

Výroční zpráva  
**UNICAPITAL a.s.**  
2019



## OBSAH

---

PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU .....	3
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA .....	4
ZPRÁVA O VZTAZÍCH .....	5
ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY .....	24
DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE .....	25
VYBRANÉ FINANČNÍ UKAZATELE .....	26
ÚČETNÍ ZÁVĚRKA .....	27
PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY .....	33
ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA .....	41

## PROHLÁŠENÍ STATUTÁRNÍHO ORGÁNU

---

Níže uvedený člen představenstva společnosti UNICAPITAL a.s. prohlašuje, že podle jeho nejlepšího vědomí podává výroční zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření za uplynulé účetní období a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.

V Praze dne 29. května 2020



**Ing. Kamila Valštyňová**  
člen představenstva

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA

---

Zpráva představenstva společnosti UNICAPITAL a.s. o podnikatelské činnosti společnosti a o stavu jejího majetku dle ust. § 436 odst. 2 (zákon o obchodních korporacích).

### PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI

Hlavní činností společnosti UNICAPITAL a.s. (Společnost) je správa finančních majetků a finančních investic s důrazem na analýzy, finanční řízení a optimalizaci majetkových účastí ve společnostech. Společnost směřuje k získávání majetkové účasti ve společnostech s hlavní podnikatelskou činností v oblasti energetiky, zemědělství, developmentu, realit a finančních trhů. Svoji účast v jednotlivých oblastech zájmu pak drží a spravuje prostřednictvím dceřiných společností.

### ZMĚNA V DOZORČÍ RADĚ SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změnám v dozorčích orgánech Společnosti.

### ZMĚNA VE STATUTÁRNÍM ORGÁNU SPOLEČNOSTI

V průběhu roku 2019 nedošlo ke změnám ve statutárních orgánech Společnosti.

### AKCIONÁŘ SPOLEČNOSTI

Společnost UNICAPITAL a.s. byla ke dni 31. prosince 2019 plně vlastněna společností UNICAPITAL N.V., sídlící v Nizozemském království a zapsanou v obchodním rejstříku Nizozemského království pod číslem 665 51 625, a to od 29. listopadu 2016. Jediným akcionářem společnosti UNICAPITAL N.V. je pan Pavel Hubáček, který tak byl po celý kalendářní rok 2019 konečným vlastníkem Společnosti.

### EKONOMIKA A MAJETEK

V průběhu roku 2019 došlo k prodeji podílů ve společnosti REAL Hypo s.r.o. a koupi podílů ve společnostech NECTENT, a.s. a LEMANT Finance s.r.o.

V roce 2019 vykázala společnost UNICAPITAL a. s. zisk za účetní období ve výši 145 424 tis. Kč. Hlavní část zisku tvořila dividenda vyplacená dceřinou společností UNICAPITAL ENERGY a.s. Bilanční suma Společnosti na individuální bázi dosáhla přes 2 mld. Kč. Vlastní kapitál Společnosti dosáhl 483 750 tis. Kč.

V Praze dne 29. května 2020

  
Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva

## **Zpráva o vztazích**

společnosti

**UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9,  
Karlín, 186 00 Praha 8**

podle ust. § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

za účetní období kalendářního roku 2019

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Představenstvo společnosti UNICAPITAL a.s., IČ 018 00 817, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 (dále jen "Společnost" nebo "Ovládaná osoba") vypracovalo podle § 82 zák. č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích následující zprávu o vztazích mezi Společností a ovládající osobou a mezi Společností a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou (dále též „Propojené osoby“) za uplynulé účetní období od 1.1.2019 do 31.12.2019 (dále jen „Rozhodné období“). Společnost UNICAPITAL a.s. je součástí smíšené holdingové osoby (dále jen „Skupina“), přičemž tato zpráva zahrnuje všechny propojené osoby, které byly kdykoli v průběhu Rozhodného období součástí smíšené holdingové osoby.

### 1. Struktura vztahů ve skupině

#### Ovládající osoba:

Pan Pavel Hubáček, nar. 21.4.1969, bytem Chválkovická 81/51, Chválkovice, 779 00 Olomouc, nyní V tišině 781/4, Bubeneč, 160 00 Praha 6

#### Nepřímo ovládaná osoba:

Společnost: UNICAPITAL a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 00 817  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19190

#### Osoby přímo ovládané stejnou Ovládající osobou – Propojené osoby:

Společnost: UNICAPITAL N.V.  
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko  
Právní forma: akciová společnost  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 66551625

Společnost: Banka CREDITAS a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 634 92 555  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23903  
\*/ Banka CREDITAS a.s. je jediným společníkem společnosti CREDITAS s.r.o., IČ 241 85 299, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 186636 a společnosti CREDITAS fond SICAV, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ 085 33 610, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 24720.

Společnost: CREDITAS Holding AG v likvidaci\*  
Sídlo: Curych, Carey AG, Alderstrasse 49, 8008 Curych  
IČ: 115.944.637  
Reg. č. CH-020.3.035.593-9  
Zapsaná v obchodním rejstříku kantonu Curychu  
\*/ Společnost je v řízení likvidace. V průběhu procesu likvidace dojde k převedení akcií ve vlastnictví společnosti na ovládající osobu.

Společnost: CREDITAS N.V.  
Sídlo: Barbara Strozzi laan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemsko  
Právní forma: akciová společnost  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Nizozemskou obchodní komorou pod reg.č. 76639371

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

### **Další osoby nepřímo ovládané stejnou ovládající osobou – propojené osoby:**

Společnost: UNICAPITAL Invest I a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 054 77 395  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 21927

Společnost: UNICAPITAL Invest II a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 065 49 608  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22931

Společnost: UNICAPITAL Invest III a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 076 00 488  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23927

Společnost: UNICAPITAL Invest IV a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 086 69 732  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 24867

\*/ Společnost UNICAPITAL Invest IV a.s. je nově založenou společností, jež byla do obchodního rejstříku zapsána dne 6.11.2019.

