b>III. Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>189 115</b>	<b>457 898</b>
3. Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	-29 544	163 963
5. Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	218 578	293 902
7. Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	81	33



C. Oběžná aktiva	<b>787 208</b>	<b>247 315</b>
I. Zásoby	<b>53 123</b>	<b>49 795</b>
1. Materiál	6 916	5 230
2. Nedokončená výroby a polotovary	8 355	9 628
3. Výrobky	17 592	18 946
4. Zvířata	19 316	15 991
5. Zboží	944	0
II. Dlouhodobé pohledávky	<b>39 889</b>	<b>0</b>
2. Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	39 889	0
III. Krátkodobé pohledávky	<b>189 790</b>	<b>49 386</b>
1. Pohledávky z obchodních vztahů	92 189	42 588
4. Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	80 307	
6. Slát - daňové pohledávky	2 742	38
7. Krátkodobé poskytnuté zálohy	948	232
8. Dohadné účty aktivní	1 776	900
9. Jiné pohledávky	11 828	5 628
IV. Krátkodobý finanční majetek	<b>504 406</b>	<b>148 134</b>
1. Peníze	4 726	3 758
2. Účty v bankách	499 680	23 873
3. Krátkodobé cenné papíry a podíly		120 328
4. Pořizovaný krátkodobý finanční majetek		175
D. Časové rozlišení	<b>19 012</b>	<b>161</b>
I. 1. Náklady příštích období	18 869	161
3. Příjmy příštích období	143	0



Řádek	Běžné období	Minulé období
<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>1 693 115</b>	<b>1 001 492</b>
<b>A. Vlastní kapitál</b>	<b>364 580</b>	<b>293 537</b>
I. Základní kapitál	300 000	300 000
1. Základní kapitál	300 000	300 000
III. Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku	-1 738	0
2. Statutární a ostatní fondy	228	0
3. Konsolidační rezervní fond	-1 966	0
IV. Výsledek hospodaření minulých let	-4 499	0
1. Nerozdělený zisk minulých let	-4 499	0
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů	70 817	-6 463
1. Výsledek hospodaření běžného účetního období	105 324	-4 497
2. Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	-34 507	-1 966
<b>B. Menšinové podíly</b>	<b>10 430</b>	<b>36 992</b>
1. Menšinový základní kapitál	6 621	25 226
2. Menšinové kapitálové fondy	220	839
3. Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	2 887	11 804
4. Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	702	-877
<b>C. Cizí zdroje</b>	<b>1 316 225</b>	<b>670 513</b>
I. Rezervy	12 052	5 000
4. Ostatní rezervy	12 052	5 000
II. Dlouhodobé závazky	575 355	99 954
6. Vydané dluhopisy	435 200	55 500
9. Jiné závazky	78 681	35 746
10. Odložený daňový závazek	61 474	8 708



III. Krátkodobé závazky	<b>79 587</b>	<b>169 497</b>
1. Závazky z obchodních vztahů	44 258	5 440
2. Závazky - ovládající a řídicí osoba	85	126 762
4. Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	20	10
5. Závazky k zaměstnancům	1 843	1 650
6. Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 128	936
7. Stát - daňové závazky a dotace	3 673	2 492
8. Krátkodobé přijaté zálohy	429	1
10. Dohadné účty pasivní	11 535	627
11. Jiné závazky	16 616	31 579
IV. Bankovní úvěry a výpomoci	<b>649 231</b>	<b>396 062</b>
1. Bankovní úvěry dlouhodobé	506 300	370 551
2. Krátkodobé bankovní úvěry	142 931	25 511
D. Časové rozlišení	<b>1 880</b>	<b>450</b>
I. 1. Výdaje příštích období	1 872	450
2. Výnosy příštích období	8	0



UNICAPITAL a.s.

IČ: 01 80 08 17

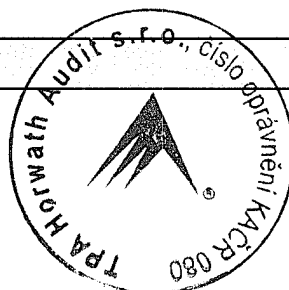
Opletalova 1418/23, Praha 1

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014

v celých tisících CZK

Řádek	Běžné období	Minulé období
I. Tržby za prodej zboží	196	0
A. Náklady vynaložené na prodané zboží	-194	0
+ Obchodní marže	<b>2</b>	<b>0</b>
II. Výkony	208 851	34 676
1 Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	200 125	32 968
2 Změna stavu zásob vlastní činnosti	-896	-307
3 Aktivace	9 622	2 015
B. Výkonová spotřeba	-127 826	-26 087
1 Spotřeba materiálu a energie	-57 248	-13 174
2 Služby	-70 578	-12 913
+ Přidaná hodnota	<b>81 027</b>	<b>8 589</b>
C. Osobní náklady	-38 175	-10 332
1 Mzdové náklady	-24 362	-7 089
2 Odměny členům orgánů společnosti a družstva	-3 100	-28
3 Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	-10 277	-3 099
4 Sociální náklady	-436	-116
D. Daně a poplatky	-638	-312
E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	-31 606	-8 077
F. Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	-893	-1 474
III. Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	2 753	1 243
IV. Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	3 798	1 138
1 Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	2 672	778
2 Tržby z prodeje materiálu	1 126	360
G. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	-3 252	-1 318
1 Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	-2 251	-941
2 Prodaný materiál	-1 001	-377
H. Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	-10 749	-4 981
V. Ostatní provozní výnosy	84 802	167 693
I. Ostatní provozní náklady	-35 721	-150 993
* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření	<b>51 346</b>	<b>1 176</b>



VII.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	343 197	13 200
K.	Prodané cenné papíry a podíly	-247 819	-13 083
IX.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	949	0
M.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	-1 961	0
XI.	Výnosové úroky	16 608	14 621
O.	Nákladové úroky	-41 462	-14 405
XII.	Ostatní finanční výnosy	91	12
P.	Ostatní finanční náklady	-3 723	-829
*	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>	<b>65 880</b>	<b>-484</b>
R.	Daň z příjmů za běžnou činnost	-11 200	-6 065
1	Daň z příjmů za běžnou činnost (splatná)	-6 669	-3 729
2	Daň z příjmů za běžnou činnost (odložená)	-4 531	-2 336
**	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>106 026</b>	<b>-5 373</b>
***	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence</b>	<b>106 026</b>	<b>-5 373</b>
	z toho: Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	105 324	-4 497
	Menšinový výsledek hospodaření za účetní období	702	-877
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-34 507	-1 966
****	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>70 817</b>	<b>-6 463</b>





# UNICAPITAL a.s.

Konsolidovaný výkaz CF v tis. Kč

	2 013	2 014
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Účetní zisk (+) / ztráta (-) z běžné činnosti před zdaněním	692	117 225
<b>A.1 Úpravy o nepeněžní operace:</b>	13 278	-30 522
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	8 308	29 746
A.1.2 Změna stavu opravných položek a rezerv	4 981	10 749
A.1.3 Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	180	-94 923
A.1.4 Výnosy z podílů na zisku	0	-949
A.1.5 Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	-191	24 855
A.1.6 Úpravy o ostatní nepeněžní operace	0	1
<b>A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu [a mimořádnými položkami]</b>	<b>13 970</b>	<b>86 703</b>
<b>A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>	<b>104 451</b>	<b>-268 598</b>
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	274 144	-222 719
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	-159 696	-52 459
A.2.3 Změna stavu zásob	-89	-3 328
A.2.4 Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-9 908	9 908
<b>A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním [a mimořádnými položkami]</b>	<b>118 421</b>	<b>-181 895</b>
A.3 Úroky vyplacené/ Úroky přijaté	-1 565	-16 621
A.5 Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-702	-2 087
A.6 Mimořádné příjmy a výdaje	0	0
A.7 Přijaté podíly na zisku	0	949
<b>A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>116 154</b>	<b>-199 654</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-454 777	-180 944
B.2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	1 138	317 118
B.3 Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	0	234 324
<b>B*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-453 639</b>	<b>370 498</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
Příjem z vydání dluhopisů	65 117	305 583
C.1 Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	0	379 700
C.2 Změna stavu vlastního kapitálu:	65 117	-74 117
C.2.1 Zvýšení peněžních prostředků z titulu zvýšení základního kapitálu	300 000	100
C.2.2 Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům	0	0
C.2.3 Další vklady akcionářů	0	0
C.2.4 Úhrada ztráty společníky	0	0
C.2.5 Přímé platby na vrub fondů	0	247
C.2.6 Vyplacené podíly na zisku	0	0
<b>C*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>365 117</b>	<b>305 930</b>
<b>Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>27 632</b>	<b>476 774</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</b>	<b>0</b>	<b>27 632</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</b>	<b>27 632</b>	<b>504 406</b>



UNICAPITAL a.s.

IČ: 01 80 08 17

Opletalova 1418/23, Praha 1

# KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

za období od 1.1.2014 do 31.12.2014  
v celých tisících CZK

Položka	Základní kapitál	Kapitálové fondy	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Konsolidační rezervní fond	Výsledek hospodaření v ekvivalenci	Celkem
Počáteční stav k 18.6.2013	300 000	0	0	0	0	0	0	300 000
Přírůstky					-4 497		-1 966	-6 463
Konečný stav k 31.12.2013	300 000	0	0	0	-4 497	0	-1 966	293 537
Počáteční stav k 1.1.2014	300 000	0	0	0	-4 497	0	-1 966	293 537
Přírůstky			228		105 324		-34 507	71 045
Převody				-4 497	4 497	-1 966	1 966	0
Ostatní					-2			-2
Konečný stav k 31.12.2014	300 000	0	228	-4 499	105 324	-1 966	-34 507	364 580



**PŘÍLOHA  
KE  
KONSOLIDOVANÉ  
ÚČETNÍ  
ZÁVĚRCE**

**za období od 1.1.2014 do 31.12.2014**

**UNICAPITAL a.s.**



# 1 Obecné údaje

## 1.1 Popis konsolidující společnosti

Firma:	UNICAPITAL a.s.
IČ:	IČ: 01 80 08 17
Založení / Vznik:	Zápis do obchodního rejstříku proběhl dne 19.6.2013
Sídlo:	110 00, Praha 1, Opletalova 1418/23
Právní forma:	Akciová společnost
Spisová značka:	Oddíl B, vložka 19190 obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze
Hospodářský rok:	1. leden až 31. prosinec
Předmět podnikání:	Správa finančního majetku a finančních investic Ekonomické poradenství Realitní činnost, správa a údržba nemovitostí Distribuce elektřiny Zemědělská výroba a služby

## 1.2 Statutární orgány v průběhu účetního období

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
Pavel Hubáček	člen představenstva	1.1.2014	31.12.2014

## 1.3 Způsob jednání za společnost

Člen představenstva zastupuje společnost samostatně.

## 1.4 Dozorčí orgány

Jméno	Funkce	Od (datum)	Do (datum)
David Hubáček	předseda dozorčí rady	1.1.2014	31.12.2014
Alena Grácová	členka dozorčí rady	1.1.2014	20.3.2014
Tomáš Hubáček	člen dozorčí rady	1.1.2014	20.3.2014



## 2 Konsolidační celek

### 2.1 Vymezení konsolidačního celku (skupiny)

Název společnosti	Zkratka	Sídlo společnosti	Podíl (v %)	Způsob konsolidace
UNICAPITAL a.s.	UNICAP	Nové Město, Opletalova 1418/23, Praha 1	-	plná
UNICAPITAL ENERGY a.s.	ENER	Nové Město, Opletalova 1418/23, Praha 1	100,00%	plná
UNICAPITAL AGRO a.s.	AGRO	Nové Město, Opletalova 1418/23, Praha 1	100,00%	plná
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. *	ZEMS	Pustějov č.p. 92	92,27%	plná
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	DEVL	Nové Město, Opletalova 1418/23, Praha 1	100,00%	plná
BARRANGER a.s.	BARR	Washingtonova 1624/5, Praha 1	50,00%	ekvivalence
Galerie Teplice s.r.o.	GATE	Washingtonova 1624/5, Praha 1	45,00%	ekvivalence
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	REZP	tř. Svobody 1194/12, Olomouc	100,00%	plná
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	MACRO	Nové Město, Opletalova 1418/23, Praha 1	100,00%	plná
Českomoravská distribuce s.r.o.	CEDI	Fráni Šrámka 1217/7, České Budějovice	50,00%	poměrná
Českomoravská energetika s.r.o.	CEEN	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100,00%	plná
IVX Czech,s.r.o.	IVX	Washingtonova 1624/5, Praha 1	50,00%	ekvivalence

Ve sloupci podíl je uveden matematický propočet podílu společnosti UNICAPITAL a.s. na dceřiné společnosti. Konkrétní podíly jsou patrné z diagramu skupiny na konci přílohy ke konsolidované účetní závěrce.

Účetní závěrky všech společností jsou uloženy pro potřebu prezentace v sídle mateřské společnosti.

\*) Řádná valná hromada společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. rozhodla dne 19.12.2014 o přechodu všech ostatních akcií společnosti (akcií menšinových akcionářů) na společnost UNICAPITAL Agro a.s. Vlastnické právo k akciím menšinových akcionářů přechází uplynutím jednoho měsíce od zveřejnění zápisu usnesení valné hromady do obchodního rejstříku. Obchodní rejstřík zapsal toto usnesení dne 8.1.2015. Společnost vinkulovala prostředky na protiplnění menšinovým akcionářům ve výši 5 958 tis. Kč.

#### Změny ve složení skupiny

V roce 2014 byla založena nová dceřiná společnost UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s., koupeny společnosti Českomoravská energetika s.r.o., Českomoravská distribuce s.r.o., REZIDENCE U PARKU s.r.o. a navýšena účast v ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.

Datum účetních závěrek společností zahrnutých do skupiny je 31. prosince 2014.



## 3 Účetní metody a obecné účetní zásady

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka byla sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v zemi, ve které mají jednotlivé společnosti své sídlo.

Společnost ve svém výkazu zisku a ztráty zobrazuje výnosy jako kladné hodnoty a náklady jako záporné hodnoty.

Pokud není uvedeno jinak, jsou údaje v této účetní závěrce vyjádřeny v tisících korunách českých (Kč).

Pro účely sestavení konsolidované účetní závěrky skupiny došlo ke sjednocení účetních postupů v rámci skupiny. Významné účetní postupy, tak jak jsou používány jednotlivými společnostmi, jsou popsány níže.

### 3.1 Konsolidační metody

#### 3.1.1 Rozsah konsolidace a způsob provedení konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace nebo po jednotlivých úrovních dílčích skupin. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny. Konsolidace po jednotlivých úrovních znamená, že se postupně sestavují účetní závěrky za nižší celky, které pak vstupují do konsolidovaných účetních závěrek vyšších skupin.

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností UNICAPITAL a.s. a jejími dceřinými a přidruženými společnostmi. Definice dceřiných a přidružených společností je uvedena níže.

##### Dceřiné společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

##### Přidružené společnosti

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

Přidruženou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má podstatný vliv, tzn. že vlastní více než 20 % akcií/podílů na základním kapitálu, a současně nevykonává rozhodující vliv.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou konsolidace ekvivalencí.

##### Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další nebo s dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti, se do konsolidované účetní závěrky zahrnují metodou poměrné konsolidace.

#### 3.1.2 Konsolidace plnou metodou

Plnou metodou konsolidace se rozumí:

- začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazů zisku a ztráty dceřiných společností v plné výši po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- vyloučení účetních případů mezi účetními jednotkami skupiny, které vyjadřují vzájemné vztahy,
- vykázání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- rozdělení vlastního kapitálu dceřiných společností a jejich výsledku hospodaření na podíl připadající mateřské společnosti a podíl menšinových držitelů podílových cenných papírů a podílů emitovaných konsolidovanými podniky,



- e) vyloučení podílových cenných papírů a podílů, jejichž emitentem je dceřiná společnost a řízená osoba a vlastního kapitálu této osoby, který se váže k vylučovaným podílovým cenným papírům a podílům,
- f) vypořádání podílů se zpětnou vazbou.

#### **Přetřídění a úpravy položek účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností**

Přetřídění údajů za mateřskou společnost a dceřiné společnosti se provede s ohledem na doplněné položky konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a jejich obsahovou náplň.

Úpravy se uskuteční podle vyhlášených principů oceňování v konsolidačních pravidlech. Úpravy tohoto charakteru se provedou pouze u těch dceřiných společností, jejichž oceňovací principy se odlišují od principů stanovených konsolidačními pravidly a podstatným způsobem by ovlivnily pohled na ocenění majetku v konsolidované účetní závěrce a vykázaný výsledek hospodaření.

Účetní závěrky dceřiných společností, které mají sídlo v zahraničí a vedou účetnictví v cizí měně, se přepočítávají kursem platným ke dni, ke kterému je sestavována konsolidovaná účetní závěrka.

#### **Úpravy ocenění aktiv a závazků dceřiné společnosti**

Liší-li se významně ocenění aktiv a závazků v účetnictví dceřiných společností od reálné hodnoty, provede se v souvislosti se stanovením konsolidačního rozdílu úprava ocenění na reálné hodnoty aktiv a závazků ke dni akvizice nebo ke dni zvýšení účasti na základním kapitálu. Do konsolidované účetní závěrky se zahrnou příslušná aktiva a závazky dceřiné společnosti v tomto upraveném ocenění.

Pokud dojde k úpravám ocenění aktiv a závazků podle výše uvedeného ustanovení, zároveň se provedou úpravy zachycující rozdíly z operací po dni akvizice nebo zvýšení účasti na základním kapitálu, které vyplývají ze zahrnutí příslušných aktiv nebo zúčtování příslušných závazků na vrub nebo ve prospěch výsledku hospodaření dceřiné společnosti v ocenění těchto položek v účetnictví dceřiné společnosti a těmito operacemi vyjádřenými (oceněnými) v návaznosti na upravené ocenění příslušných položek aktiv a závazků pro potřeby konsolidace.

#### **Sumarizace údajů účetních závěrek mateřské společnosti a dceřiných společností**

Mateřská společnost sečte přetříděné a upravené údaje ze své účetní závěrky s přetříděnými a upravenými údaji účetních závěrek dceřiných společností.

Kompletně se vyloučí vzájemné pohledávky a závazky a náklady a výnosy v rámci skupiny, které mají významný vliv na stav majetku, závazků a výsledkové položky v konsolidované účetní závěrce.

#### **Vyloučení účetních operací s vlivem na výši výsledku hospodaření**

Při sestavování konsolidované rozvahy a konsolidovaného výkazu zisku a ztráty se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinou společností, respektive mezi dceřinými společnostmi navzájem, s významným vlivem na výsledek hospodaření skupiny, mimo jiné v těchto případech:

- a) prodej a nákup zásob v rámci skupiny,
- b) prodej a nákup dlouhodobého majetku v rámci skupiny,
- c) přijaté a vyplacené dividendy nebo podíly na zisku v rámci skupiny.

Při použití plné metody konsolidace se vyloučí vzájemné operace mezi mateřskou společností a dceřinými společnostmi a také mezi dceřinými společnostmi navzájem.

Vyloučení vzájemných operací s vlivem na výsledek hospodaření se provede v souladu s vyhlášenými konsolidačními pravidly.

V případě vylučování výsledku hospodaření realizovaného z nákupů a prodejů zásob v rámci skupiny se v konsolidované rozvaze a konsolidovaném výkazu zisku a ztráty opraví ocenění zásob a výnosy dosažené z prodeje zásob. Pro účely této úpravy položek konsolidované účetní závěrky je možno využít pro úpravu výnosů a změnu ocenění zásob i průměrné rentability tržeb vypočítané u dodavatelů z celkového výsledku hospodaření nebo provozního výsledku hospodaření, popřípadě lze využít oborovou či výrokovou výnosovou rentabilitu dodavatele či jiný přesnější postup.

V případě vylučování výsledku hospodaření z nákupu a prodeje dlouhodobého majetku se výnosy z prodeje dlouhodobého majetku opraví o rozdíl mezi prodejní cenou a zůstatkovou cenou u dodavatele. Zároveň se upraví oprávký dlouhodobého majetku v konsolidované účetní závěrce.

O přijaté výnosy z dividend, respektive podílů na zisku se sníží výnosová položka konsolidovaného výkazu zisku a ztráty a zároveň zvýší nerozdělený zisk minulých let nebo sníží neuhrazená ztráta minulých let v konsolidované rozvaze.



### Konsolidační rozdíl

Konsolidační rozdíl je rozdíl mezi pořizovací cenou podílů dceřiné společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti mateřské společnosti na výši vlastního kapitálu vyjádřeného reálnou hodnotou, která vyplývá jako rozdíl reálných hodnot aktiv a reálných hodnot cizího kapitálu ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (dalšího pořízení cenných papírů nebo podílů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná účinně ovládat a řídit osoba uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovaným podnikem.

Konsolidační rozdíl se odepisuje do 20 let rovnoměrným odpisem, pokud neexistují důvody pro kratší dobu odpisování. Zvolená doba odpisování musí být spolehlivě prokazatelná a nesmí porušovat princip věrného a poctivého obrazu předmětu účetnictví a finanční situace účetní jednotky. Konsolidační rozdíl se zúčtovává do položky zúčtování aktivního konsolidačního rozdílu nebo zúčtování záporného konsolidačního rozdílu na vrub nákladů respektive ve prospěch výnosů z běžné činnosti.

Odpisy konsolidačního rozdílu se vykazují ve zvláštní položce konsolidovaného výkazu zisku a ztráty.

### Rozdělení konsolidovaného vlastního kapitálu a vyloučení podílových cenných papírů a podílů

Rozdělením vlastního kapitálu v konsolidované rozvaze se rozumí vyčlenění většinového podílu tvořeného součtem vlastního kapitálu mateřské společnosti a jeho podílů na vlastním kapitálu dceřiných společností a jejich oddělení od menšinových podílů, tj. zbývajících podílů ostatních akcionářů a společníků na vlastním kapitálu těchto konsolidovaných podniků.

Podíly, jejichž emitentem je dceřiná společnost, a vlastní kapitál dceřiné společnosti, který se váže k podílům v držení mateřské společnosti, se vyloučí z konsolidované rozvahy.

### Menšinový vlastní kapitál

Jedná se o pasivní rozvahové položky, ve kterých se uvádějí menšinové podíly na vlastním kapitálu dceřiných společností v členění podílů na základním kapitálu, kapitálových fondech, fondech ze zisku, nerozděleném, popřípadě neuhrazeném, výsledku hospodaření minulých let a výsledku hospodaření běžného účetního období.

### Rozdělení konsolidovaného výsledku hospodaření běžného období

Výsledek hospodaření běžného účetního období za skupinu se v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty rozdělí v příslušném poměru na konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období vztahující se k mateřské společnosti a na menšinový podíl na výsledku hospodaření vztahující se k ostatním akcionářům a společníkům dceřiných společností.

### Vypořádání podílů se zpětnou vazbou

Podíly se zpětnou vazbou se vypořádají v konsolidované účetní závěrce podle charakteru jejich pořízení.

V případě, že jsou pořizovány krátkodobě se záměrem jejich prodeje, se vykazují v aktivech konsolidované rozvahy v položce krátkodobého finančního majetku.

V případě jejich pořízení s cílem dlouhodobého vlastnictví jsou tyto podíly vykazány jako údaj představující snížení vlastního kapitálu v položce "základního kapitálu" ve výši jmenovité hodnoty a případný rozdíl je vypořádán v položce kapitálových fondů v konsolidované rozvaze a jsou uvedeny v příloze.

## 3.1.3 Konsolidace ekvivalenční metodou

Touto metodou se rozumí následující úprava údajů účetní závěrky účetní jednotky uplatňující podstatný vliv.

- a) vyloučení podílů z rozvahy účetní jednotky uplatňující podstatný vliv, jejichž emitentem je přidružená společnost, a jejich nahrazení samostatnou rozvahovou položkou podílů v ekvivalenci oceněných ve výši podílů na vlastním kapitálu přidružené společnosti,
- b) vypořádání rozdílu mezi oceněním podílů a konsolidační rozvahovou položkou podílu v ekvivalenci vykázaním:
  - konsolidačního rezervního fondu, který představuje akumulované podíly na výsledcích hospodaření v ekvivalenci minulých let přidružených společností ode dne jejich akvizice. Konsolidační rezervní fond obsahuje též podíly dceřiné společnosti na změnách v úhrně výši ostatního vlastního kapitálu (tj. bez výsledku hospodaření) daného období.
  - Pokud se konsolidace provádí po jednotlivých úrovních (dílních skupinách), část podílů na výsledku hospodaření přidruženého podniku zachycená v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty dílní skupiny, se zahrnuje v plné výši do položky "Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci" v konsolidovaném výkazu zisku a ztráty za vyšší skupinu.



### Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci

Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci se týká výsledku hospodaření za běžné účetní období přidruženého podniku a jeho výše se zjistí na základě podílové účasti účetní jednotky uplatňující podstatný vliv na přidružený podnik a na základě skutečně dosaženého výsledku hospodaření za období přidruženého podniku ode dne akvizice do konce účetního období v roce akvizice přidruženého podniku. V následujících letech se konsolidovaný výsledek hospodaření v ekvivalenci počítá jako součin podílové účasti a výsledku hospodaření přidruženého podniku za účetní období.

Pokud se konsolidace provádí přímou metodou, převezme se poměrná část na výsledku hospodaření přidruženého podniku odpovídající podílové účasti účetní jednotky uplatňující podstatný vliv na přidružený podnik na základě přímých i nepřímých podílů.

Při použití ekvivalenční metody se vyloučí prokazatelně zjistitelné vzájemné vztahy, které mají významný dopad na hodnotu vlastního kapitálu a výsledku hospodaření běžného období přidruženého podniku.

Dividendy, respektive podíly na zisku obdržené od společností ve skupině konsolidovaných ekvivalenční metodou se vyloučí z výkazu zisku a ztráty účetní jednotky uplatňující podstatný vliv a zvýší se o jejich výši položka konsolidovaného rezervního fondu.

Konsolidační rozdíl se řeší stejně jako u plné metody.

### 3.1.4 Konsolidace poměrnou metodou

Tato metoda nebyla při konsolidaci použita a proto není podrobně popisována.

Poměrnou metodou konsolidace se rozumí

- a) vzájemné vztahy včetně vypořádání podílů se zpětnou vazbou,
- b) začlenění jednotlivých složek rozvahy a výkazu zisku a ztráty v poměrné výši odpovídající podílu mateřské společnosti na společnost, která je ovládána ve shodě s další nebo dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu společnosti, která je ovládána ve shodě po případném přetřídění a úpravách do rozvahy a výkazu zisku a ztráty mateřské společnosti,
- c) vykazání případného konsolidačního rozdílu a jeho odpis,
- d) vyloučení podílů, jejichž emitentem je společnost, která je ovládána ve shodě, pokud tyto společnosti mají shodný podíl na základním kapitálu společnosti ovládané ve shodě, a vlastního kapitálu, který se váže k vylučovaným podílům.

Etapy konsolidace poměrnou metodou jsou obdobné etapám použitým při konsolidaci plnou metodou s tím, že vyloučení vzájemných operací mezi společnostmi ovládanou ve shodě ve skupině a vyloučení podílů se zpětnou vazbou se provede pouze v poměrné výši odpovídající podílu mateřské společnosti na společnost ovládané ve shodě.

Konsolidační rozdíly se řeší stejně jako u plné metody.

## 3.2 Přehled významných účetních pravidel a postupů

### 3.2.1 Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	> 60 tis. Kč	> 40 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč

\*) tento majetek společnost vykazovala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.





Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Oceňuje se vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Goodwill představuje kladný, resp. záporný rozdíl mezi oceněním podniku nebo jeho části a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté závazky.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o oprávky a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty.
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období.
- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou kapitalizovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku následujícím způsobem:

	Metoda odpisování	Počet let / %
Budovy	rovnoměrně	20 - 50 let
Stroje, přístroje	rovnoměrně	8 let
Patenty a ostatní nehmotná aktiva	rovnoměrně	5 let
Dopravní prostředky	rovnoměrně	4-5 let
Goodwill	rovnoměrně	20 let
SW, nehmotné výsledky výzkumu a vývoje	rovnoměrně	3 roky
Ocenitelná práva, věcná břemena	rovnoměrně	6 let
Vedení místní VN a NN	rovnoměrně	40 let
Rozvodny, trafostanice a spínací stanice	rovnoměrně	30 let
Základní stádo zvířat	rovnoměrně	3,5 let

Zisky či ztráty z prodeje nebo vyřazení majetku jsou určeny jako rozdíl mezi výnosy z prodeje a účetní zůstatkovou hodnotou majetku k datu prodeje a jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

Na základě inventarizace jsou vytvářeny opravné položky k poškozenému nebo aktuálně nepoužívanému dlouhodobému hmotnému majetku, jehož ocenění v účetnictví přechodně neodpovídá reálnému stavu. Konkrétní způsob tvorby opravných položek je uveden u přehledu pohybů dlouhodobého majetku.

### Finanční leasing

Na základě smluv o finančním leasingu s následnou koupí najaté věci společnost hraří v souladu se splátkovým kalendářem nájemné, které je rovnoměrně zachyceno v nákladech po dobu leasingové smlouvy. Na konci tohoto vztahu je pronajatý majetek převeden na společnost za částku výrazně nižší než odpovídá reprodukční hodnotě najaté věci.

Navýšená první splátka nájemného je časově rozlišena a rozpouštěna do nákladů po dobu pronájmu.

Záloha na budoucí splátky je zaúčtována na poskytnuté provozní zálohy.





### 3.2.2 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí zejména

- majetkové účasti
- realizovatelné cenné papíry a podíly
- dlužné cenné papíry se splatností nad jeden rok držené do splatnosti
- půjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok

Cenné papíry a majetkové účasti se při nákupu oceňují pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny cenného papíru a majetkové účasti jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení cenných papírů a majetkových účastí je dlouhodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako podíly v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem nebo dlužné cenné papíry držené do splatnosti nebo realizovatelné cenné papíry a podíly.

K datu účetní závěrky jsou:

- majetkové účasti oceněny v pořizovacích cenách snížených o opravné položky
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti oceněny v pořizovací ceně zvýšené o úrokové výnosy
- realizovatelné cenné papíry a podíly oceněny reálnou hodnotou, pokud je tuto možné stanovit; změna reálné hodnoty realizovatelných cenných papírů a podílů je zachycena oproti vlastnímu kapitálu

Jako reálnou hodnotu společnost používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. V případě cenných papírů a podílů neobchodovaných na veřejných trzích je reálná hodnota stanovena na základě kvalifikovaného odhadu provedeného vedením společnosti.

K cenným papírům a podílům, jež nebyly oceněny reálnou hodnotou, jsou na základě individuálního posouzení tvořeny opravné položky. Konkrétní způsob tvorby opravných položek k jednotlivým majetkům je uveden u přehledu změn dlouhodobého finančního majetku.

### 3.2.3 Zásoby

Nakupované zásoby (materiál, zboží) jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména náklady na dopravu, skladování, celní poplatky, provize a skonto. Z vnitropodnikových služeb souvisejících s pořizováním zásob, nákupem a se zpracováním zásob se do pořizovací ceny aktivuje pouze přepravné.

Zásoby vytvořené vlastní činností se oceňují skutečnými celkovými výrobními náklady.

Výdaje zásob ze skladu jsou účtovány průměrnými cenami.

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná hodnota.

### 3.2.4 Pohledávky

Pohledávky jsou oceňovány

- při vzniku jmenovitou (nominální) hodnotou, následně sníženou o příslušné opravné položky k pochybným a nedobytným částkám
- nabyté za úplatu nebo vkladem jsou oceněny pořizovací cenou sníženou o opravnou položku k pochybným a nedobytným částkám

V případě postupného splácení pohledávky je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení.



### 3.2.5 Krátkodobý finanční majetek

Krátkodobý finanční majetek tvoří:

- cenné papíry k obchodování
- dlužné cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti
- vlastní akcie a vlastní dluhopisy
- ostatní realizovatelné cenné papíry

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

- krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držných do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit; změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti pořizovací cenou zvýšenou o úrokové výnosy
- dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě; nerealizované zisky a ztráty nejsou zahrnuty do hospodářského výsledku a jsou účtovány jako samostatná součást vlastního kapitálu, v případě, že se nejedná o snížení hodnoty, jež je trvalého charakteru

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou a jehož reálná hodnota je nižší než hodnota účetní, byly vytvořeny opravné položky.

### 3.2.6 Závazky

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### 3.2.7 Úvěry

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě.

V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### 3.2.8 Rezervy

Rezervy jsou vytvářeny k pokrytí budoucích rizik a výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak není jistá částka nebo datum, v němž budou plněny.

Skupina tvoří následující rezervy:

- rezerva na očekávaná rizika v poklesu cen komodit
- rezerva na nevyčerpanou dovolenou

### 3.2.9 Přepočty údajů v cizích měnách na českou měnu

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky, resp. Evropské centrální banky ke dni uskutečnění účetního případu.