Společnost: UNICAPITAL Finance a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 056 90 421  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22153

Společnost: UNICAPITAL Healthcare a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 85 057  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22214

Společnost: UNICAPITAL Operation s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 55 197  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 277147

Společnost: Nemovitosti nájemního bydlení a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 057 84 573  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22213

Společnost: Nemovitosti nájemního bydlení II a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 067 11 464  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23158

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: AROMI ENERGY LTD  
Sídlo: 30 Egkomi, 2408, Nikósia, Kyperská republika  
Právní forma: akciová společnost  
Reg.číslo: HE 274042  
Zapsaná v rejstříku společností Ministerstva energetiky, obchodu, průmyslu a turistiky

Společnost: oaza-Krupka, a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 287 08 121  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 23309  
\*/ Společnost oaza-Krupka, a.s. stejně jako další zanikající společnosti oaza-distribuce II., s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO 036 26 458, a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-Krupka byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

Společnost: oaza- distribuce II, s.r.o.\*  
Sídlo: Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec IV – Rochlice, 460 06 Liberec  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 26 458  
Zapsaná v obchodním rejstříku krajského soudu v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 34898  
\*/ Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. stejně jako další zanikající společnosti oaza-Krupka, a.s., IČO 287 08 121, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8 a TREND Finance s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 271 02 084, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786. Společnost oaza-distribuce II., s.r.o. byla vymazána z obchodního rejstříku dne 1.7.2019.

Společnost: LEDRICA TRADING a.s.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 060 11 799  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 10925

Společnost: Photon Park, s.r.o.\*  
Sídlo: Legionářská 1319/10, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 10 202  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 44407  
\*/ Podíl na společnosti Photon Park, s.r.o. byl v březnu 2019 prodán třetí straně mimo skupinu.

Společnost: UNICAPITAL ENERGY a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 81 469  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19242

Společnost: UNICAPITAL AGRO a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 018 92 908  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19243



## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 256 21 483  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 55534

Společnost: UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 029 53 200  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 19742

Společnost: UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 041 85 811  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 20747

Společnost: REAL Hypo s.r.o.\*  
Sídlo: Radlická 520/117, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 277 72 071  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 51390  
\*/ V červenci 2019 došlo k prodeji společnosti REAL Hypo s.r.o. mimo skupinu.

Společnost: LEMANT Finance s.r.o.\*  
Sídlo: Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 055 58 310  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 265830  
\*/ Společnost LEMANT Finance byla jednou z významných investic rozhodného období.

Společnost: NECTENT, a.s.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 064 21 946  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 22827  
\*/ Společnost NECTENT, a.s. se stala součástí skupiny v dubnu 2019.

Společnost: Českomoravská distribuce s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 246 69 504  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 164 825  
\*/ V lednu 2019 došlo k prodeji 100% podílu na společnosti Českomoravská distribuce s.r.o. mimo skupinu.

Společnost: LUDS, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 284 58 133  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 142979

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: UCED s.r.o. (dříve UNICAPITAL DISTRIBUCE s.r.o.)  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 064 03 981  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 281563

Společnost: Českomoravská energetika s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 31 384  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233130

Společnost: ENERGETICKÁ SERVISNÍ s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 069 34 552  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 291604

Společnost: UCED Prodej s.r.o. (dříve UCED LDS s.r.o.)  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 97 312  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl C, vložka 92800

Společnost: UCED Vítkovice a.s. (dříve VEN LDS a.s.)  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 286 47 491  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Brně, oddíl B, vložka 7963

Společnost: UCED Chomutov s.r.o. (dříve LDS Sever, spol. s r.o.)  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 286 46 711  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 254170

Společnost: TREND Finance s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 271 02 084  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 96360

\*/ Společnost TREND Finance s.r.o. byla investicí rozhodného období a následně, stejně jako další zanikající společnosti oaza-Krupka, a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 287 08 121, a oaza-distribuce II., s.r.o., se sídlem Dr. Milady Horákové 117/81, Liberec VI-Rochlice, 460 06 Liberec, IČO 036 26 458, v důsledku fúze sloučením zanikly a jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Pražská DS Elektro s.r.o. \*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 278 77 205

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 123528

\*/ Společnost Pražská DS Elektro s.r.o. byla investicí rozhodného období (nákupem podílu ve společnosti TREND Finance s.r.o., která je její mateřskou společností) a následně, jakožto rozdělovaná společnost v důsledku rozdělení rozštěpením zanikla a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED Distribuce s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČO 019 07 786, a část jejího jmění přešla na nástupnickou společnost UCED LDS s.r.o., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha, IČO 036 97 312.

Společnost: UCED Distribuce s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 07 786

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 279932

\*/Nákup 100% podílu ve společnosti UCED Distribuce s.r.o. byla jednou i dalších investic rozhodného období, která proběhla v květnu 2019

Společnost: UCED Distribuce II s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 714

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320500

\*/ Jedná se o nově založenou společnost.

Společnost: UCED Kopřivnice s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 31 706

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 320499

\*/ Jedná se o nově založenou společnost.

Společnost: UCED Hranice s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 085 83 535

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 325211

\*/ Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem akvizice společnosti SPH-SLUŽBY, s.r.o., IČ 253 55 953, se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 327035.

Společnost: SPH-SLUŽBY, s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 253 55 953

Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 327035

\*/ Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: UCED Přerov s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 086 70 714  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 322950  
\*/ Jedná se o nově založenou společnost, jež byla založena za účelem nové akvizice společnosti PSP Technické služby a.s., IČ 476 77 937, se sídlem Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, 750 53, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939.