K datu účetní závěrky jsou aktiva a závazky vyjádřené v cizí měně přepočtena kurzem České národní banky k datu, ke kterému je konsolidovaná účetní závěrka sestavena.

### 3.2.10 Daně

#### Splatná daň

Vedení společnosti zaúčtovalo daňový závazek a daňový náklad na základě kalkulace daně, která vychází z jeho porozumění interpretace daňových zákonů platných v zemi, ve které má společnost sídlo, k datu sestavení účetní závěrky a je přesvědčeno o správnosti výše daně v souladu s platnými daňovými předpisy. S ohledem na existenci různých interpretací daňových zákonů a předpisů ze strany třetích osob včetně orgánů státní správy, závazek z daně z příjmů vykázaný v účetní závěrce společnosti se může změnit podle konečného stanoviska finančního úřadu.

#### Odložená daň

Výpočet odložené daně je založen na závazkové metodě vycházející z rozvahového přístupu.

Účetní hodnota odložené daňové pohledávky je k datu účetní závěrky posuzována a snížena v rozsahu, v jakém již není pravděpodobné, že bude k dispozici dostatečný zdanitelný zisk, proti němuž by bylo možno tuto pohledávku nebo její část uplatnit.

Odložená daň je zaúčtována do výsledovky s výjimkou případů, kdy se vztahuje k položkám účtovaným přímo do vlastního kapitálu a kdy je také související odložená daň zahrnuta do vlastního kapitálu.

Odložené daňové pohledávky a závazky jsou vzájemně započítány a v rozvaze vykázány v celkové netto hodnotě s výjimkou případů, kdy nelze některé dílčí daňové pohledávky započítávat proti dílčím daňovým závazkům.

### 3.2.11 Výnosy

Výnosy jsou zaúčtovány v hodnotě přijatého plnění nebo plnění, které bude přijato, a představují pohledávky za zboží a služby poskytnuté v průběhu běžné činnosti, po odečtení slev, daně z přidané hodnoty a dalších daní souvisejících s prodeji.

Tržby z prodeje zboží jsou zaúčtovány v okamžiku, kdy dojde k doručení zboží a převedení práv vztahujících se k tomuto zboží.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě výše nezaplacené části jistiny a efektivní úrokové sazby, která představuje sazbu diskontující odhadované budoucí peněžní příjmy na čistou účetní hodnotu daného aktiva po očekávanou dobu životnosti finančních aktiv.

### 3.2.12 Státní dotace

Dotace k úhradě nákladů se účtují do ostatních provozních a finančních výnosů ve věcné a časové souvislosti s účtováním nákladů na stanovený účel.

Dotace na pořízení dlouhodobého nehmotného nebo hmotného majetku a technického zhodnocení a dotace na úhradu úroků zahrnovaných do pořizovací ceny snižuje jejich pořizovací cenu nebo vlastní náklady.

### 3.2.13 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

### 3.2.13 Mimořádné náklady a mimořádné výnosy

Tyto položky obsahují výnosy/náklady z operací zcela mimořádných vzhledem k běžné činnosti účetní jednotky, jakož i výnosy/náklady z mimořádných událostí nahodile se vyskytujících.

### 3.2.14 Výdaje na výzkum a vývoj

Výdaje související s výzkumem jsou účtovány do nákladů v roce, kdy vznikají.



### 3 Významné události mezi datem účetní závěrky a datem, ke kterému jsou výkazy schváleny k předání mimo účetní jednotku

Dluhopisový program

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. realizuje dluhopisový program v maximální celkové jmenovité hodnotě dluhopisů 1 miliardy Kč. Finanční prostředky z jednotlivých emisí jsou připraveny především pro realizaci akvizic v oblasti energetiky. Dne 5.3.2015 schválila základní prospekt dluhopisového programu Česká národní banka.

Dne 1.4.2015 došlo rozhodnutím generálního ředitele Burzy cenných papírů Praha, a.s. k přijetí dluhových cenných papírů k obchodování na Regulovaný trh burzy s účinností od 7.4.2015.

Podmínky emise: UNICAP. EN. 5,1/20, ISIN CZ0003512311, objem emise 100 000 000,00 Kč, zaknihovaný dluhopis na doručitele, splatnost emise 7.4.2020.

Společnost UNICAPITAL a.s. je ručitelem emise dluhopisů společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s.



# Aktiva

## B. Dlouhodobý majetek

Pohyby dlouhodobého majetku jsou zobrazeny v tabulce Rozbor majetku na konci této části přílohy.

### B.I Dlouhodobý nehmotný majetek

Zůstatek	stav k 31.12.2014	229 722
	stav k 31.12.2013	8 678

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Software	351
Ocenitelná práva	1 727
Goodwill	257 607
Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	5 609
Kladný konsolidační rozdíl	15 485
Záporný konsolidační rozdíl	-51 057
<b>Celkem</b>	<b>229 722</b>

### \* Konsolidační rozdíly

Dceřiná společnost (podskupina)	Zbývá let k odepisování	Odpis běžného období	Netto hodnota
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	18	1 243	-22 369
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	19	-48	907
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	18	-589	9 977
BARRANGER a.s.	18	-254	4 564
Českomoravská distribuce s.r.o.	19	1 510	-28 688
Českomoravská energetika s.r.o.	19	-2	37
<b>Celkem kladný konsolidační rozdíl</b>		<b>-893</b>	<b>15 485</b>
<b>Celkem záporný konsolidační rozdíl</b>		<b>2 753</b>	<b>-51 057</b>



## B.II Dlouhodobý hmotný majetek

Zůstatek	stav k 31.12.2014	468 058
	stav k 31.12.2013	287 440

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Pozemky	37 578
Stavby	188 392
Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	225 983
Dospělá zvířata a jejich skupiny	12 767
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 704
Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	1 634
<b>Celkem</b>	<b>468 058</b>

## B.III Dlouhodobý finanční majetek

### 1. - 4. Účasti ve společnostech

Zůstatek	stav k 31.12.2014	-29 544
	stav k 31.12.2013	163 963

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Cenné papíry v ekvivalenci	-29 544
<b>Celkem</b>	<b>-29 544</b>

### 5. - 8. Další finanční investice

Zůstatek	stav k 31.12.2014	218 659
	Stav k 31.12.2013	293 935

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Půjčky a úvěry - ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	218 578
Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	81
<b>Celkem</b>	<b>218 659</b>

### \* Souhrnný přehled dlouhodobých půjček

Skupina	Pohyb	Částka (CZK)
BARRANGER a.s., 0-12% p.a., nezajištěná	<b>Počáteční stav</b>	<b>293 902</b>
CZK, 2018-2022	Splácení	-87 947
	Změna stavu úroků	12 623
	<b>Konečný stav</b>	<b>0</b>
<b>Celkem netto</b>		<b>218 578</b>



## C. Oběžná aktiva

### C.I. Zásoby

Zůstatek	stav k 31.12.2014	53 123
	stav k 31.12.2013	49 795

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Materiál	6 916
Nedokončená výroby a polotovary	8 355
Výrobky	17 592
Zboží	944
<b>Celkem</b>	<b>53 123</b>

### C.II. Dlouhodobé pohledávky

Zůstatek	stav k 31.12.2014	39 889
	stav k 31.12.2013	0

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Pohledávky - ovládající a řídicí osoba	39 889
<b>Celkem</b>	<b>39 889</b>

#### \* Přehled dlouhodobých půjček

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
Českomoravská distribuce s.r.o., 1 Y PRIBOR + 5% p.a.	Čerpání	39 113
CZK, 2027	Změna stavu úroků	776
	<b>Konečný stav</b>	<b>39 889</b>
<b>Celkem netto</b>		<b>39 889</b>

#### \* Rozbor dlouhodobých pohledávek dle data splatnosti

Skupina	stav k 31.12.2014		stav k 31.12.2013	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Od 1 do 5 let do splatnosti	0	0	0	0
Nad 5 let do splatnosti	39 889	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>39 889</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>





### C.III. Krátkodobé pohledávky

Zůstatek	stav k 31.12.2014	189 790
	stav k 31.12.2013	49 386

<b>Položka rozvahy</b>	<b>Netto hodnota k 31.12.2014</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	92 189
Pohledávky za společníky, členy družstva a za účastníky sdružení	80 307
Stát - daňové pohledávky	2 742
Krátkodobé poskytnuté zálohy	948
Dohadné účty aktivní	1 776
Jiné pohledávky	11 828
<b>Celkem</b>	<b>189 790</b>

#### \* Zajištění pohledávek

<b>Pohledávka</b>	<b>Částka</b>	<b>Způsob zajištění</b>
Tuzemská právnická osoba	10 026	blankosměnka avalovaná fyzickou osobou

#### \* Krátkodobé pohledávky - propojené osoby

<b>Dlužník, splatnost, popis</b>	<b>Měna</b>	<b>Zůstatek v měně</b>	<b>Zůstatek v CZK</b>
AROMI ENERGY LTD, 2015, půjčky, nezajištěná	CZK	80 307	80 307
<b>Celkem</b>	-	-	<b>80 307</b>



\* **Přehled krátkodobých půjček**

Dlužník, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (CZK)
Tuzemská právnická osoba , 5,1% p.a. CZK, na dobu neurčitou s 2 měsíční výpovědní lhůtou	Čerpání	1 000
	Změna stavu úroků	12
	<b>Konečný stav</b>	<b>1 012</b>
Tuzemská fyzická osoba, 8% p.a. CZK, 30.10.2012	<b>Počáteční stav</b>	<b>1 030</b>
	<b>Konečný stav</b>	<b>1 030</b>
	Opravná položka	-1 030
Tuzemská právnická osoba, 5% CZK, 31.3.2015	<b>Počáteční stav</b>	<b>2 420</b>
	Splácení	-932
	Změna stavu úroků	245
	<b>Konečný stav</b>	<b>1 733</b>
AROMI ENERGY LTD, 5,1% p.a. CZK, na dobu neurčitou s 10 denní výpovědní lhůtou	Čerpání	80 000
	Změna stavu úroků	307
	<b>Konečný stav</b>	<b>80 307</b>
<b>Celkem</b>		<b>83 052</b>

\* **Rozbor krátkodobých pohledávek dle data splatnosti**

Skupina	stav k 31.12.2014		stav k 31.12.2013	
	Celková brutto hodnota	Opravná položka	Celková brutto hodnota	Opravná položka
Pohledávky před datem splatnosti	181 380	0	31 144	0
Po splatnosti do 3 měsíců	1 791	0	6 466	0
Po splatnosti od 3 do 6 měsíců	968	0	3 050	0
Po splatnosti od 6 do 12 měsíců	1 994	0	1 450	0
Po splatnosti od 12 do 18 měsíců	1 261	0	1 031	0
Po splatnosti nad 18 měsíců	1 163	-1 137	4 132	-66
Pohledávky za dlužníky v konkursu	5 022	-2 652	3 132	-952
<b>Celkem</b>	<b>193 579</b>	<b>-3 789</b>	<b>50 405</b>	<b>-1 018</b>

**C.IV. Krátkodobý finanční majetek**

Zůstatek	stav k 31.12.2014	504 406
	stav k 31.12.2013	148 134

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Peníze	4 726
Účty v bankách	499 680
<b>Celkem</b>	<b>504 406</b>



## D. Ostatní aktiva - přechodné účty aktiv

### D.I. Časové rozlišení

Zůstatek	stav k 31.12.2014	19 012
	stav k 31.12.2013	161

Položka rozvahy	Netto hodnota k 31.12.2014
Náklady příštích období	18 869
Příjmy příštích období	143
<b>Celkem</b>	<b>19 012</b>

Náklady příštích období představují zejména transakční náklady na Asset 1, 2, 3, 4, 5 uzavřeným v letech 2012 až 2014 a pojištění majetku, které se nákladově týká příštího období.

### \* Finanční leasing

Společnost měla v roce 2013 a 2014 z titulu finančního leasingu dosud neukončené tyto smlouvy:

ČSOB Leasing a.s. - Adaptér pro sběr kukuřice Krone, splátka 32 tis. Kč/měs., do 6/2018,  
ČSOB Leasing a.s. - Kukuřičný adaptér Geringhoff, splátka 33 tis. Kč/měs., do 7/2018.



# Pasiva

## A. Vlastní kapitál

Zůstatek	stav k 31.12.2014	364 580
	stav k 31.12.2013	293 537

Položka rozvahy	stav k 31.12.2014
Základní kapitál	300 000
Statutární a ostatní fondy	228
Konsolidační rezervní fond	-1 966
Nerozdělený zisk minulých let	-4 499
Výsledek hospodaření běžného účetního období	105 324
Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-34 507
<b>Celkem</b>	<b>364 580</b>

### A.I. Základní kapitál

Druh akcií	Počet	Nominální hodnota	Celkem	Nesplaceno	Datum splatnosti
Akcie na jméno v listinné podobě	300	1 000,00	300 000	0	-
<b>Celkem</b>			<b>300 000</b>	<b>0</b>	-

#### \* Pohyby ve vlastním kapitálu

Pohyby vlastního kapitálu jsou zobrazeny ve Výkazu o změnách ve vlastním kapitálu.

## C. Cizí zdroje

### C.I. Rezervy

#### \* Ostatní rezervy

Zůstatek	stav k 31.12.2014	12 052
	stav k 31.12.2013	5 000

Popis rezervy	stav k 31.12.2013	Změna konsolidační skupiny	Tvorba	Čerpání	stav k 31.12.2014
Rezerva na očekávaná rizika v poklesu cen komodit	5 000	0	12 000	5 000	12 000
Rezerva na nevyčerpanou dovolenou	0	109	52	109	52
<b>Celkem</b>	<b>5 000</b>	<b>109</b>	<b>12 052</b>	<b>5 109</b>	<b>12 052</b>



## C.II. Dlouhodobé závazky

Zůstatek	stav k 31.12.2014	575 355
	stav k 31.12.2013	99 954

Položka rozvahy	stav k 31.12.2014
Vydané dluhopisy	435 200
Jiné závazky	78 681
Odložený daňový závazek	61 474
<b>Celkem</b>	<b>575 355</b>

Jiné závazky ve výši 12 mil. CZK představují závazky odpovídající reálné hodnotě derivátových obchodů. Jedná se o úrokové swapy. Společnost klasifikuje tyto závazky jako dlouhodobé vzhledem k charakteru a platnosti obchodů.

### \* Přehled dlouhodobých půjček mimo bankovní úvěry

Věřitel	Dlužník	Sazba	stav k 31.12.2014	Krátkodobá část	Dlouhodobá část
E.ON Trend s.r.o.	CEDI	PRIBOR + 5% p.a.	39 889	2 102	37 787
VPE	ZEMS	1M PRIBOR + 2,65%	10 815	2 220	8 595
VPE	ZEMS	bez úroku	1 572	936	636
ČSOB leasing	ZEMS	Dotace ze SFZP	2 828	792	2 036
ČSOB leasing	ZEMS	4% p.a.	911	228	683
ČSOB leasing	ZEMS	3,99%	6 508	420	6 088
SMORAVA Leasing	ZEMS	4,75%	844	248	596
SMORAVA Leasing	ZEMS	4,50%	514	140	374
Škofin	ZEMS	6,00%	239	144	95
ČSOB leasing	ZEMS	3,99%	9 285	2 124	7 161
<b>Celkem</b>			<b>73 405</b>	<b>9 354</b>	<b>64 051</b>



\* **Vydané dluhopisy**

ISIN, datum emise, splatnost, uplatněná sazba, forma	Jmenovitá hodnota	Objem emise	Upsáno k 31.12.2014
ISIN0003510927, 1.9.2013, 1.9.2018, 5,1% p.a., listinný na jméno	500	100 000	44 000
ISIN0003510919, 1.9.2013, 1.9.2016, 4,0% p.a., listinný na jméno	500	100 000	14 500
ISIN0003510984, 15.10.2013, 15.10.2016, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	20 000	20 000
ISIN0003511198, 3.3.2014, 3.3.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	20 000	19 500
ISIN0003511180, 3.3.2014, 3.3.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	20 000	19 000
ISIN0003511172, 3.3.2014, 3.3.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	150	20 000	16 950
ISIN0003511313, 18.4.2014, 18.4.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	20 000	18 750
ISIN0003511305, 2.5.2014, 2.5.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	20 000	19 750
ISIN0003511487, 9.6.2014, 9.6.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	25 000	22 500
ISIN0003511495, 9.6.2014, 9.6.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	25 000	25 000
ISIN nepřiděleno, 28.7.2014, 28.7.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	30 000	26 500
ISIN nepřiděleno, 28.7.2014, 28.7.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	30 000	29 750
ISIN nepřiděleno, 8.9.2014, 8.9.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	30 000	28 500
ISIN nepřiděleno, 8.9.2014, 8.9.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	30 000	28 000
ISIN nepřiděleno, 3.11.2014, 3.11.2017, 4,0% p.a., listinný na jméno	250	30 000	28 250
ISIN nepřiděleno, 10.11.2014, 10.11.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	30 000	27 500
ISIN nepřiděleno, 8.12.2014, 8.12.2019, 5,1% p.a., listinný na jméno	250	30 000	19 250
ISIN nepřiděleno, 8.12.2014, 8.12.2017, 4% p.a., listinný na jméno	250	30 000	27 500
<b>Celkem</b>	-	-	<b>435 200</b>

\* **Rozbor dlouhodobých závazků dle data splatnosti**

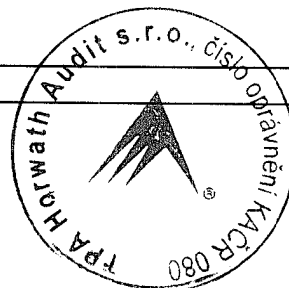
Skupina	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Od 1 do 5 let do splatnosti	527 550	71 089
Nad 5 let do splatnosti	47 805	32 925
<b>Celkem</b>	<b>575 355</b>	<b>104 014</b>

Rozbor odloženého daňového závazku je uveden na konci přílohy k účetní závěrce.

**C.III. Krátkodobé závazky**

Zůstatek	stav k 31.12.2014	79 587
	stav k 31.12.2013	169 497

Položka rozvahy	stav k 31.12.2014
Závazky z obchodních vztahů	44 258
Závazky - ovládající a řídicí osoba	85
Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	20
Závazky k zaměstnancům	1 843
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	1 128
Stát - daňové závazky a dotace	3 673
Krátkodobé přijaté zálohy	429
Dohadné účty pasivní	11 535
Jiné závazky	16 616
<b>Celkem</b>	<b>79 587</b>



Dohadné účty pasivní představují zejména úroky z dlouhodobých dluhopisů a přijaté nevyfakturované dodávky.

\* **Přehled krátkodobých půjček mimo bankovní úvěry**

Věřitel, úrok Měna, splatnost	Pohyb	Částka (měna)	Částka (CZK)
AROMI ENERGY LTD, 2% p.a. CZK, na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou	<b>Počáteční stav</b>		<b>89 762</b>
	Splácení		-90 652
	Změna stavu úroků		890
	<b>Konečný stav</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ČSOB leasing, 6% p.a. CZK, prosinec 2015	<b>Počáteční stav</b>		<b>289</b>
	Splácení		-156
	Změna stavu úroků		17
	<b>Konečný stav</b>	<b>0</b>	<b>150</b>
Deutsche Leasing, 6,80% p.a. CZK, leden 2015	<b>Počáteční stav</b>		<b>2 513</b>
	Splácení		-2 100
	Změna stavu úroků		103
	<b>Konečný stav</b>	<b>0</b>	<b>516</b>
<b>Celkem</b>			<b>666</b>
Krátkodobá část dlouhodobých půjček	(C.II)		9 354
<b>Celkem</b>			<b>10 020</b>

\* **Krátkodobé závazky - propojené osoby**

Firma, druh závazku	Měna	Zůstatek v měně	Zůstatek v CZK
Ostatní	CZK	105	105
<b>Celkem</b>	-	-	<b>105</b>

\* **Rozbor krátkodobých závazků dle data splatnosti**

Skupina	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Závazky před datem splatnosti	68 997	169 295
Po splatnosti do 6 měsíců	10 590	202
<b>Celkem</b>	<b>79 587</b>	<b>169 497</b>



## C.IV. Bankovní úvěry a výpomoci

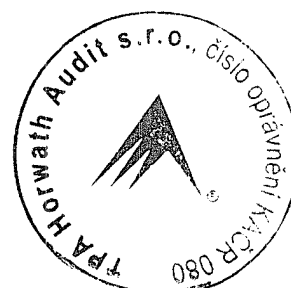
### \* Bankovní úvěry dlouhodobé

Zůstatek	stav k 31.12.2014	506 300
	stav k 31.12.2013	370 551

Dlužník	Sazba	stav k 31.12.2014	Krátkodobá část	Dlouhodobá část
DEVL	fixní	240 500	72 000	168 500
CEDI	variabilní	234 594	18 207	216 387
ZEMS	fixní	6 000	3 000	3 000
ZEMS	fixní	2 125	1 275	850
ZEMS	fixní	1 501	610	891
ZEMS	fixní	11 561	1 776	9 785
ZEMS	fixní	48 019	9 564	38 455
ZEMS	variabilní	50 092	5 784	44 308
ZEMS	variabilní	20 000	1 044	18 956
ZEMS	variabilní	8 528	3 360	5 168
<b>Celkem</b>		<b>622 920</b>	<b>116 620</b>	<b>506 300</b>

Závazek	Dlužník	Částka	Způsob zajištění
Úvěr	DEVL	240 500	blankosměnka, pohledávky, smlouva o podřízenosti závazku mateřské společnosti, ručitelské prohlášení mateřské společnosti, zástava běžného účtu, zástavní právo k obchodnímu podílu jediného společníka UNICAPITAL a.s.
Úvěr	CEDI	234 594	zástava nemovitých a movitých věcí, pohledávek včetně pohledávek z pojistných smluv a pohledávek ze smluv o bankovních účtech, v celkové hodnotě 964 827 tis. Kč
Úvěr	ZEMS	6 000	zástava nemovitostí, jalovic, směnkou
Úvěr	ZEMS	2 125	zajištění převodem vlastnického práva, směnkou
Úvěr	ZEMS	111 173	zástava nemovitostí, technologie, směnkou, pohledávky za el. Energii, termínovaný vklad, věci movité
Úvěr	ZEMS	20 000	zástava pozemků, směnkou
Úvěr	ZEMS	8 528	zástava nemovitostí, směnkou

Skupina	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Od 1 do 5 let do splatnosti	305 871	290 403
Nad 5 let do splatnosti	200 430	80 148
<b>Celkem</b>	<b>506 300</b>	<b>370 551</b>





\* **Krátkodobé bankovní úvěry**

Zůstatek	stav k 31.12.2014	142 931
	stav k 31.12.2013	25 511

Dlužník	Sazba	stav k 31.12.2014
Krátkodobá část dlouhodobých bankovních úvěrů		116 620
ZEMS	variabilní	20 412
ZEMS	fixní	983
ZEMS	variabilní	1 272
ZEMS	variabilní	2 026
ZEMS	fixní	380
ZEMS	fixní	514
ZEMS	fixní	724
<b>Celkem</b>		<b>142 931</b>

**D. Ostatní pasiva - přechodné účty pasiv**

**D.I. Časové rozlišení**

Zůstatek	stav k 31.12.2014	1 880
	stav k 31.12.2013	450

Položka rozvahy	stav k 31.12.2014
Výdaje příštích období	1 872
<b>Celkem</b>	<b>1 880</b>



# Mimobilanční údaje

## A. Majetek neuvedený v rozvaze

Druh majetku	Tržní hodnota
Drobný nehmotný majetek	91
Drobný hmotný majetek	510
<b>stav k 31.12.2014</b>	<b>601</b>

## C. Majetek zatížený zástavním právem

Obchodní podíl v UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. ve výši 200 633 tis. Kč (netto hodnota) a bankovní účet s konečným zůstatkem k 31.12.2014 85 tis. Kč je zastaven ve prospěch zástavního věřitele z úvěru čerpaného UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o. .

Obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. ve výši 50 mil. Kč je zastaven ve prospěch zástavního věřitele z úvěru čerpaného společností Českomoravská distribuce s.r.o.

Nemovitě a movitě věci, pohledávky včetně pohledávek z pojistných smluv a pohledávek ze smluv o bankovních účtech v celkové hodnotě 964 827 tis. Kč zastaveny z úvěru čerpaného Českomoravskou distribucí s.r.o.

Dlouhodobý hmotný majetek zastaven z úvěrů čerpaného ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. :

- k.ú. Butovice - výpis z LV č. 2319
- k.ú. Nová Horka - výpis z LV č. 189
- k.ú. Pustějov - výpis z LV č. 572
- k.ú. Studénka - výpis z LV č. 2115
- k.ú. Pustá Polom - výpis z LV č. 745



## D. Závazky neuvedené v rozvaze

Popis závazku	Společnost	Hodnota
Společnost v souladu s Master Agreement o koupi aktiv v celkové kupní ceně 58 498 tis. Kč proúčtovala závazek ve výši 90% kupní ceny. Zbývajících 10% kupní ceny by bylo případně zúčtováno v letech 2015 až 2016 pouze za podmínky překročení stanovených ukazatelů. V minulých obdobích a ani k 31.12.2014 nebyla zatím podmínka doplatku kupní ceny splněna.	CEDI	5 850
<b>stav k 31.12.2014</b>		<b>5 850</b>

## E. Ostatní mimobilanční údaje

Účetní jednotka je avalem blankosměnek společností ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. sloužících jako zajištění úvěrů, jejichž zůstatek je k datu 31.12.2014 ve výši 59 581 tis. Kč.

Účetní jednotka UNICAPITAL AGRO a.s. je dále avalem blankosměnek dceřiné společnosti ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. sloužících jako zajištění úvěrů, jejichž zůstatek je k datu 31.12.2014 ve výši 150 084 tis. Kč. Zůstatek bankovního účtu ve výši 7 903 tis. Kč je vinkulován pro účely výplaty přiměřeného protiplnění menšinovým akcionářům společností ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. a Moravská zemědělská, akciová společnost.

Podíl ve společnosti Galerie Teplice s.r.o. držený společností BARRANGER a.s. je předmětem zástavy ve prospěch banky financující společnost Galerie Teplice s.r.o.

Pohledávka za společností Českomoravská distribuce s.r.o. ve výši 39 889 tis. Kč je podřízena pohledávce zástavního věřitele z úvěru čerpaného společností Českomoravská distribuce s.r.o.

V roce 2014 obdržela účetní jednotka ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. ze státního rozpočtu dotace ve výši 17 393 tis. Kč (z toho na náklady výroby 16 654 tis. Kč, na úroky z úvěru 739 tis. Kč).

# Výkaz zisku a ztráty

## I./A. Tržby a náklady ze zboží

Výnosy	stav k 31.12.2014	196
	stav k 31.12.2013	0
Náklady	stav k 31.12.2014	194
	stav k 31.12.2013	0

## II.1. Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb

Zůstatek	stav k 31.12.2014	200 125
	stav k 31.12.2013	32 968

Skupina	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Zemědělství	80 982	17 650
Energetika	97 772	8 541
Ostatní	21 371	6 777
<b>Celkem</b>	<b>200 125</b>	<b>32 968</b>

## II.2. Změna stavu zásob vlastní činnosti

Zůstatek	stav k 31.12.2014	-896
	stav k 31.12.2013	-307

## II.3. Aktivace

Zůstatek	stav k 31.12.2014	9 622
	stav k 31.12.2013	2 015

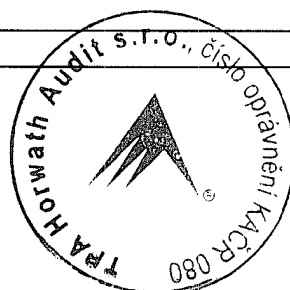
## B.1. Spotřeba materiálu a energie

Zůstatek	stav k 31.12.2014	57 248
	stav k 31.12.2013	13 174

## B.2. Služby

Zůstatek	stav k 31.12.2014	70 578
	stav k 31.12.2013	12 913

Odměna auditorovi	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Statutární audit	861	20
Jiné ověřovací služby	359	0
Daňové poradenství	31	0
Jiné neauditní služby	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1 250</b>	<b>20</b>



### C. Osobní náklady

Zůstatek	stav k 31.12.2014	38 175
	stav k 31.12.2013	10 332

Druh nákladu	Počet v běžném období	Počet v minulém období	stav k 31.12.2014	stav k 31.12.2013
Zaměstnanci - mzdové náklady	86	73	24 362	7 089
z toho zaměstnanci účetních jednotek pod společným vlivem	6	0	890	0
Statutární orgány, jednatele a dozorčí orgány	16	16	3 100	28
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění			10 277	3 099
Sociální náklady			436	116
<b>Celkem</b>	<b>102</b>	<b>89</b>	<b>38 175</b>	<b>10 332</b>

### D. Daně a poplatky

Zůstatek	stav k 31.12.2014	638
	stav k 31.12.2013	312

### E. Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku

Zůstatek	stav k 31.12.2014	31 606
	stav k 31.12.2013	8 077

### IV./G. Výnosy a náklady z prodaného dlouhodobého majetku a materiálu

Výnosy	stav k 31.12.2014	3 798
	stav k 31.12.2013	1 138
Náklady	stav k 31.12.2014	3 252
	stav k 31.12.2013	1 318

### V.-VI. Ostatní provozní výnosy

Zůstatek	stav k 31.12.2014	84 802
	stav k 31.12.2013	167 693

Druh výnosu	stav k 31.12.2014
Ostatní provozní výnosy	84 802
<b>Celkem</b>	<b>84 802</b>

Ostatní provozní výnosy jsou tvořeny zejména z přijatých dotací ze zemědělské činnosti a z transakcí vzniklých z prodeje a nákupu pohledávek.



## I.-J. Ostatní provozní náklady

Zůstatek	stav k 31.12.2014	46 470
	stav k 31.12.2013	150 993

Druh nákladu	stav k 31.12.2014
Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti a komplexních nákladů příštích období	10 749
Ostatní provozní náklady	35 721
<b>Celkem</b>	<b>46 470</b>

Řádek Výkazu zisku a ztrát Ostatní provozní náklady je tvořen zejména náklady na postoupené pohledávky.

## VII./K. Prodej cenných papírů a vkladů

Výnosy	stav k 31.12.2014	343 197
	stav k 31.12.2013	13 200
Náklady	stav k 31.12.2014	247 819
	stav k 31.12.2013	13 083

*Běžné období*

Cenný papír	Výnosy	Náklady	Rozdíl
Cenné papíry	29 132	28 110	1 022
Obchodní podíl a akcie	314 065	219 709	94 356
<b>Celkem</b>	<b>343 197</b>	<b>247 819</b>	<b>95 378</b>

## IX. Výnosy z krátkodobého finančního majetku

Zůstatek	stav k 31.12.2014	949
	Stav k 31.12.2013	0

Druh výnosu	stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
Dividendy	949	0
<b>Celkem</b>	<b>949</b>	<b>0</b>

## X.- XIII. Ostatní finanční výnosy

Zůstatek	stav k 31.12.2014	16 699
	stav k 31.12.2013	14 633

Druh výnosu	stav k 31.12.2014
Výnosové úroky	16 608
Ostatní finanční výnosy	91
<b>Celkem</b>	<b>16 699</b>



## M.-Q. Ostatní finanční náklady

Zůstatek	stav k 31.12.2014	47 146
	stav k 31.12.2013	15 234

Druh nákladu	stav k 31.12.2014
Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	1 961
Nákladové úroky	41 462
Ostatní finanční náklady	3 723
<b>Celkem</b>	<b>47 146</b>

## R. Daň z příjmů za běžnou činnost

Zůstatek	stav k 31.12.2014	11 200
	stav k 31.12.2013	6 065

### \* Rozbor daně z příjmů

	Základ daně	Daňový efekt
Konsolidovaný zisk před zdaněním	117 226	-
Dopady konsolidačních úprav	-10 127	-
Zisk před zdaněním vstupující do výpočtu daně	107 099	-
Daňová sazba aplikovatelná na tuzemské zisky	19%	20 349
Dopad uplatnění daňové ztráty a odčitatelných položek	-3 037	-577
Daňové dopady z ostatních nezdaňovaných příjmů a odpočtů	-326 942	-62 119
Daňové dopady z ostatních nedaňových nákladů	256 169	48 672
Daňová ztráta běžného roku	1 811	344
<b>Celkem</b>	<b>35 100</b>	<b>6 669</b>

### \* Rozbor odložené daně

Zdroje dočasných rozdílů	Rozdíl	Nezohledn. částka	Zohledněná částka
Rozdíl daňové a účetní zůstatkové ceny dlouhodobého majetku	-350 730	0	-350 730
Účetní rezervy	12 052	0	12 052
Neuplatněná daňová ztráta	13 520	0	13 520
Neuhrazené sociální a zdravotní pojištění	1 608	0	1 608
<b>Celkem rozdíly</b>	<b>-323 551</b>	<b>0</b>	<b>-323 551</b>
Sazba daně pro následující období			19%
Odložená pohledávka (+) / závazek (-) vztahující se k dočasným rozdílům			-61 474
Výsledný odložený daňový závazek			-61 474