Společnost: PSP Technické služby a.s.\*  
Sídlo: Přerov, Přerov I – Město, Kojetínská 2937/53, PSČ 750 53  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 476 77 937  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl B, vložka 939  
\*/ Akvizice rozhodného období, jež proběhla v prosinci 2019.

Společnost: UCED Energy s.r.o.\*  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 082 10 047  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 314833  
\*/ Jedná se o nově založenou společnost.

Společnost: ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.  
Sídlo: Pustějov č.p. 92, 742 43 Pustějov  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 619 74 986  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1164

Společnost: MORAVAN, a.s.  
Sídlo: Kateřinice č.p. 198, 742 58 Kateřinice  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 476 72 439  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 539

Společnost: Vsacko Hovězí a.s.  
Sídlo: Janová č.p. 266, 755 01 Janová  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 253 66 734  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 1540

Společnost: Mléčná farma Lubina, spol. s r.o.  
Sídlo: Lubina 525, 742 21 Kopřivnice  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 496 09 696  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 10786

Společnost: Pozemky UNICAPITAL s.r.o.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 050 69 688  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl C, vložka 66135

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Moravský Agrospolek s.r.o.\*  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
IČ: 294 61 839  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, oddíl C, vložka 105411  
\*/ Významnou akviziční příležitostí rozhodného období v oblasti zemědělství byl nákup 100% podílu na společnosti Moravský Agrospolek s r.o. společností Pozemky UNICAPITAL s.r.o.

Společnost: REZIDENCE U PARKU s.r.o.  
Sídlo: tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 019 64 542  
Zapsaná v obchodním rejstříku Krajského soudu v Ostravě, oddíl B, vložka 56999

Společnost: Pereta Estates s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 035 17 446  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 233127

Společnost: BONUM Reality, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 014 94 732  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 207571

Společnost: LIFELIQE, Inc.\*  
Sídlo: 850 New Burton Road, Suite 201, in the City of Dover, County of Kent, Delaware 19904, Spojené státy americké  
Právní forma: akciová společnost  
Reg. č. 5870921  
\*/ Nákup 74,7% akciového podílu na společnosti LIFELIQE, Inc. byl akviziční příležitostí začátkem rozhodného období. Společnost je mateřskou společností LIFELIQE CZECH s.r.o., IČ 052 89 921, se sídlem Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6.

Společnost: LIFELIQE CZECH s.r.o.  
Sídlo: Makovského 1394/8a, Řepy, 163 00 Praha 6  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 052 89 921  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl C, vložka 261296

Společnost: Alzheimercentrum pp s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 272 44 121  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 107186

Společnost: AC Plzeň s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 279 68 821  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 284691

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Alzheimercentrum Prácheň z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 251 56 349  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 700

Společnost: Alzheimercentrum Filipov z.ú.  
Sídlo: Čáslav – Filipov, Zámecká 1/25, 286 01  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 41 397  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 699

Společnost: Alzheimercentrum Jihlava z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 023 76 822  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 417

Společnost: Alzheimercentrum Zlosyň, z.ú.  
Sídlo: Zlosyň 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 284 46 003  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 701

Společnost: Alzheimercentrum Průhonice, z.ú.  
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 290 29 651  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 166

Společnost: AC Facility, s.r.o.  
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 242 40 931  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 196426

Společnost: Zámecký Hotel Filipov s.r.o.  
Sídlo: Čáslav - Zámek Filipov, Zámecká 1/25, PSČ 28606  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 280 72 529  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 135362

Společnost: AC Supervisor I s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 256  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22996

Společnost: AC Supervisor II s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 032 99 244  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22995

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: AC Supervisor III s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 12 461  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 22997

Společnost: Průhonice Services, s.r.o.  
Sídlo: Průhonice, na Michovkách I 707, PSČ 252 43  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 271 35 257  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 98936

Společnost: Alzheimercentrum Plzeň z.ú.  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 00 361  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 82

Společnost: Alzheimercentrum Zlín z.ú.  
Sídlo: Zlosyň č.p. 160, PSČ 277 44  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 034 61 891  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 159

Společnost: Alzheimercentrum Zábřeh z.ú.  
Sídlo: Smetanova 196/52, 781 01 Zábřeh  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 060 34 357  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 278

Společnost: Alzheimercentrum Černošice z.ú.  
Sídlo: Ostružinová 728, 252 28 Černošice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 015  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 707

Společnost: Alzheimercentrum Česká Lípa z.ú.  
Sídlo: U Nemocnice 2696, 470 06 Česká Lípa  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 34 571  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 193

Společnost: Alzheimercentrum Pardubice z.ú.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 086 20 008  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 838

Společnost: Alzheimercentrum České Budějovice z.ú.  
Sídlo: Husova tř. 1651/125a, České Budějovice 2, 370 11 České Budějovice  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 087 44 351  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 148

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Alzheimercentrum Admin s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 033 10 078  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 229998

Společnost: Alzheimercentrum Zlosyň a.s.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 254 75 916  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 10844

Společnost: AC Estate Ostrava, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 290 10 225  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 159687

Společnost: AC Estate Vodňany, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 982  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276262

Společnost: AC Estate Písek, s.r.o.  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 061 07 966  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 276260

Společnost: Alzheimercentrum Slovakia a.s.  
Sídlo: Nitrianska 1837/5, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 36 800 406  
Zapsaná v obchodním rejstříku okresního soudu v Trnavě, oddíl Sa, vložka 10459

Společnost: Alzheimercentrum Piešťany n.o.  
Sídlo: Rekrečná 4865/7, Piešťany 921 01, Slovenská republika  
Právní forma: nezisková organizace  
IČ: 37 986 945  
Zapsaná v registru neziskových organizací vedeném Ministerstvem vnitra Slovenské republiky

Společnost: Alzheimercentrum Ostrava z.ú.  
Sídlo: Syllabova 3029/38, Vítkovice, 703 00 Ostrava  
Právní forma: zapsaný ústav  
IČ: 072 87 895  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl U, vložka 320