\* Členění výnosů z běžné činnosti podle regionů

*Běžné období*

Druh výnosu	Celkem	z toho v České rep.	z toho mimo Českou rep.
Tržby z prodeje zboží	196	196	0
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	200 125	200 125	0
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	2 672	2 672	0
Tržby z prodeje materiálu	1 126	1 126	0
Ostatní provozní výnosy	84 802	84 802	0
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	343 197	343 197	0
Výnosy z krátkodobého finančního majetku	949	949	0
Výnosové úroky	16 608	16 608	0
Ostatní finanční výnosy	91	91	0
<b>Celkem rozdily</b>	<b>649 766</b>	<b>649 766</b>	<b>0</b>

*Minulé období*

Druh výnosu	Celkem	z toho v České rep.	z toho mimo Českou rep.
Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	32 968	32 968	
Tržby z prodeje dlouhodobého majetku	778	778	
Tržby z prodeje materiálu	360	360	
Ostatní provozní výnosy	167 693	167 693	
Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	13 200	13 200	
Výnosové úroky	14 621	14 621	
Ostatní finanční výnosy	12	12	
<b>Celkem</b>	<b>229 632</b>	<b>229 632</b>	<b>0</b>



**UNICAPITAL a.s.**

IČ: 01 80 08 17

Opletalova 1418/23, Praha 1

**ROZBOR MAJETKU**  
za období od 1.1.2014 do 31.12.2014  
v celých tisících CZK

Položka	Vývoj v pořizovacích cenách					Vývoj oprávek a opravných položek					Netto		
	Stav k 31.12.2013	Změna konsolid. celku	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013	Změna konsolid. celku	Přirůstky	Převody	Úbytky	Stav k 31.12.2014	Stav k 31.12.2013
B.I.3	0	257	243	0	0	500	0	103	45	0	0	149	351
B.I.4	0	2 976	103	0	0	3 079	0	1 178	175	0	0	1 353	0
B.I.5	0	297 239	0	0	0	297 239	0	34 636	4 996	0	0	39 632	0
B.I.7	4 275	209	1 125	0	0	5 609	0	0	0	0	0	5 609	4 275
B.I.9	29 489	-11 637	0	0	0	17 851	1 474	0	892	0	2 366	15 485	28 014
B.I.10	-24 854	-30 198	0	0	0	-55 052	-1 243	-2 753	0	0	-3 995	-51 056	-23 611
<b>B.I</b>	<b>8 910</b>	<b>258 846</b>	<b>1 471</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>269 226</b>	<b>232</b>	<b>35 917</b>	<b>3 355</b>	<b>0</b>	<b>39 504</b>	<b>229 722</b>	<b>8 678</b>
B.II.1	21 443	4 349	11 786	0	0	37 578	0	0	0	0	0	37 578	21 443
B.II.2	154 247	78 731	4 775	0	0	237 753	36 541	6 509	6 312	0	49 362	188 392	117 706
B.II.3	244 145	93 648	23 027	0	1 663	359 156	113 379	5 328	16 129	0	1 663	225 983	130 766
B.II.5	30 166	0	8 579	0	8 903	29 842	16 839	0	9 139	0	8 903	17 075	13 327
B.II.6	191	14	1 513	0	5	1 713	13	0	1	0	5	1 704	191
B.II.7	3 555	100	399	0	2 420	1 634	0	0	0	0	0	1 634	3 555
B.II.8	452	0	0	0	452	0	0	0	0	0	0	0	452
<b>B.II</b>	<b>454 199</b>	<b>176 842</b>	<b>50 079</b>	<b>0</b>	<b>13 443</b>	<b>667 676</b>	<b>166 759</b>	<b>11 850</b>	<b>31 580</b>	<b>0</b>	<b>10 571</b>	<b>199 619</b>	<b>287 440</b>
B.III.3	163 963	0	0	0	193 507	-29 544	0	0	0	0	0	-29 544	163 963
B.III.5	293 902	0	0	0	75 324	218 578	0	0	0	0	0	218 578	293 902
B.III.7	33	0	48	0	81	0	0	0	0	0	0	81	33
<b>B.III</b>	<b>457 898</b>	<b>0</b>	<b>48</b>	<b>0</b>	<b>268 831</b>	<b>189 115</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>189 115</b>	<b>457 898</b>
<b>Celkem</b>	<b>921 007</b>	<b>435 687</b>	<b>51 597</b>	<b>0</b>	<b>282 274</b>	<b>1 126 017</b>	<b>166 991</b>	<b>47 768</b>	<b>34 935</b>	<b>0</b>	<b>10 571</b>	<b>239 122</b>	<b>886 895</b>

Položka: B.I. - Dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.1. - Zřizovací výdaje

B.I.2. - Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje

B.I.3. - Software

B.I.4. - Ocenitelná práva

B.I.5. - Goodwill

B.I.6. - Jiný dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.7. - Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek

B.I.9. - Kladný konsolidační rozdíl

B.I.10. - Záporný konsolidační rozdíl

B.II. - Dlouhodobý hmotný majetek

B.II.1. - Pozemky

B.II.2. - Stavby

B.II.3. - Samostatné movité věci a soubory movitých věcí

B.II.4. - Pěstitelské celky trvalých porostů

B.II.5. - Dospělá zvířata a jejich skupiny

B.II.6. - Jiný dlouhodobý hmotný majetek

B.II.7. - Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek

B.II.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek

B.II.9. - Ocenovací rozdíl k nabytému majetku

B.III. - Dlouhodobý finanční majetek

B.III.1. - Podíly v ovládaných a řízených osobách

B.III.2. - Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

B.III.3. - Cenné papíry v ekvivalenci

B.III.4. - Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly

B.III.5. - Půjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládaná osoba, podstatný vliv

B.III.6. - Jiný dlouhodobý finanční majetek

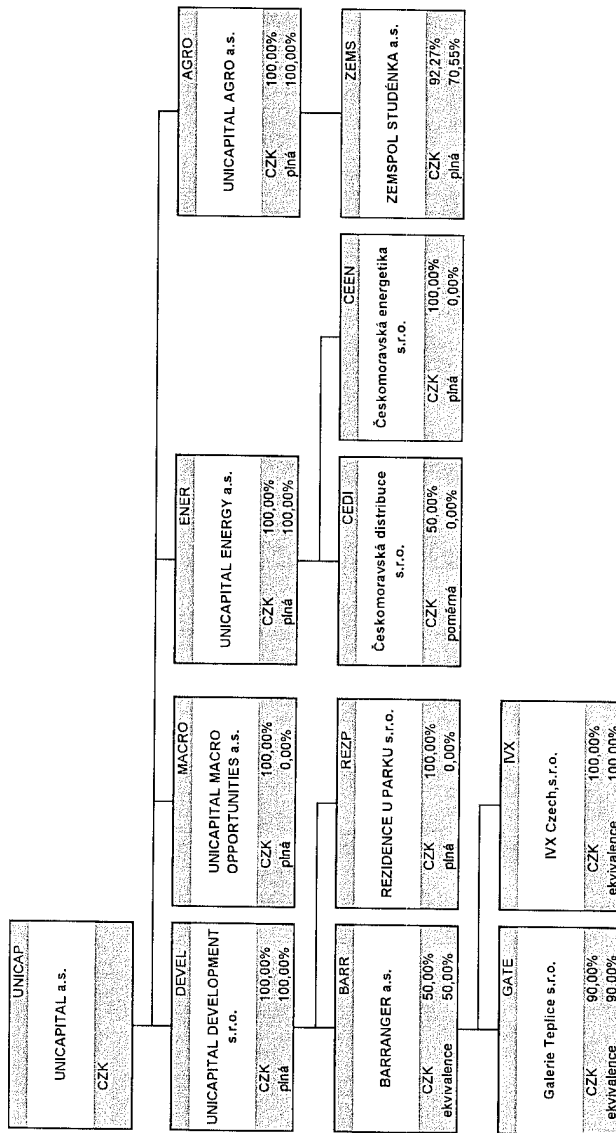
B.III.7. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek

B.III.8. - Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek





## Schéma skupiny - vymezení konsolidačního celku v roce 2014



### Legenda

zkratek
Obchodní firma
měna firmy
metoda kons.
podíl 2014
podíl 2013



**15.4. ŘÁDNÁ AUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA RUČITELE ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ OD 1.1.2015 DO 31.12.2015 DLE ČESKÝCH ÚČETNÍCH STANDARDŮ**

Níže je uvedeno plné znění řádné auditované konsolidované účetní závěrky Ručitele za účetní období od 1.1.2015 do 31.12.2015 dle českých účetních standardů, včetně příloh a auditorského výroku.

## **Zpráva nezávislého auditora**

### **akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.**

#### **Zpráva o individuální účetní závěrce**

Provedli jsme audit přiložené individuální účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., identifikační číslo 01800817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 (dále „Společnost“), tj. rozvahy k 31. prosinci 2015, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „individuální účetní závěrka“).

#### **Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za individuální účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení individuální účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Úloha auditora**

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této individuální účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že individuální účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v individuální účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v individuální účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Společnosti relevantní pro sestavení individuální účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Společnosti. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace individuální účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

#### **Výrok**

Podle našeho názoru individuální účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2015 a jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

#### **Zpráva o konsolidované účetní závěrce**

Provedli jsme též audit přiložené konsolidované účetní závěrky Společnosti a jejích dceřiných společností (dále „Skupina“), tj. konsolidované rozvahy k 31. prosinci 2015, konsolidovaného výkazu zisku a ztráty, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok 2015 a přílohy, včetně popisu podstatných účetních pravidel a dalších vysvětlujících informací (dále „konsolidovaná účetní závěrka“).

#### **Odpovědnost statutárního orgánu Společnosti za konsolidovanou účetní závěrku**

Statutární orgán Společnosti odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy a za takové vnitřní kontroly, které považuje za nezbytné pro sestavení konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

#### **Úloha auditora**

Naší úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této konsolidované účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech platným v České republice, Mezinárodními standardy auditu a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.





**Akcionář společnosti Unicapital a.s.  
Zpráva nezávislého auditora**

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a informacích uvedených v konsolidované účetní závěrce. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizika významné nesprávnosti údajů uvedených v konsolidované účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor zohledňuje vnitřní kontroly Skupiny relevantní pro sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol Skupiny. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních pravidel, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace konsolidované účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že získané důkazní informace poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

*Výrok*

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny k 31. prosinci 2015 a jejího hospodaření za rok 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

**Ostatní informace**

Za ostatní informace se považují informace uvedené v souhrnné výroční zprávě mimo účetní závěrku, konsolidovanou účetní závěrku (dále „účetní závěrky“) a tuto zprávu. Za ostatní informace odpovídá vedení Společnosti.

Naše výroky k účetním závěrkám se k ostatním informacím nevztahují, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetních závěrek seznámit se s ostatními informacemi a zvážit, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s těmito účetními závěrkami či našimi znalostmi o Skupině získanými během auditu účetních závěrek, zda je souhrnná výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy a zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že výše uvedené požadavky na ostatní informace nebyly splněny, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v této zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme nic takového nezjistili.

13. června 2016

  
zastoupená partnerem



Ing. Petr Kríž, FCCA  
statutární auditor, ev. č. 11406



## **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
<b>AKTIVA</b>		<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>
<b>B.</b>	<b>Dlouhodobý majetek</b>	<b>1 970 486</b>	<b>886 895</b>
<b>B.I.</b>	<b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>	<b>264 381</b>	<b>229 722</b>
3.	Software	1 144	351
4.	Ocenitelná práva	1 281	1 727
5.	Goodwill	248 715	257 607
6.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	5 954	5 609
8.	Kladný konsolidační rozdíl	90 462	15 485
9.	Záporný konsolidační rozdíl	-83 175	-51 057
<b>B.II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>1 556 194</b>	<b>468 058</b>
1.	Pozemky	213 479	37 578
2.	Stavby	848 906	188 392
3.	Samostatné movité věci a soubory movitých věcí	447 198	225 983
5.	Základní stádo a tažná zvířata	16 830	12 767
6.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 941	1 704
7.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	6 885	1 634
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	20 955	0
<b>B.III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>149 911</b>	<b>189 115</b>
3.	Cenné papíry a podíly v ekvivalenci	-28 625	-29 544
4.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	10 000	0
5.	Půjčky a úvěry – ovládající a řídicí osoba, podstatný vliv	166 186	218 578
7.	Pořizovaný dlouhodobý finanční majetek	988	81
8.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	1 362	0
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>971 608</b>	<b>787 208</b>
<b>C.I.</b>	<b>Zásoby</b>	<b>99 674</b>	<b>53 123</b>
1.	Materiál	7 023	6 916
2.	Nedokončená výroba a polotovary	31 201	8 355
3.	Výrobky	26 436	17 592
4.	Zvířata	33 878	19 316
5.	Zboží	1 136	944
<b>C.II.</b>	<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>1 117</b>	<b>39 889</b>
2.	Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	0	39 889
3.	Dlouhodobě poskytnuté zálohy	1 117	0
<b>C.III.</b>	<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>397 334</b>	<b>189 790</b>
1.	Pohledávky z obchodních vztahů	107 450	83 391

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

2.	Pohledávky – ovládající a řídící osoba	823	0
3.	Pohledávky – podstatný vliv	5 167	0
4.	Pohledávky za společníky a za účastníky sdružení	0	80 307
6.	Stát – daňové pohledávky	15 933	2 742
7.	Krátkodobě poskytnuté zálohy	21 711	948
8.	Dohadné účty aktivní	27 325	1 776
9.	Jiné pohledávky	218 925	20 626
<b>C.IV.</b>	<b>Krátkodobý finanční majetek</b>	<b>473 483</b>	<b>504 406</b>
1.	Peníze	1 857	4 726
2.	Účty v bankách	207 440	499 680
3.	Krátkodobé cenné papíry	264 186	0
<b>D.I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>14 581</b>	<b>19 012</b>
1.	Náklady příštích období	13 220	18 869
3.	Příjmy příštích období	1 361	143

Údaje v tisících Kč

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
<b>PASIVA</b>		<b>2 956 675</b>	<b>1 693 115</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>377 111</b>	<b>364 580</b>
<b>A.I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
<b>A.III.</b>	<b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>	<b>-35 851</b>	<b>-1 738</b>
2.	Statutární a ostatní fondy	621	228
3.	Konsolidační rezervní fond	-36 472	-1 966
<b>A.IV.</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření minulých let</b>	<b>100 825</b>	<b>-4 499</b>
1.	Konsolidovaný nerozdělený zisk minulých let	100 825	-4 499
<b>A.V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období bez menšinových podílů</b>	<b>12 137</b>	<b>70 817</b>
1.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	15 644	105 324
2.	Podíl na hospodářském výsledku v ekvivalenci	-3 507	-34 507
<b>B.</b>	<b>Menšinové podíly</b>	<b>0</b>	<b>10 430</b>
1.	Menšinový základní kapitál	0	6 621
2.	Menšinové kapitálové fondy	0	220
3.	Menšinové fondy ze zisku včetně nerozděleného zisku a neuhrazené ztráty minulých let	0	2 887
4.	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	702
<b>B.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>2 535 200</b>	<b>1 316 225</b>
<b>B.I.</b>	<b>Rezervy</b>	<b>5 714</b>	<b>12 052</b>
3.	Rezerva na daň z příjmů	2 437	0
4.	Ostatní rezervy	3 277	12 052
<b>B.II</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>1 090 436</b>	<b>575 355</b>
1.	Závazky z obchodních vztahů	3 139	0
6.	Vydané dluhopisy	898 919	435 200
9.	Jiné závazky	91 476	78 681
10.	Odložený daňový závazek	96 902	61 474
<b>B.III.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>158 762</b>	<b>79 587</b>
1.	Závazky z obchodních vztahů	94 333	44 258
2.	Závazky – Ovládající a řídicí osoba	0	85
4.	Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	482	20
5.	Závazky k zaměstnancům	3 632	1 843
6.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	2 109	1 128
7.	Stát – daňové závazky a dotace	4 066	3 673
8.	Krátkodobě přijaté zálohy	2 314	429
9.	Vydané dluhopisy	34 861	0
10.	Dohadné účty pasivní	4 670	11 535