Společnost: NADAČNÍ FOND ŽIVOT S ALZHEIMEREM  
Sídlo: Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8  
Právní forma: nadace  
IČ: 242 03 378  
Zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl N, vložka 873



## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: V Invest CZ a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 257 94 655  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 6096

Společnost: V Invest Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 065 93 739  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 285073

Společnost: ALFA Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 74 272  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264230

Společnost: DELTA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 78 308  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264231

Společnost: BETA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 89 377  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264236

Společnost: GAMA PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 78 642  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264232

Společnost: EPSILON PD s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 054 82 275  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 264235

Společnost: Litoměřická Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 70 010  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247956

Společnost: Ořechovka Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 043 05 469  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 245426

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Mlynářka Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 076 80 945  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 305247

Společnost: DB Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 275 88 971  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 117322

Společnost: Praga Progetti e Investimenti, spol. s r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 251 26 172  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 51893

Společnost: UDRA Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 044 65 113  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 247958

Společnost: Prosluněná Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 048 14 355  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 253863

Společnost: Kačerov Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 16 819  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234032

Společnost: Hřebenky Property Development s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 047 51 914  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 252882

Společnost: Valcha Property Development a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 276 26 931  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 12125

Společnost: Difesa a.s.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: akciová společnost  
IČ: 241 51 882  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl B, vložka 17458

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

---

Společnost: Blue Future s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 14 522  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 234031

Společnost: Blue Future Second s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 52 262  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235744

Společnost: Blue Future Third s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 69 548  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235746

Společnost: Blue Future Fourth s.r.o.  
Sídlo: Walterovo nám. 329/3, Jinonice, 158 00 Praha 5  
Právní forma: společnost s ručením omezeným  
IČ: 036 59 011  
Zapsaná v obchodním rejstříku Městského soudu v Praze oddíl C, vložka 235745

### 2. Úloha ovládané osoby v rámci skupiny

Ovládaná osoba nevyvíjí vlastní podnikatelskou činnost. Její hlavní úlohou je držení a správa podílů v dceřiných společnostech. Klíčovými oblastmi zájmu, ve kterých ovládaná osoba působí prostřednictvím svých dceřiných společností, jsou reality a development, energetika, zemědělství a dále vyhledávání investičních a kapitálových příležitostí na finančním trhu. Ovládaná osoba prostřednictvím svého finančního a analytického útvaru vyhledává, analyzuje a realizuje atraktivní investiční příležitosti s perspektivním růstovým potenciálem. Ovládaná osoba vstupuje do selektovaných společností formou přímého majetkového vstupu nebo formou strukturovaných finančních produktů. K rozvoji svého obchodního modelu využívá svých partnerských vztahů s finančními institucemi a soukromými investory, kteří se chtějí podílet na expanzivních projektech.

### 3. Způsob a prostředky ovládnání

Mezi Ovládající osobou ani jinými osobami jí ovládanými a Ovládanou osobou nebyla uzavřena žádná ovládací smlouva. K ovládnání Ovládané osoby docházelo v Rozhodném období prostřednictvím rozhodnutí jediného akcionáře při výkonu působnosti valné hromady.

## ZPRÁVA O VZTAZÍCH

### 4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takovéto jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu Ovládané osoby, zjištěného z účetní závěrky za rok 2018

Protistrana smlouvy	smlouva	druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
UNICAPITAL Finance	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
	Smlouva o úvěru	přijaté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL ENERGY	Smlouva o úvěru	přijaté/peněžitě	3	ano
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
AROMI Energy	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	2	ano
UNICAPITAL N.V.	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	2	ano
	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

Kvantitativní vyjádření vlivu těchto transakcí a dále uvedených vzájemných smluv v rámci Skupiny na finanční situaci a výkonnost Společnosti je obsaženo v bodě 8 přiložené účetní závěrky.

### 5. Přehled vzájemných smluv v rámci Skupiny

Protistrana smlouvy	smlouva	druh plnění přijatý/poskytnutý nepřímo ovládanou osobou	počet smluv	adekvátní protiplnění
Pereta Estates	Smlouva o poskytnutí sídla	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL INVEST I	Smlouva o správě dluhopisů	přijaté/věcné	1	ano
REAL Hypo	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
ZEMSPOL STUDÉNKA	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
MORAVAN	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL Operation	Smlouva o poskytování služeb	přijaté/věcné	2	ano
UNICAPITAL N.V.o.z.	Smlouva o vedení účetnictví	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o vedení mzdové agendy	přijaté/věcné	1	ano
	Smlouva o zpracování OÚ	přijaté/věcné	1	ano
UNICAPITAL REAL ESTATE	Smlouva o úvěru	přijaté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL AGRO	Smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES	Rámcová smlouva o úvěru	poskytnuté/peněžitě	1	ano

### 6. Posouzení újmy a jejího vyrovnání

Statutární orgán Ovládané osoby prohlašuje, že z titulu (i) shora uzavřených smluv (ii) uskutečněných, resp. neuskutečněných jednáních, ať už jednostranných nebo vícestranných, ve formě konání či nekonání, bez ohledu, zda se tak stalo z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo osob ovládaných stejnou Ovládající osobou nebo naopak z popudu nebo v zájmu Ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, nevznikla Ovládané osobě žádná újma. Podmínky, za nichž vznikly shora popsání vztahy v rámci seskupení, se nevymykají podmínkám obvyklým v obchodním styku. Ovládané osobě nevyplývají z účasti ve Skupině nevýhody. Ze vztahů v rámci Skupiny neplynou pro Ovládanou osobu žádná rizika. Společná synergie v rámci Skupiny přináší pozitivní efekty v oblasti efektivity řízení nákladů, lidských zdrojů a napomáhá nastavit procesy tak, aby byly v souladu s firemní strategií.

V Olomouci dne 31.března 2020

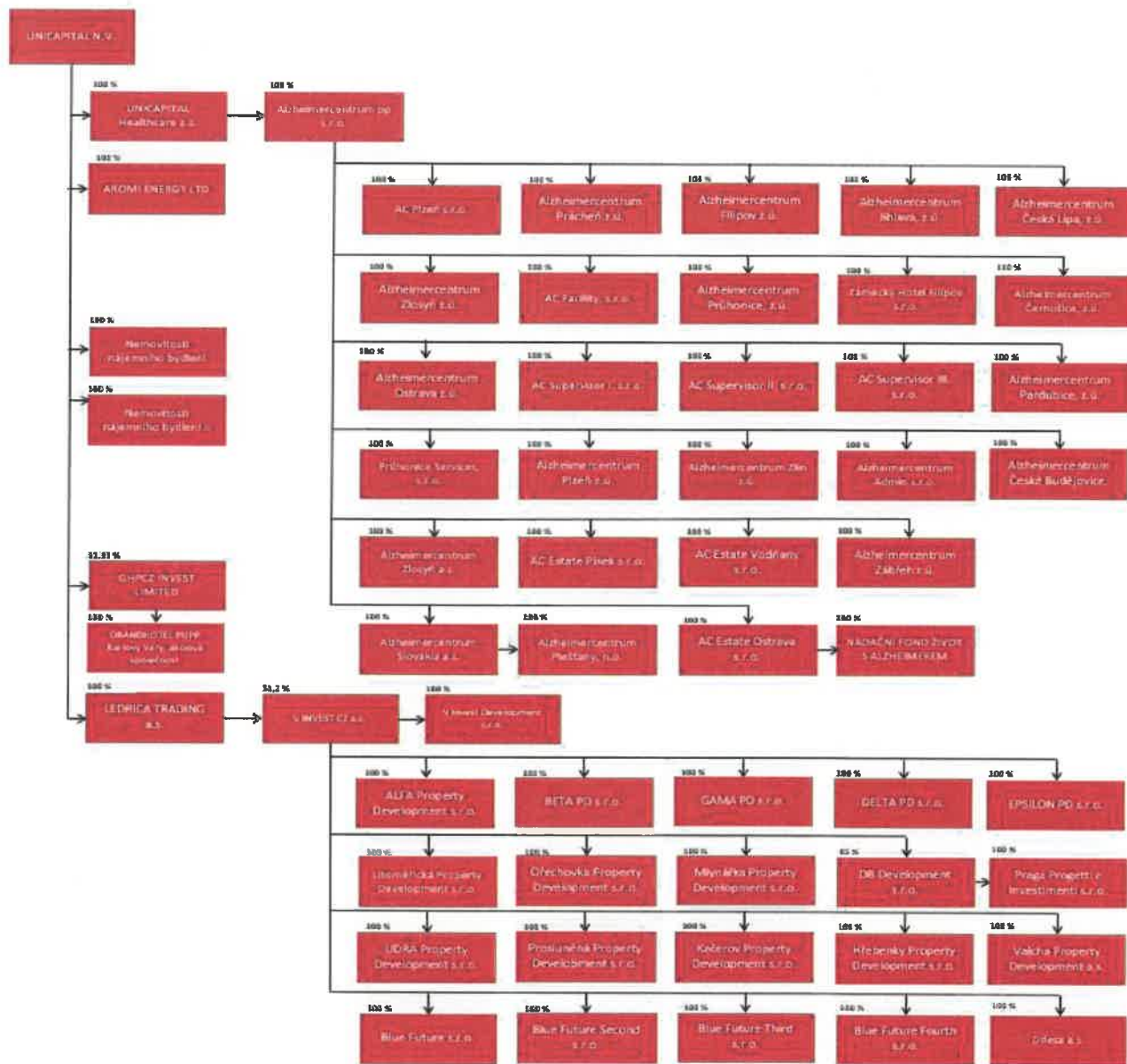


---

Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva



# ZPRÁVA O VZTAZÍCH





## ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

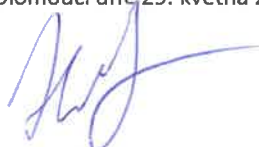
---

Předseda dozorčí rady společnosti UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8, IČ: 018 00 817, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 (dále jen „Společnost“) pan David Hubáček, nar. 28. prosince 1988, bytem Edvarda Beneše 316/3, Řepčín, 779 00 Olomouc vyhotovil níže uvedeného dne, měsíce a roku níže uvedenou:

### Zprávu o činnosti dozorčí rady za rok 2019

- 1) Zasedání předsedy dozorčí rady se uskutečňovala v souladu se stanovami Společnosti.
- 2) Předseda dozorčí rady se ve své činnosti zaměřoval na kontrolu plnění podnikatelských záměrů Společnosti, dodržování stanov a obecně závazných právních předpisů. K tomu měl vytvořeny ze strany Společnosti podmínky tak, aby mohl plnit své zákonem a stanovami stanovené povinnosti a průběžně kontrolovat chod Společnosti a činnosti člena představenstva Společnosti.
- 3) Předseda dozorčí rady neobdržel, a tedy neprojednával žádný podnět od akcionáře.
- 4) Předseda dozorčí rady přezkoumal účetní závěrku za období roku 2019. Účetní závěrka za období roku 2019 dle jeho názoru věrně zobrazuje ve všech významných ohledech majetek, závazky a vlastní kapitál Společnosti, stejně jako její hospodářský výsledek a finanční situaci.
- 5) Předseda dozorčí rady přezkoumal zprávu o vztazích, ke které nemá výhrady.