**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2015**

11.	Jiné závazky	12 295	16 616
<b>B.IV.</b>	<b>Bankovní úvěry a výpomoci</b>	<b>1 280 288</b>	<b>649 231</b>
1.	Bankovní úvěry dlouhodobé	928 744	506 300
2.	Krátkodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
<b>C.I.</b>	<b>Časové rozlišení</b>	<b>44 364</b>	<b>1 880</b>
1.	Výdaje příštích období	5 622	1 872
2.	Výnosy příštích období	38 742	8

Údaje v tisících Kč

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

		31. prosince 2015	31. prosince 2014
I.	Tržby za prodej zboží	183 168	196
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží	136 736	194
	<b>Obchodní marže</b>	<b>46 432</b>	<b>2</b>
II.	Výkony	257 542	208 851
1	Tržby za prodej vlastních výrobků a služeb	254 531	200 125
2	Změna stavu zásob vlastní činnosti	-9 947	-896
3	Aktivace	12 958	9 622
B.	Výkonová spotřeba	175 246	127 826
1	Spotřeba materiálu a energie	102 369	57 248
2	Služby	72 877	70 578
	<b>Přidaná hodnota</b>	<b>128 728</b>	<b>81 027</b>
C.	Osobní náklady	76 730	38 175
1	Mzdové náklady	46 773	24 362
2	Odměny členům orgánů společnosti	10 293	3 100
3	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	19 018	10 277
4	Sociální náklady	646	436
D.	Daně a poplatky	2 959	638
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	72 098	31 606
III.1	Zúčtování kladného konsolidačního rozdílu	4 886	893
III.2	Zúčtování záporného konsolidačního rozdílu	-4 588	-2 753
IV.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu	7 104	3 798
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu	4 490	3 252
G.	Zvýšení (+)/snížení (-) rezerv a opravných položek v provozní oblasti	-3 094	10 749
IV.	Ostatní provozní výnosy	153 153	84 802
H.	Ostatní provozní náklady	91 304	35 721
	<b>* Konsolidovaný provozní výsledek hospodaření</b>	<b>44 200</b>	<b>51 346</b>
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	219 428	343 197
J.	Prodané cenné papíry a podíly	218 172	247 819
VIII.	Výnosy z krátkodobého finančního majetku	1 390	949
IX.	Výnosy z přecenění cenných papírů a derivátů	44 991	0
L.	Náklady z přecenění cenných papírů a derivátů	4 181	1 961
X.	Výnosové úroky	17 417	16 608
N.	Nákladové úroky	73 883	41 462
XI.	Ostatní finanční výnosy	9 580	91
O.	Ostatní finanční náklady	14 006	3 723

**KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

<b>*</b>	<b>Konsolidovaný finanční výsledek hospodaření</b>	<b>-17 436</b>	<b>65 880</b>
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost	11 120	11 200
Q.1.	Splatná	10 219	6 669
Q.2.	Odložená	901	4 531
<b>**</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za běžnou činnost</b>	<b>15 644</b>	<b>106 026</b>
<b>***</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez podílu ekvivalence</b>	<b>15 644</b>	<b>106 026</b>
	z toho: Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období bez menšinových podílů	15 644	105 324
	Menšinový výsledek hospodaření běžného účetního období	0	702
	Podíl na výsledku hospodaření v ekvivalenci	-3 507	-34 507
<b>***</b>	<b>Konsolidovaný výsledek hospodaření za účetní období</b>	<b>12 137</b>	<b>70 817</b>

Údaje v tisících Kč

## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	2015	2014
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
<b>Účetní zisk (+) / ztráta (-) za období před zdaněním</b>	<b>23 257</b>	<b>82 017</b>
Úpravy o nepeněžní operace:		
Odpisy stálých aktiv	80 954	65 815
Změna stavu opravných položek a rezerv	72 396	29 746
Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	-3 094	10 749
Zisk (-) / ztráta (+) z prodeje stálých aktiv	-2 614	-546
Výnosy z podílů na zisku	-1 390	-949
Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	56 466	24 854
Úpravy o ostatní nepeněžní operace	-40 810	1 961
<b>Provozní peněžní tok před změnami pracovního kapitálu</b>	<b>104 211</b>	<b>147 832</b>
Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:		
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-131 109	-10 148
Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	-164 341	-199 144
Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	343 970	71 996
Změna stavu zásob	-46 551	-3 328
Změna stavu krátkodobého finančního majetku	-264 186	120 328
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>-26 898</b>	<b>137 684</b>
Úroky vyplacené (-) Úroky přijaté (+)	-34 845	-16 621
Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost	-7 291	-2 087
Přijaté podíly na zisku	1 390	949
<b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>-67 643</b>	<b>119 925</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-1 208 379	-237 949
Příjmy z prodeje stálých aktiv	7 104	3 798
Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	52 392	75 324
<b>Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>-1 148 883</b>	<b>-158 827</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>	<b>921 024</b>	<b>515 449</b>
Příjem z vydání dluhopisů	498 580	379 700
Čerpání a splátky úvěrů a půjček	422 444	135 749
<b>Změna stavu vlastního kapitálu:</b>	<b>393</b>	<b>228</b>
Přímé platby na vrub fondů	393	228
<b>Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>921 417</b>	<b>515 677</b>

## KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

### KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

---

Čisté zvýšení / snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-295 109	476 775
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku	504 406	27 631
Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku	209 297	504 406

Údaje v tisících Kč

# KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

	Základní kapitál	Fondy ze zisku	Výsledek hospodaření minulých let	Výsledek hospodaření běžného období	Konsolidační rezervní fond	Výsledek hospodaření v ekvivalenci	Celkem
<b>Zůstatek k 1. lednu 2014</b>	<b>300 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4 497</b>	<b>0</b>	<b>-1 966</b>	<b>293 537</b>
Přirůstky	0	228	0	105 324	0	-34 507	71 045
Převody	0	0	-4 497	-4 497	-1 966	1 966	0
Ostatní	0	0	-2	0	0	0	-2
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>300 000</b>	<b>228</b>	<b>-4 499</b>	<b>105 324</b>	<b>-1 966</b>	<b>-34 507</b>	<b>364 580</b>
Přirůstky	0	393	0	15 644	0	-3 507	12 530
Převody	0	0	105 324	-105 324	-34 507	34 507	0
Ostatní	0	0	0	0	1	0	1
<b>Zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>300 000</b>	<b>621</b>	<b>100 825</b>	<b>15 644</b>	<b>-36 472</b>	<b>-3 507</b>	<b>377 111</b>

Údaje v tisících Kč

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

---

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### 1.1 Základní informace o Společnosti

Společnost UNICAPITAL a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku dne 19. června 2013 a její sídlo je Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8.

Hlavním předmětem podnikání společnosti je správa finančního majetku a finančních investic, ekonomické poradenství, realitní činnost, správa a údržba nemovitostí, distribuce a výroba elektřiny a zemědělská výroba a služby. Identifikační číslo Společnosti je 018 00 817.

Složení představenstva k 31. prosinci 2015 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
Pavel Hubáček	člen představenstva	19. června 2013

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2015 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
David Hubáček	předseda dozorčí rady	19. června 2013

Nejvyšším orgánem Společnosti je valná hromada. Statutárním orgánem, který řídí činnost Společnosti a jedná jejím jménem, je představenstvo. Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti.

Společnost se změnou svých stanov podřídila zákonu o obchodních korporacích jako celku. Tato skutečnost nabyla účinnosti dnem zápisu do obchodního rejstříku, tj. dne 27. března 2014.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**1.2. Vymezení konsolidačního celku**

31. prosince 2015	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (%)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
<b>Mateřská společnost</b>				
UNICAPITAL a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	-	Ovládající společnost	Plná
<b>Dceřiné společnosti</b>				
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	č.p. 92, 742 43 Pustějov	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Českomoravská energetika s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
MORAVAN, a.s.	č.p. 198, 742 58 Kateřinice	100	Rozhodující vliv	Plná
FVE Jilovice s.r.o.	Nemanická 2722, 370 10 České Budějovice	100	Rozhodující vliv	Plná
FVE Lahošť, s.r.o.	V Nivách 2555/42a, 466 01 Jablonec nad Nisou	100	Rozhodující vliv	Plná
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
BONUM reality, s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Pereta Estates s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
LDS Sever, spol. s r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Merris Estates s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
BARRANGER a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Galerie Teplice s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Českomoravská distribuce s.r.o.	Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice	50	Podstatný vliv	Poměrná
IVX Czech, s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
BXS Czech, a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 11	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Takeplace, s.r.o.	Roubalova 383/13, Stránice, 602 00 Brno	25	Podstatný vliv	Ekvivalence
PORUBOVKA, a.s.	Dolní náměstí 56/32, 779 00 Olomouc	18,8	Podstatný vliv	Ekvivalence
Photon Forest, s.r.o.	Palackého 621/1, 779 00 Olomouc	18,8	Podstatný vliv	Ekvivalence



**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

31. prosince 2014	Sídlo společnosti	Podíl na základním kapitálu a hlasovacích právech (%)	Stupeň závislosti	Způsob konsolidace
<b>Mateřská společnost</b>				
UNICAPITAL a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	-	Ovládající společnost	Plná
<b>Dceřiné společnosti</b>				
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100	Rozhodující vliv	Plná
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
Českomoravská energetika s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100	Rozhodující vliv	Plná
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	č.p. 92, 742 43 Pustějov	92,27	Rozhodující vliv	Plná
BARRANGER a.s.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Českomoravská distribuce s.r.o.	Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice	50	Podstatný vliv	Poměrná
IVX Czech, s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	50	Podstatný vliv	Ekvivalence
Galerie Teplice s.r.o.	Washingtonova 1624/5, 110 00 Praha 1	45	Podstatný vliv	Ekvivalence

Konsolidační celek je v textu dále označován jako „Skupina“.

V roce 2015 byly koupeny společnosti MORAVAN, a.s., FVE Jílovice s.r.o., FVE Lahošť, s.r.o., REAL Hypo s.r.o., BONUM reality, s.r.o., Pereta Estates s.r.o., LDS Sever, spol. s r.o., a Merris Estates s.r.o. a navýšena účast ve společnostech ZEMSPOL STUDÉNKA a.s. a Galerie Teplice s.r.o.. Dále byly pořízeny podíly ve společnostech PORUBOVKA, a.s., Photon Forest, s.r.o., Takeplace, s.r.o a BXS Czech, a.s..

## 2. ÚČETNÍ POSTUPY

### 2.1 Základní zásady zpracování konsolidované účetní závěrky

Konsolidovaná účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice a je sestavena v historických cenách (kromě níže uvedených případů).

### 2.2 Způsob konsolidace

Konsolidace se provádí podle příslušné metody způsobem přímé konsolidace všech ovládaných společností. Přímou konsolidací se rozumí konsolidace všech účetních jednotek skupiny najednou, bez využití konsolidovaných účetních závěrek případně sestavených za dílčí skupiny.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

---

Skupina podniků je tvořena mateřskou společností UNICAPITAL a.s. a jejími dceřinými a přidruženými společnostmi. Definice dceřiných a přidružených společností je uvedena níže.

### **Dceřiné společnosti**

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může určovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v ovládaných a řízených osobách.

Dceřinou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má rozhodující vliv prostřednictvím

- vlastnictví více než 50 % akcií/podílů na základním kapitálu nebo
- uzavřené smlouvy nebo ustanovení ve stanovách nebo společenské smlouvě.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou plné konsolidace.

### **Přidružené společnosti**

- podíly ve společnostech, jejichž finanční a provozní procesy společnost může významně ovlivňovat s cílem získat přínosy z jejich činnosti, jsou klasifikovány jako Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem.

Přidruženou společností se pro účely konsolidace rozumí společnost, v níž mateřská společnost má podstatný vliv, tzn., že vlastní více než 20 % akcií/podílů na základním kapitálu, a současně nevykonává rozhodující vliv.

Tyto společnosti jsou konsolidovány metodou konsolidace ekvivalencí.

### **Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další osobou**

Společnosti, které jsou ovládány ve shodě s další nebo s dalšími osobami, pokud tyto osoby mají shodný podíl na základním kapitálu dceřiné společnosti, se do konsolidované účetní závěrky zahrnují metodou poměrné konsolidace.

Vzájemné pohledávky, závazky, výnosy a náklady jsou plně vyloučeny u dceřiných společností.

Zisk z prodeje aktiv mezi společnostmi Skupiny je plně vyloučen.

Účetní závěrky všech společností zahrnutých do konsolidace byly sestaveny ke stejnému rozvahovému dni. Pro účely konsolidace došlo ke sjednocení významných účetních postupů v rámci konsolidačního celku.

### **2.3 Konsolidační rozdíl**

Konsolidační rozdíly jsou zjištěny jako rozdíl mezi pořizovací cenou podílových cenných papírů a vkladů konsolidované dceřiné společnosti a jejich oceněním podle podílové účasti řídicí společnosti na skutečné výši vlastního kapitálu dceřiné

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

společnosti vyjádřené reálnou hodnotou ke dni akvizice nebo ke dni dalšího zvýšení účasti (další pořízení cenných papírů nebo vkladů). Za den akvizice se považuje datum, od něhož začíná řídit společnost účinně uplatňovat příslušný vliv nad konsolidovanou společností.

Konsolidační rozdíl je odepisován rovnoměrně po dobu 20 let.

### 2.4 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobým nehmotným či hmotným majetkem se rozumí majetek, jehož doba použitelnosti je delší než jeden rok a jehož ocenění v jednotlivém případě je vyšší, než je uvedeno v následující tabulce:

	Vykázán v rozvaze	Vykázán v nákladech běžného období*)	Technické zhodnocení
Dlouhodobý nehmotný majetek	> 60 tis. Kč	< 60 tis. Kč	> 40 tis. Kč
Dlouhodobý hmotný majetek	> 40 tis. Kč	< 40 tis. Kč	> 40 tis. Kč

\*) tento majetek společnost vykázala v nákladech běžného období a dále jej sleduje ve své operativní evidenci.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí, kromě jiného, nehmotné výsledky vývoje s dobou použitelnosti delší než jeden rok, tyto se aktivují pouze v případě využití pro opakovaný prodej. Nehmotné výsledky výzkumu a vývoje, SW a ocenitelná práva vytvořená vlastní činností pro vlastní potřebu se neaktivují. Majetek se oceňuje vlastními náklady nebo reprodukční pořizovací cenou, je-li nižší.

Goodwill představuje kladný, resp. záporný rozdíl mezi oceněním podniku nebo jeho částí a souhrnem jeho individuálně přeceněných složek majetku sníženým o převzaté závazky.

Dlouhodobý nehmotný či hmotný majetek je oceněn následujícím způsobem:

- nakoupený dlouhodobý majetek je oceněn pořizovací cenou sníženou o opravy a případné opravné položky vyjadřující ztrátu ze snížení hodnoty
- dlouhodobý majetek vytvořený vlastní činností je oceněn hodnotou zahrnující přímé náklady, nepřímé náklady bezprostředně související s vytvořením majetku vlastní činností (výrobní režie), popřípadě nepřímé náklady správního charakteru, pokud vytvoření majetku přesahuje období jednoho účetního období
- dlouhodobý majetek nabytý darováním, bezúplatně nabytý na základě smlouvy o koupi najaté věci, nově zjištěný v účetnictví nebo vložený je oceněn reprodukční pořizovací cenou. Konkrétní způsob stanovení reprodukční pořizovací ceny je případně uveden v rozboru přírůstků dlouhodobého majetku.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

---

Výpůjční náklady z úvěrů související s pořízením, výstavbou nebo výrobou dlouhodobého majetku jsou aktivovány jako součást pořizovací ceny dlouhodobého majetku.

Technické zhodnocení, pokud převýšilo u jednotlivého majetku v úhrnu za účetní období částku uvedenou v tabulce výše, zvyšuje pořizovací cenu dlouhodobého hmotného majetku.

Pořizovací cena dlouhodobého hmotného majetku, s výjimkou pozemků a nedokončených investic, je odpisována po dobu odhadované životnosti majetku

### **2.5 Ostatní cenné papíry a podíly**

Skupina rozděluje cenné papíry a podíly, které nejsou podílem v dceřiné nebo přidružené společnosti, do následujících kategorií: cenné papíry k obchodování, cenné papíry držené do splatnosti a realizovatelné cenné papíry.

Cenné papíry a podíly, které bude Skupina vlastnit po neurčitou dobu a které mohou být prodány v případě, že Skupina bude potřebovat peníze, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry. Jsou zahrnuty do dlouhodobého majetku, pokud vedení Skupiny nezamýšlí jejich prodej během 12 měsíců od data účetní závěrky. V takovém případě jsou zahrnuty do oběžných aktiv. Vedení Skupiny určuje povahu cenných papírů a podílů v okamžiku jejich pořízení a pravidelně ji přehodnocuje.