V Olomouci dne 29. května 2019



**David Hubáček**  
předseda dozorčí rady



## DOPLŇUJÍCÍ INFORMACE

---

### 1. Události nastalé po rozvahovém dni

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Dne 16. března 2020 Společnost koupila 100% podíl ve společnosti GALAP INVESTMENT s.r.o.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti (viz také účetní závěrka 12. Následné události).

### 2. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje

Společnost v roce 2019 neměla žádné výdaje na výzkum a vývoj.

### 3. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí

Činnost společnosti nemá žádný podstatný vliv na životní prostředí, proto nejsou vyvíjeny v této oblasti žádné zvláštní aktivity.

### 4. Aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů

Společnost v roce 2019 neměla žádné významné aktivity v oblasti pracovněprávních vztahů.

### 5. Informace o pobočkách v zahraničí

Společnost nemá zřízenou žádnou pobočku nebo jinou část obchodního závodu v zahraničí.

### 6. Rizika s vlivem na společnost a cíle a metody jejich řízení

Společnost UNICAPITAL a.s. drží, spravuje a případně financuje účasti na jiných společnostech. Z toho důvodu je společnost závislá na příjmech z dividend a případně z úroků z půjček poskytnutých dceřiným společnostem, které závisí na úspěšnosti podnikání jejich dceřiných společností.

### 7. Náklady na auditorské služby

Společnost vynaložila za audity roku 2019 celkové náklady 305 tis. Kč na odměny statutárnímu auditorovi auditorské společnosti PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. Žádné jiné služby nebyly společností PricewaterhouseCoopers Audit, s.r.o. poskytnuty.

## EQUITY RATIO

Ukazatel EQUITY RATIO znamená podíl vlastního kapitálu na celkových aktivech. Ukazatel je vypočten v souladu s Českými účetními standardy a vychází z auditované individuální účetní závěrky Společnosti za rok 2019 a za rok 2018.

<b>(tis. Kč)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Vlastní kapitál <sup>1</sup>	483 750 tis. Kč	691 403 tis. Kč
Aktiva celkem <sup>2</sup>	2 045 992 tis. Kč	1 396 062 tis. Kč
<b>EQUITY RATIO</b>	<b>23,64 %</b>	<b>49,53 %</b>

<sup>1</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018

<sup>2</sup> Rozvaha k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 „netto“

## ÚČETNÍ ZÁVĚRKA

sestavená v souladu s účetními předpisy platnými v České republice

**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2019**

(tis. Kč)	Řád.	Běžné účetní období			Minulé účetní období	
		Brutto	Korekce	Netto	Netto	
	<b>001</b>	<b>2 046 229</b>	<b>- 237</b>	<b>2 045 992</b>	<b>1 396 062</b>	
	<b>AKTIVA CELKEM</b>					
<b>B.</b>	<b>Stálá aktiva</b>	<b>003</b>	<b>1 450 740</b>	<b>- 237</b>	<b>1 450 503</b>	<b>1 302 064</b>
<b>B. II.</b>	<b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>	<b>014</b>	<b>777</b>	<b>- 237</b>	<b>540</b>	<b>549</b>
B. II. 2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	237	- 237	0	9
B. II. 4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020	540	0	540	540
B. II. 4. 3.	<i>Jiný dlouhodobý hmotný majetek</i>	023	540	0	540	540
<b>B. III.</b>	<b>Dlouhodobý finanční majetek</b>	<b>027</b>	<b>1 449 963</b>	<b>0</b>	<b>1 449 963</b>	<b>1 301 515</b>
B. III. 1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	468 768	0	468 768	465 768
B. III. 2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	981 195	0	981 195	835 747
<b>C.</b>	<b>Oběžná aktiva</b>	<b>037</b>	<b>595 484</b>	<b>0</b>	<b>595 484</b>	<b>93 989</b>
<b>C. II.</b>	<b>Pohledávky</b>	<b>046</b>	<b>594 596</b>	<b>0</b>	<b>594 596</b>	<b>93 084</b>
C. II. 1.	Dlouhodobé pohledávky	047	4 769	0	4 769	20 576
C. II. 1. 4.	<i>Odložená daňová pohledávka</i>	051	4 769	0	4 769	4 826
C. II. 1. 5.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	052	0	0	0	15 750
C. II. 1. 5. 4.	<i>Jiné pohledávky</i>	056	0	0	0	15 750
C. II. 2.	Krátkodobé pohledávky	057	589 827	0	589 827	72 508
C. II. 2. 2.	<i>Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba</i>	059	568 044	0	568 044	70 910
C. II. 2. 4.	<i>Pohledávky - ostatní</i>	061	21 783	0	21 783	1 598
C. II. 2. 4. 1.	<i>Pohledávky za společníky</i>	062	2	0	2	2
C. II. 2. 4. 3.	<i>Stát - daňové pohledávky</i>	064	678	0	678	446
C. II. 2. 4. 4.	<i>Krátkodobé poskytnuté zálohy</i>	065	188	0	188	0
C. II. 2. 4. 6.	<i>Jiné pohledávky</i>	067	20 915	0	20 915	1 150
<b>C. IV.</b>	<b>Peněžní prostředky</b>	<b>075</b>	<b>888</b>	<b>0</b>	<b>888</b>	<b>905</b>
C. IV. 1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	5	0	5	44
C. IV. 2.	Peněžní prostředky na účtech	077	883	0	883	861
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení aktiv</b>	<b>078</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>9</b>
D. 1.	Náklady příštích období	079	5	0	5	9