Cenné papíry a podíly jsou při nákupu vykázány v pořizovací ceně včetně transakčních nákladů. Cenné papíry držené do splatnosti jsou následně oceňovány naběhlou hodnotou. Ostatní cenné papíry jsou oceňovány reálnou hodnotou. Jako reálnou hodnotu Skupina používá tržní hodnotu cenných papírů k datu účetní závěrky. Ocenění cenných papírů neobchodovaných na veřejných trzích je provedeno na základě kvalifikovaného odhadu vedení Skupiny.

### **2.6 Zásoby**

Nakoupené zásoby jsou oceňovány pořizovací cenou sníženou o opravnou položku. Pořizovací cena zahrnuje veškeré náklady související s pořízením těchto zásob (zejména dopravné, clo, atd.). Pro úbytky nakoupených zásob užívá Skupina metodu váženého průměru.

Zásoby vlastní výroby, tj. nedokončená výroba a hotové výrobky, jsou oceňovány vlastními výrobními náklady sníženými o opravnou položku. Vlastní výrobní náklady zahrnují přímý a nepřímý materiál, přímé a nepřímé mzdy a výrobní režii.

Přijaté subdodávky a jiné přímé náklady související s nedokončenou výrobou jsou účtovány přímo do nákladů a současně je zaúčtována nedokončená výroba proti aktivaci. Přijaté subdodávky jsou oceněny pořizovací cenou. K zúčtování nedokončené výroby dochází v okamžiku zachycení tržby za uskutečňovanou dodávku.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

---

Opravné položky k zásobám jsou tvořeny v případech, kdy reálná hodnota zásob je nižší, než jejich využitelná hodnota.

### **2.7 Pohledávky**

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravné položky k pohledávkám jsou tvořeny na základě jejich individuálního posouzení. Skupina nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

### **2.8 Peníze a peněžní ekvivalenty**

Peněžní prostředky jsou peníze v hotovosti včetně cenin a peněžních prostředků na účtu včetně přečerpaní běžného nebo kontokorentního účtu.

Peněžními ekvivalenty se rozumí krátkodobý likvidní finanční majetek, který je snadno a pohotově směnitelný za předem známou částku peněžních prostředků a u tohoto majetku se nepředpokládají významné změny hodnoty v čase. Za peněžní ekvivalenty jsou považovány peněžní úložky s nejvýše tříměsíční výpovědní lhůtou a likvidní dluhové cenné papíry k obchodování na veřejném trhu.

### **2.9 Krátkodobý finanční majetek**

Krátkodobý finanční majetek tvoří cenné papíry k obchodování, dlužné cenné papíry se splatností do jednoho roku držené do splatnosti, vlastní akcie a vlastní dluhopisy a ostatní realizovatelné cenné papíry.

Krátkodobý finanční majetek se při nákupu ocení pořizovací cenou. Součástí pořizovací ceny jsou přímé náklady související s pořízením, např. poplatky a provize makléřům, poradcům a burzám.

K datu pořízení krátkodobého finančního majetku je tento krátkodobý finanční majetek společností klasifikován dle povahy jako krátkodobý finanční majetek k obchodování nebo realizovatelný krátkodobý finanční majetek. Krátkodobým finančním majetkem k obchodování se rozumí cenný papír, který je držen za účelem provádění transakcí na veřejném trhu s cílem dosahovat zisk z cenových rozdílů v krátkodobém horizontu, maximálně však ročním.

K datu účetní závěrky společnost oceňuje:

- krátkodobý finanční majetek s výjimkou cenných papírů držených do splatnosti reálnou hodnotou, pokud je možné tuto zjistit; změna ocenění je v daném účetním období zachycena ve výnosech resp. nákladech z přecenění cenných papírů a derivátů
- dlužné cenné papíry držené do splatnosti pořizovací cenou zvýšenou o úrokové výnosy naběhlou hodnotou
- dlužné a majetkové cenné papíry, které nejsou klasifikovány jako cenné papíry držené do splatnosti nebo cenné papíry k obchodování, jsou klasifikovány jako realizovatelné cenné papíry a jsou vykazovány v reálné hodnotě; nerealizované zisky a ztráty nejsou zahrnuty do hospodářského výsledku a jsou účtovány jako samostatná součást vlastního kapitálu, v případě, že se nejedná o snížení hodnoty, jež je trvalého charakteru.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

---

Ke krátkodobému finančnímu majetku, jenž nebyl oceněn reálnou hodnotou a jehož reálná hodnota je nižší než hodnota účetní, byly vytvořeny opravné položky.

### **2.10 Závazky**

Závazky jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení závazku je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### **2.11 Úvěry**

Úvěry jsou zaúčtovány ve jmenovité (nominální) hodnotě. V případě postupného splácení úvěru je v rozvaze odděleně vykázána část splatná do jednoho roku a část splatná nad jeden rok.

### **2.12 Přepočtení cizích měn**

Účetní operace vyjádřené v cizích měnách jsou v průběhu roku zachyceny aktuálním kurzem České národní banky, resp. Evropské centrální banky ke dni uskutečnění účetního případu.

Zůstatky peněžních aktiv, pohledávek a závazků vedených v cizích měnách byly přepočteny devizovým kurzem zveřejněným Českou národní bankou k rozvahovému dni. Všechny kurzové zisky a ztráty z přepočtu peněžních aktiv, pohledávek a závazků jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty.

### **2.13 Účtování nákladů a výnosů**

Náklady a výnosy se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty.

### **2.14 Leasing**

Požizovací cena majetku získaného formou finančního nebo operativního leasingu není aktivována do dlouhodobého majetku. Leasingové splátky jsou účtovány do nákladů rovnoměrně po celou dobu trvání leasingu. Budoucí leasingové splátky, které nejsou k rozvahovému dni splatné, jsou vykázány v příloze k účetní závěrce, ale nejsou zachyceny v rozvaze. Majetek získaný formou finančního leasingu je vykázán jako dlouhodobý hmotný majetek v rozvaze až po skončení leasingu a po převodu vlastnického práva na Skupinu a je odepisován rovnoměrně po dobu jeho předpokládané životnosti.

### **2.15 Úrokové náklady**

Úrokové náklady vyplývající z úvěrů na pořízení dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku jsou aktivovány během doby kompletace majetku a jeho přípravy k používání. Ostatní náklady spojené s úvěry jsou účtovány do nákladů.

## **PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

---

### **2.16 Rezervy**

Skupina tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

Skupina vytváří rezervu na budoucí závazek z daně z příjmů snížený o uhrazené zálohy na daň z příjmů. Pokud zálohy na daň z příjmů převyšují předpokládanou daň, je příslušný rozdíl vykázán jako krátkodobá pohledávka.

### **2.17 Odložená daň**

Odložená daň se vykazuje u všech přechodných rozdílů mezi zůstatkovou hodnotou aktiva nebo závazku v rozvaze a jejich daňovou hodnotou. Odložená daňová pohledávka je zaúčtována, pokud je pravděpodobné, že ji bude možné daňově uplatnit v budoucnosti.

### **2.18 Spřízněné strany**

Spřízněnými stranami Skupiny se rozumí:

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

Významné transakce a zůstatky se spřízněnými stranami, jsou uvedeny v poznámce 16.

### **2.19 Vlastní kapitál**

V případě, že Skupina rozhodne o výplatě záloh na podíly na zisku, vykáže tuto skutečnost jako snížení vlastního kapitálu na rozvahovém řádku Rozhodnuto o zálohách na výplatu podílu na zisku. V případě, že k rozvahovému dni vznikne Skupině ztráta nebo dosáhne zisku nižšího než vyplacené podíly na zisku, vykáže v rozvaze ke konci účetního období výplatu záloh na podíly na zisku nebo její část jako pohledávku za akcionáři.

### **2.20 Následné události**

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem představujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**3. DLOUHODOBÝ NEHMOTNÝ MAJETEK**

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2015
<b>Zůstatková hodnota</b>					
Software	351	588	205	0	1 144
Ocenitelná práva	1 727	83	-529	0	1 281
Goodwill	257 607	0	-8 892	0	248 715
Nedokončený dl. nehmotný majetek	5 609	0	345	0	5 954
Kladný konsolidační rozdíl	15 485	79 864	-4 887	0	90 462
Záporný konsolidační rozdíl	-51 057	-36 707	4 589	0	-83 175
<b>Zůstatková hodnota celkem</b>	<b>229 722</b>	<b>43 828</b>	<b>-9 169</b>	<b>0</b>	<b>264 381</b>

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2014
<b>Zůstatková hodnota</b>					
Software	0	153	198	0	351
Ocenitelná práva	0	1 798	-71	0	1 727
Jiný dlouhodobý nehmotný majetek	0	262 603	-4 996	0	257 607
Nedokončený dl. nehmotný majetek	4 275	209	1 125	0	5 609
Kladný konsolidační rozdíl	28 014	-11 637	-892	0	15 485
Záporný konsolidační rozdíl	-23 611	-30 198	2 752	0	-51 057
<b>Zůstatková hodnota celkem</b>	<b>8 678</b>	<b>222 928</b>	<b>-1 884</b>	<b>0</b>	<b>229 722</b>

Údaje v tisících Kč



**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**4. DLOUHODOBÝ HMOTNÝ MAJETEK**

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2015
<b>Zůstatková hodnota</b>					
Pozemky	37 578	155 099	20 802	0	213 479
Stavby	188 392	673 981	-13 467	0	848 906
Sam. movité věci a soubory movitých věcí	225 983	200 448	23 514	-2 747	447 198
Dospělá zvířata a jejich skupiny	12 767	5 129	-246	-820	16 830
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	1 704	155	82	0	1 941
Nedokončený dl. hmotný majetek	1 634	841	4 410	0	6 885
Poskytnuté zálohy	0	0	20 955	0	20 955
<b>Zůstatková hodnota celkem</b>	<b>468 058</b>	<b>1 035 653</b>	<b>56 050</b>	<b>-3 567</b>	<b>1 556 194</b>

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Přírůstky/ přeúčtování/ odpisy /opravné položky	Vyřazení	31. prosince 2014
<b>Zůstatková hodnota</b>					
Pozemky	21 443	4 349	11 786	0	37 578
Stavby	117 706	72 222	-1 536	0	188 392
Sam. movité věci a soubory movitých věcí	130 766	88 320	6 897	0	225 983
Dospělá zvířata a jejich skupiny	13 327	0	-560	0	12 767
Jiný dlouhodobý hmotný majetek	191	1	1512	0	1 704
Nedokončený dl. hmotný majetek	3 555	100	399	-2 420	1 634
Poskytnuté zálohy	452	0	0	-452	0
<b>Zůstatková hodnota celkem</b>	<b>287 440</b>	<b>164 992</b>	<b>18 498</b>	<b>-2 872</b>	<b>468 058</b>

Údaje v tisících Kč

**5. OSTATNÍ CENNÉ PAPÍRY A PODÍLY**

Ostatní cenné papíry a podíly k 31. prosinci 2015 v hodnotě 10 000 tis. Kč představují 10 % podíl ve společnosti Corinth s.r.o..

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**6. KONSOLIDAČNÍ ROZDÍL**

	1. ledna 2015	Vliv akvizice	Odpis	31. prosince 2015
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	955	0	0	955
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	11 787	-4 095	0	7 692
BARRANGER a.s.	5 071	0	0	5 071
Českomoravská energetika s.r.o.	39	0	0	39
MORAVAN, a.s.	0	15 386	0	15 386
FVE Jílovice s.r.o.	0	15 990	0	15 990
FVE Lahošť, s.r.o.	0	11 212	0	11 212
BONUM reality, s.r.o.	0	19 411	0	19 411
PORUBOVKA, a.s.	0	18 675	0	18 675
Takeplace, s.r.o.	0	3 285	0	3 285
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	-24 854	0	0	-24 854
Českomoravská distribuce s.r.o.	-30 198	0	0	-30 198
REAL Hypo s.r.o.	0	-955	0	-955
Pereta Estates s.r.o.	0	-32 171	0	-32 171
LDS Sever, spol. s r.o.	0	-3 344	0	-3 344
BXS Czech, a.s.	0	-237	0	-237
<b>Celkem</b>	<b>-37 200</b>	<b>43 157</b>	<b>0</b>	<b>5 957</b>
<b>Oprávký</b>				
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	-48	0	-48	-96
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	-1 810	0	-385	-2 195
BARRANGER a.s.	-507	0	-254	-761
Českomoravská energetika s.r.o.	-2	0	-2	-4
MORAVAN, a.s.	0	0	-769	-769
FVE Jílovice s.r.o.	0	0	-799	-799
FVE Lahošť, s.r.o.	0	0	-561	-561
BONUM reality, s.r.o.	0	0	-971	-971
PORUBOVKA, a.s.	0	0	-934	-934
Takeplace, s.r.o.	0	0	-164	-164
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	2 485	0	1 243	3 728
Českomoravská distribuce s.r.o.	1 510	0	1 510	3 020
REAL Hypo s.r.o.	0	0	48	48
Pereta Estates s.r.o.	0	0	1 609	1 609
LDS Sever, spol. s r.o.	0	0	167	167

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

BXS Czech, a.s.	0	0	12	12
<b>Celkem</b>	<b>1 628</b>	<b>0</b>	<b>-298</b>	<b>1 330</b>
<b>Celkem kladný konsolidační rozdíl</b>	<b>15 485</b>	<b>79 864</b>	<b>-4 887</b>	<b>90 462</b>
<b>Celkem záporný konsolidační rozdíl</b>	<b>-51 057</b>	<b>-36 707</b>	<b>4 589</b>	<b>-83 175</b>

Údaje v tisících Kč

	1. ledna 2014	Vliv akvizice	Odpis	31. prosince 2014
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	0	955	0	955
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	24 418	-12 631	0	11 787
BARRANGER a.s.	5 071	0	0	5 071
Českomoravská energetika s.r.o.	0	39	0	39
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	-24 854	0	0	-24 854
Českomoravská distribuce s.r.o.	0	-30 198	0	-30 198
<b>Celkem</b>	<b>4 635</b>	<b>-41 835</b>	<b>0</b>	<b>-37 200</b>
<b>Oprávký</b>				
REZIDENCE U PARKU s.r.o.	0	0	-48	-48
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	-1 221	0	-589	-1 810
BARRANGER a.s.	-254	0	-254	-507
Českomoravská energetika s.r.o.	0	0	-2	-2
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	1 243	0	1 243	2 485
Českomoravská distribuce s.r.o.	0	0	1 510	1 510
<b>Celkem</b>	<b>-232</b>	<b>0</b>	<b>1 860</b>	<b>1 628</b>
<b>Celkem kladný konsolidační rozdíl</b>	<b>28 014</b>	<b>-11 637</b>	<b>-893</b>	<b>15 485</b>
<b>Celkem záporný konsolidační rozdíl</b>	<b>-23 611</b>	<b>-30 198</b>	<b>2 753</b>	<b>-51 057</b>

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**7. ZÁSoby**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Materiál	7 023	6 916
Nedokončené výroby a polotovary	31 201	8 355
Výrobky	26 436	17 592
Zvířata	33 878	19 316
Zboží	1 136	944
<b>Celkem</b>	<b>99 674</b>	<b>53 123</b>

Údaje v tisících Kč

**8. POHLEDÁVKY**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pohledávky z obchodních vztahů:		
- do splatnosti	59 616	74 981
- po splatnosti	47 834	8 410
<b>Pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>107 450</b>	<b>83 391</b>
Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	823	0
Pohledávky – podstatný vliv	5 167	0
Pohledávky ke společníkům, členům družstva a za účastníky sdružení	0	80 307
Stát – daňové pohledávky	15 933	2 742
Dohadné účty aktivní	27 325	1 776
Krátkodobě poskytnuté zálohy	21 711	948
Jiné pohledávky	218 925	20 626
<b>Krátkodobé pohledávky celkem</b>	<b>397 334</b>	<b>189 790</b>
Pohledávky – ovládající a řídicí osoba	0	39 889
Dlouhodobě poskytnuté zálohy	1 117	0
<b>Dlouhodobé pohledávky celkem</b>	<b>1 117</b>	<b>39 889</b>

Údaje v tisících Kč

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2015 činily 47 835 tis. Kč (k 31. prosinci 2014: 8 410 tis. Kč).

Nezaplacené pohledávky z obchodních vztahů k 31. prosinci 2015 a 2014 nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let.

Jiné pohledávky představují krátkodobé úročené půjčky poskytnuté nespřízněným právnickým osobám.

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**9. VLASTNÍ KAPITÁL**

Akcionáři:

	31. prosince 2015			31. prosince 2014		
	Počet (ks)	Účetní hodnota	Podíl (%)	Počet (ks)	Účetní hodnota	Podíl (%)
<b>AROMI ENERGY LTD</b>	<b>300</b>	<b>300 000</b>	<b>100</b>	<b>300</b>	<b>300 000</b>	<b>100</b>

Údaje v tisících Kč

**10. REZERVY**

	Rezerva na daň z příjmů	Ostatní	Celkem
<b>Počáteční zůstatek 1. lednu 2014</b>	<b>0</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
Vliv akvizice	0	109	109
Tvorba rezerv	0	12 052	12 052
			-
Použití/rozpuštění rezerv	0	-5 109	5 109
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2014</b>	<b>0</b>	<b>12 052</b>	<b>12 052</b>
Tvorba rezerv	2 437	3 277	5 714
Použití/rozpuštění rezerv	0	-12 052	-12 052
<b>Konečný zůstatek k 31. prosinci 2015</b>	<b>2 437</b>	<b>3 277</b>	<b>5 714</b>

Údaje v tisících Kč

**11. ZÁVAZKY**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Závazky z obchodních vztahů:		
- do splatnosti	75 282	33 668
- po splatnosti	19 051	10 590
<b>Závazky z obchodních vztahů celkem</b>	<b>94 333</b>	<b>44 258</b>
Závazky – ovládaná a ovládající osoba	0	85
Závazky ke společníkům, členům družstva a k účastníkům sdružení	482	20
Závazky k zaměstnancům	3 632	1 843
Závazky ze sociálního zabezpečení a zdrav. pojištění	2 109	1 128
Stát – daňové závazky a dotace	4 066	3 673
Přijaté zálohy	2 314	429
Vydané dluhopisy	34 861	0
Dohadné účty pasivní	4 670	11 535
Ostatní závazky	12 295	16 616
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>158 762</b>	<b>79 587</b>

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Závazky z obchodních vztahů	3 139	0
Vydané dluhopisy	898 919	435 200
Jiné závazky	91 476	78 681
Odložený daňový závazek	96 902	61 474
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>1 090 436</b>	<b>575 355</b>
Krátkodobé bankovní úvěry	928 744	506 300
Dlouhodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>1 280 288</b>	<b>649 231</b>
<b>Závazky a bankovní úvěry celkem</b>	<b>2 529 486</b>	<b>1 304 173</b>

Údaje v tisících Kč

Skupina nemá žádné závazky po splatnosti ze sociálního nebo zdravotního pojištění ani žádné jiné závazky po splatnosti k finančním úřadům či jiným státním institucím.

**12. BANKOVNÍ ÚVĚRY A VYDANÉ DLUHOPISY**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Krátkodobé bankovní úvěry	928 744	506 300
Dlouhodobé bankovní úvěry	351 544	142 931
<b>Bankovní úvěry celkem</b>	<b>1 280 288</b>	<b>649 231</b>
<b>Vydané dluhopisy</b>	<b>898 919</b>	<b>435 200</b>

Údaje v tisících Kč

Bankovní úvěry lze analyzovat následovně:

Společnosti	Sazba	Měna	Stav k 31. 12. 2015	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
Zemspol	variabilní	CZK	6 932	5 336	1 596
Zemspol	fixní	CZK	891	281	610
Zemspol	variabilní	CZK	9 782	7 992	1 790
Zemspol	variabilní	CZK	41 159	34 319	6 840
Zemspol	variabilní	CZK	44 313	38 495	5 818
Zemspol	variabilní	CZK	18 956	17 922	1 034
Zemspol	fixní	CZK	31 749	29 925	1 824
Zemspol	variabilní	CZK	5 721	4 844	877
Zemspol	variabilní	CZK	28 731	0	28 731
Zemspol	variabilní	CZK	3 000	0	3 000
Zemspol	variabilní	CZK	425	0	425

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

ČMD	variabilní	CZK	245 081	226 141	18 940
ČME	fixní	CZK	377	377	0
Moravan	fixní	CZK	8 869	6 346	2 523
Moravan	variabilní	CZK	95 473	82 346	13 127
Moravan	fixní	CZK	2 179	1 675	504
Moravan	fixní	CZK	347	191	156
Moravan	fixní	CZK	5 857	4 633	1 224
Moravan	variabilní	CZK	50 000	0	50 000
FVE Jilovice s.r.o.	variabilní	CZK	74 215	74 215	0
FVE Lahošť, s.r.o.	variabilní	CZK	37 789	37 789	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	fixní	CZK	168 500	96 500	72 000
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	fixní	CZK	131 079	0	131 079
BONUM reality, s.r.o.	variabilní	CZK	81 996	75 086	6 910
Pereta Estates s.r.o.	variabilní	CZK	175 000	173 264	1 736
REAL Hypo s.r.o.	variabilní	CZK	11 867	11 067	800
<b>Celkem</b>			<b>1 280 288</b>	<b>928 744</b>	<b>351 544</b>

Údaje v tisících Kč

Bližší informace týkající se dluhopisů emitovaných Skupinou jsou uvedeny v individuálních účetních závěrkách společností UNICAPITAL ENERGY a.s. a UNICAPITAL a.s.

Závazky za spřízněnými stranami jsou uvedeny v poznámce 16 Transakce se spřízněnými stranami.

### 13. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad lze analyzovat následovně:

	2015	2014
Splatná daň	10 219	6 669
<b>Odložená daň</b>	<b>901</b>	<b>4 531</b>
<b>Daňový náklad celkem</b>	<b>11 120</b>	<b>11 200</b>

Údaje v tisících Kč

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňová sazba pro roky 2014 a následující).

Odložený daňový závazek / pohledávku lze analyzovat následovně:

	2015	2014
<b>Odložený daňový závazek z titulu:</b>	<b>-106 946</b>	<b>-66 639</b>
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou hodnotou dlouhodobého majetku	-106 946	-66 639
<b>Odložená daňová pohledávka z titulu:</b>	<b>10 044</b>	<b>5 165</b>

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

Rezervy a opravné položky	1 601	2 290
Neuplatněná daňová ztráta	8 443	2 568
Ostatní	0	307
<b>Čistý odložený daňový závazek</b>	<b>-96 902</b>	<b>-61 474</b>

Údaje v tisících Kč

**14. TRŽBY**

Tržby byly tvořeny následujícím způsobem:

	2015	2014
<b>Tržby z prodeje zboží, vlastních výrobků a služeb</b>	<b>437 699</b>	<b>200 321</b>
Zemědělství	157 414	81 178
Energetika	255 766	97 772
Ostatní	24 519	21 371

Údaje v tisících Kč

**15. ZAMĚSTNANCI**

2015	Osobní náklady	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku
Vedení společností Skupiny	13 723	20
Ostatní zaměstnanci	63 007	175
<b>Celkem</b>	<b>76 730</b>	<b>195</b>

Údaje v tisících Kč

2014	Osobní náklady	Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku
Vedení společností Skupiny	4 260	16
Ostatní zaměstnanci	33 915	86
<b>Celkem</b>	<b>38 175</b>	<b>102</b>

Údaje v tisících Kč

Ve vedení společností Skupiny jsou statutáři a ostatní ředitelé jednotlivých společností, kteří nejsou zaměstnanci. Osobní náklady vedení Skupiny zahrnují odměny statutárů a ostatních ředitelů jednotlivých společností Skupiny, kteří jsou jim přímo podřízeni.



**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

**16. OSTATNÍ PROVOZNÍ VÝNOSY A NÁKLADY**

	2015	2014
Ostatní provozní výnosy	153 153	84 802
Ostatní provozní náklady	91 304	35 721

Údaje v tisících Kč

Částky představují především výnosy a náklady spojené s prodejem pohledávek.

**17. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI**

Skupina vykazovala tyto zůstatky se spřízněnými stranami:

	2015	2014
<b>Výnosy</b>	<b>3 943</b>	<b>772</b>
Úrokové výnosy - BARRANGER a.s.	1 475	0
Úrokové výnosy - BXS Czech, a.s.	32	0
Úrokové výnosy - Takeplace, s.r.o.	167	0
Úrokové výnosy - Českomoravská distribuce s.r.o.	2 028	772
Úrokové výnosy - Photon Forest, s.r.o.	241	0
<b>Náklady</b>	<b>15 854</b>	<b>0</b>
Služby BARRANGER a.s.	1 340	0
Úrokové náklady - Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	14 514	0

Údaje v tisících Kč

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
<b>Pohledávky</b>		
<b>Dlouhodobé pohledávky</b>	<b>166 186</b>	<b>258 467</b>
Českomoravská distribuce s.r.o.	21 766	39 889
BARRANGER a.s.	120 049	218 578
BXS Czech, a.s.	16 632	0
Photon Forest, s.r.o.	7 739	0
<b>Krátkodobé pohledávky</b>	<b>5 990</b>	<b>80 307</b>
AROMI ENERGY LTD	0	80 307
Takeplace, s.r.o.	5 167	0
Ostatní	823	0
<b>Pohledávky celkem</b>	<b>172 176</b>	<b>338 774</b>

Údaje v tisících Kč

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>168 500</b>	<b>0</b>
Záložna CREDITAS, spořitelni družstvo	168 500	0
<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>482</b>	<b>105</b>
Ostatní	482	105
<b>Závazky celkem</b>	<b>168 982</b>	<b>105</b>

Údaje v tisících Kč

**18. ODMĚNA AUDITORSKÉ SPOLEČNOSTI**

Celková odměna auditorské společnosti za povinný audit účetní závěrky za rok 2015 činila 1 556 tis. Kč

**19. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY**

Společnost	Typ podrozvahového závazku	Protistrana	Titul	Podmíněný závazek	Výše dlužné částky úvěru ke dni účetní závěrky
FVE Jílovice s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	Raiffeisenbank	Úvěrová smlouva	158 000	74 215
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Avalista na blankosměnce FVE Lahošť, s.r.o.	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	7 000	0
FVE Lahošť, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	UniCredit Bank	Úvěrová smlouva	37 789	37 789
Českomoravská distribuce s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek, obchodního podílu	Československá obchodní banka	Úvěrová smlouva	1 578 325	490 162
BONUM reality, s.r.o.	Zástava obchodního podílu, nemovitostí a pohledávek	Fio banka, a.s.	Úvěrová smlouva	102 500	81 996
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 060	894
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva, smlouva o budoucí kupní smlouvě s dodavatelem	Erste Leasing	Leasing	774	186
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	1 430	249
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 432	1 721
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Erste Leasing	Leasing	3 470	2 366
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Toyota Financial Services	Leasing	511	347

**PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY  
ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015**

MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva, smlouva o budoucí kupní smlouvě s dodavatelem	Erste Leasing	Leasing	4 303	3452
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Deutsche leasing	Leasing	3 131	2 179
MORAVAN, a.s.	Zajišťovací převod vlastnického práva	Československá obchodní banka	Leasing	6 430	5 857
MORAVAN, a.s.	Zástavní právo k nemov., zástava pohledávek a movitých věcí, ručitelské prohlášení	Raiffeisenbank	Úvěrová smlouva	154 900	145 473
Pereta Estates s.r.o.	Zástava obchodního podílu, blankosměnka, zástava pohledávky	Komerční banka	Úvěrová smlouva	175 000	175 000
REAL Hypo s.r.o.	Blankosměnka, Zástava nemovitostí, Zástava pohledávek	Česká spořitelna	Úvěrová smlouva	12 000	10 500
UNICAPITAL a.s.	Ručení za Emitenta (UNICAPITAL ENERGY a.s.)	UNICAPITAL ENERGY	Emise dluhopisů	1 000 000	370 507
UNICAPITAL a.s.	Ručení za úvěr UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Záložna CREDITAS	Úvěrová smlouva	276 500	168 500
UNICAPITAL AGRO a.s.	Podřízenost dluhu (půjčka UNICAPITAL AGRO do ZEMSPOL STUDÉNKA)	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	8 000	8 000
UNICAPITAL AGRO a.s.	Podřízenost dluhu (půjčka do MORAVAN, a.s.)	Reiffeisenbank	Úvěrová smlouva	21 884	21 884
UNICAPITAL AGRO a.s.	Avalista na blankosměnce - úvěr ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	74 100	0
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Zástava obchodního podílu, blankosměnka, zástavní právo k pohledávkám	Záložna CREDITAS	Úvěrová smlouva	276 500	168 500
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava nemovitosti, Blankosměnka, Ručení Genoservis, a.s.	Československá obchodní banka	Úvěrová smlouva	16 955	6 932
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava nemovitosti, pohledávek, blankosměnka, zajišťovací převod vlastnického práva	GE Money Bank	Úvěrová smlouva	259 512	152 572
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	Erste Leasing	Leasing	1 283	630
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	S MORAVA Leasing	Leasing	1 187	393
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	5 900	3 548
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 200	718
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 900	1 744
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 098	726
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	701	245

ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 698	576
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 699	606
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	Škofin Auto	Leasing	349	123
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 700	1 179
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 340	2 316
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	2 262	1 655
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 300	2 369
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 400	1 258
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	3 433	3 086
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	600	547
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	ČSOB Leasing	Leasing	1 500	1 386
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	Zástava předmětu financování	PSA Finance	Leasing	296	291
PORUBOVKA, a.s.	Avalista na blankosměnce Photon Forest, s.r.o.	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	0*	0*
Photon Forest, s.r.o.	Zástava movitých a nemovitých věcí, pohledávek a obchodního podílu	Sberbank CZ	Úvěrová smlouva	435 000	230 930

Údaje v tisících Kč

\*) do výše částek vyplývajících z úvěru poskytnutého Sberbank CZ společnosti Photon Forest s.r.o.

## 20. PENÍZE A PENĚŽNÍ EKVIVALENTY

Peníze a peněžní ekvivalenty zahrnují:

	31. prosince 2015	31. prosince 2014
Pokladní hotovost, peněžní ekvivalenty zahrnuté v krátkodobém finančním majetku, účty v bankách a peníze na cestě	209 297	504 406
Krátkodobé cenné papíry a podíly	264 186	0
<b>Peníze a peněžní ekvivalenty celkem</b>	<b>473 483</b>	<b>504 406</b>

Údaje v tisících Kč

Krátkodobé cenné papíry představují krátkodobé investice do cenných papírů obchodovaných na hlavním trhu Burzy cenných papírů Praha.

## 21. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. upsala 100% emise listinných Dluhopisů UNICAPITALENERGY IV 5,1/2021, ISIN CZ0003513400 o celkové jmenovité hodnotě 150 000 000 Kč, s pevným úrokovým výnosem 5,1 % p.a., datem emise 29. ledna 2016 a splatných dne 29. ledna 2021.

## PŘÍLOHA KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2015

---

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. dne 8. března 2016 podepsala kupní smlouvu, na základě které 9. března 2016 nabyl 50% obchodní podíl ve společnosti Českomoravská distribuce s.r.o., IČ: 246 69 504, se sídlem Fráni Šrámka 1217/7, 370 01 České Budějovice, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Českých Budějovicích, oddíl C, vložka 20960. Skupina se tak stala 100% vlastníkem společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. Hodnota nákupu 50% obchodního podílu včetně příslušenství činila 156 mil. Kč. Společnost Českomoravská distribuce s.r.o. je licencovaným distributorem elektrické energie a zemního plynu, který aktuálně provozuje na území České republiky 36 lokálních distribučních soustav v průmyslových, logistických, administrativních a obytných zónách.

Společnost UNICAPITAL AGRO a.s. nabyla dne 22. 3. 2016 100 % zaknihovaných akcií emitovaných společností Vsacko Hovězí a.s., IČ 253 66 734, se sídlem Janová č.p. 266, 755 01 Janová, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 1540 o celkové jmenovité hodnotě všech akcií 50,025 mil. Kč.

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. nabyla dne 11. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti SOLAR-HASKOVO EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 134,416 mil. Kč, a zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. SOLAR-HASKOVO je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 4,105 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

Společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. nabyla dne 20. dubna 2016 100% obchodní podíl ve společnosti Slantze-09 EOOD. Celková hodnota akvizice byla ve výši 57,471 mil. Kč, a zahrnuje cenu za nákup obchodního podílu a vyplacení závazků společnosti. Slantze-09 je fotovoltaickou elektrárnou o instalovaném výkonu 1,629 MW. Byla uvedena do provozu v roce 2012.

Dne 10. května 2016 byla společností UNICAPITAL AGRO a.s. založena nová společnost Pozemky UNICAPITAL s.r.o.

V Praze dne 13. června 2016

**Pavel Hubáček**

člen představenstva