**ROZVAHA K 31. PROSINCI 2019**

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období
	<b>PASIVA CELKEM</b>	<b>082</b>	<b>2 045 992</b>	<b>1 396 062</b>
<b>A.</b>	<b>Vlastní kapitál</b>	<b>083</b>	<b>483 750</b>	<b>691 403</b>
<b>A. I.</b>	<b>Základní kapitál</b>	<b>084</b>	<b>300 000</b>	<b>300 000</b>
A. I. 1.	Základní kapitál	085	300 000	300 000
<b>A. IV.</b>	<b>Výsledek hospodaření minulých let +/-</b>	<b>099</b>	<b>38 326</b>	<b>2 947</b>
A. IV. 1.	Nerozdělený zisk min let nebo neuhrazená ztráta min let +/-	100	38 326	2 947
<b>A. V.</b>	<b>Výsledek hospodaření běžného účetního období +/-</b>	<b>102</b>	<b>145 424</b>	<b>388 456</b>
<b>B. + C.</b>	<b>Cizí zdroje</b>	<b>104</b>	<b>1 562 128</b>	<b>704 659</b>
<b>C.</b>	<b>Závazky</b>	<b>110</b>	<b>1 562 128</b>	<b>704 659</b>
<b>C. I.</b>	<b>Dlouhodobé závazky</b>	<b>111</b>	<b>1 120 727</b>	<b>499 676</b>
C. I. 1.	Vydané dluhopisy	112	0	49 750
C. I. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	114	0	49 750
C. I. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119	1 120 727	391 600
C. I. 9.	Závazky - ostatní	122	0	58 326
C. I. 9. 3.	Jiné závazky	125	0	58 326
<b>C. II.</b>	<b>Krátkodobé závazky</b>	<b>126</b>	<b>441 401</b>	<b>204 983</b>
C. II. 1.	Vydané dluhopisy	127	51 945	177 156
C. II. 1. 2.	Ostatní dluhopisy	129	51 945	177 156
C. II. 4	Závazky z obchodních vztahů	132	0	333
C. II. 6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	330 452	27 096
C. II. 8.	Závazky ostatní	136	59 004	398
C. II. 8. 1.	Závazky ke společníkům	137	0	52
C. II. 8. 3.	Závazky k zaměstnancům	139	50	17
C. II. 8. 4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	31	32
C. II. 8. 5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	227	0
C. II. 8. 6.	Dohadné účty pasivní	142	370	297
C. II. 8. 7.	Jiné závazky	143	58 326	0
<b>D.</b>	<b>Časové rozlišení pasiv</b>	<b>147</b>	<b>114</b>	<b>0</b>
D. I.	Výdaje příštích období	148	114	0

## VÝKAZ ZISKU A ZTRÁT ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(tis. Kč)		Řád.	Běžné účetní období	Minulé účetní období	
A.		<b>Výkonová spotřeba</b>	<b>03</b>	<b>1 818</b>	<b>1 367</b>
A.	2.	Spotřeba materiálu a energie	05	5	6
A.	3.	Služby	06	1 813	1 361
D.		<b>Osobní náklady</b>	<b>09</b>	<b>1 128</b>	<b>1 217</b>
D.	1.	Mzdové náklady	10	843	929
D.	2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	285	288
D.	2. 1.	<i>Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění</i>	12	285	288
E.		<b>Úpravy hodnot v provozní oblasti</b>	<b>14</b>	<b>9</b>	<b>44</b>
E.	1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	9	44
E.	1. 1.	<i>Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku</i>	16	9	44
III.		<b>Ostatní provozní výnosy</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>151 369</b>
III.	3.	Jiné provozní výnosy	23	0	151 369
F.		<b>Ostatní provozní náklady</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>151 370</b>
F.	3.	Daně a poplatky v provozní oblasti	27	0	1
F.	5.	Jiné provozní náklady	29	1	151 369
	*	<b>Provozní výsledek hospodaření +/-</b>	<b>30</b>	<b>- 2 956</b>	<b>- 2 629</b>
IV.		<b>Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly</b>	<b>31</b>	<b>155 784</b>	<b>393 778</b>
IV.	1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	128 646	393 778
IV.	2.	Ostatní výnosy z podílů	33	27 138	0
G.		<b>Náklady vynaložené na prodané podíly</b>	<b>34</b>	<b>10 396</b>	<b>0</b>
VI.		<b>Výnosové úroky a podobné výnosy</b>	<b>39</b>	<b>60 912</b>	<b>37 124</b>
VI.	1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40	59 897	35 482
VI.	2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	1 015	1 642
J.		<b>Nákladové úroky a podobné náklady</b>	<b>43</b>	<b>57 850</b>	<b>40 338</b>
J.	1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44	50 028	27 235
J.	2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	7 822	13 103
K.		<b>Ostatní finanční náklady</b>	<b>47</b>	<b>13</b>	<b>11</b>
	*	<b>Finanční výsledek hospodaření +/-</b>	<b>48</b>	<b>148 437</b>	<b>390 553</b>
	**	<b>Výsledek hospodaření před zdaněním +/-</b>	<b>49</b>	<b>145 481</b>	<b>387 924</b>
L.		<b>Daň z příjmů</b>	<b>50</b>	<b>57</b>	<b>- 532</b>
L.	2.	Daň z příjmů odložená	52	57	- 532
	**	<b>Výsledek hospodaření po zdanění (+/-)</b>	<b>53</b>	<b>145 424</b>	<b>388 456</b>
	***	<b>Výsledek hospodaření za účetní období +/-</b>	<b>55</b>	<b>145 424</b>	<b>388 456</b>
		<b>Čistý obrat za účetní období = I. + II. + III. + IV. + V. + VI. + VII.</b>	<b>56</b>	<b>216 696</b>	<b>582 271</b>

## PŘEHLED ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(tis. Kč)	Základní kapitál	Nerozdělený zisk	Celkem
Zůstatek k 31. prosinci 2017	300 000	2 947	302 947
Zisk za účetní období	0	388 456	388 456
Zůstatek k 31. prosinci 2018	300 000	391 403	691 403
Vyplacené dividendy	0	- 353 077	- 353 077
Zisk za účetní období	0	145 424	145 424
Zůstatek k 31. prosinci 2019	300 000	183 750	483 750

## PŘEHLED PENĚŽNÍCH TOKŮ ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

(tis. Kč)	2019	2018
<b>Peněžní toky z provozní činnosti</b>		
Účetní zisk z běžné činnosti před zdaněním	145 481	387 924
<b>A.1 Úpravy o nepeněžní operace:</b>	<b>- 148 441</b>	<b>- 390 520</b>
A.1.1 Odpisy stálých aktiv	9	44
A.1.3 Zisk z prodeje stálých aktiv	- 16 742	0
A.1.4 Výnosy z dividend a podílů na zisku	- 128 646	- 393 778
A.1.5 Vyúčtované nákladové (+) a výnosové (-) úroky	- 3 062	3 214
<b>A* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního</b>	<b>- 2 960</b>	<b>- 2 596</b>
<b>A.2 Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu:</b>	<b>36 641</b>	<b>66 314</b>
A.2.1 Změna stavu pohledávek a přechodných účtů aktiv	- 31 798	63 444
A.2.2 Změna stavu krátkodobých závazků a přechodných účtů pasiv	68 439	2 870
<b>A** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním</b>	<b>33 681</b>	<b>63 718</b>
A.3 Úroky vyplacené	- 7 925	- 35 839
A.4 Úroky přijaté	13 449	15 306
A.5 Zaplacená daň z příjmů	0	816
<b>A*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>	<b>39 205</b>	<b>44 001</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti</b>		
B.1 Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	- 13 000	0
B.2 Příjmy z prodeje stálých aktiv	27 367	0
B.3 Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	- 931 454	- 34 097
<b>B*** Čistý peněžní tok z investiční činnosti</b>	<b>- 917 087</b>	<b>- 34 097</b>
<b>Peněžní toky z finanční činnosti</b>		
C.1 Změna stavu dlouhodobých a krátkodobých závazků	877 865	- 10 774
<b>C*** Čistý peněžní tok z finanční činnosti</b>	<b>877 865</b>	<b>- 10 774</b>
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	- 17	- 870
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na počátku roku</b>	<b>905</b>	<b>1 775</b>
<b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci roku</b>	<b>888</b>	<b>905</b>

V průběhu roku končícího 31. prosince 2019 došlo k započtení pohledávky z titulu výnosů z dividend a úvěrových závazků na základě Dohod o započtení úvěru a podílu na zisku ve formě dividendy uzavřených mezi Společností a jejími dceřinými společnostmi ve výši 128 646 tis. Kč (za rok končící 31. prosince 2018: 393 778 tis. Kč).

Dále v průběhu roku končícího 31. prosince 2019 došlo k započtení závazku z titulu vyplacené dividendy s pohledávkou plynoucí ze smlouvy úvěru na základě Dohody o započtení uzavřené mezi Společností a mateřskou společností ve výši 353 077 tis Kč (za rok končící 31. prosince 2018: 0 tis. Kč).



## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

#### 1.1. Základní informace o Společnosti

UNICAPITAL a.s. (dále „Společnost“) byla zapsána do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 19190 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.

Složení představenstva k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
Ing. Kamila Valštinyová	člen představenstva	15. listopadu 2016

Složení dozorčí rady k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 bylo následující:

Jméno	Funkce	Datum vzniku funkce
David Hubáček	předseda dozorčí rady	19. června 2013

Společnost je řízena představenstvem.

Společnost není společníkem s neomezeným ručením v žádné společnosti.

### 2. ÚČETNÍ POSTUPY

#### 2.1. Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetní závěrka je sestavena v souladu s účetními předpisy platnými v České republice pro střední účetní jednotky a je sestavena v historických cenách.

#### 2.2. Dlouhodobý hmotný majetek

Hmotný majetek, jehož doba použitelnosti je delší než 1 rok a pořizovací cena převyšuje 5 tis. Kč za položku, je považován za dlouhodobý hmotný majetek.

Nakoupený dlouhodobý hmotný majetek je prvotně vykázán v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení a náklady s jeho pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek je odpisován na základě jeho předpokládané doby životnosti. Společnost uplatňuje roční odpisové sazby, které se liší od sazeb odpočitatelných pro daňové účely.

Odpisový plán je v průběhu používání dlouhodobého hmotného majetku aktualizován na základě očekávané doby životnosti.

Pokud zůstatková hodnota aktiva přesahuje jeho odhadovanou zpětně ziskatelnou částku, je jeho zůstatková hodnota snížena na tuto částku prostřednictvím opravné položky. Zpětně ziskatelná částka je stanovena na základě očekávaných budoucích peněžních toků generovaných daným aktivem.

Náklady na opravy a údržbu dlouhodobého hmotného majetku se účtují přímo do nákladů. Technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku je aktivováno.

#### 2.3. Podíly v ovládaných osobách a podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem

Podíly v ovládaných osobách představují majetkové účasti v obchodních korporacích, které jsou ovládané nebo řízené Společností (dále též „dceřiná společnost“).

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

---

Podíly v účetních jednotkách pod podstatným vlivem představují majetkové účasti v obchodních korporacích, v nichž Společnost vykonává podstatný vliv, ale nemá možnost tento podnik ovládat nebo řídit (dále též „přidružená společnost“).

Podíly v dceřiných a přidružených společnostech jsou oceněny pořizovací cenou zohledňující případné snížení hodnoty.

### 2.4. Pohledávky

Pohledávky jsou vykázány v nominální hodnotě snížené o opravnou položku k pochybným pohledávkám. Opravná položka k pochybným pohledávkám je vytvořena na základě věkové struktury pohledávek a individuálního posouzení bonity dlužníků. Společnost nevytváří opravné položky k pohledávkám za spřízněnými stranami.

### 2.5. Přepoččet cizích měn

Transakce prováděné v cizích měnách jsou přepočteny a zaúčtovány devizovým kursem platným v den transakce.

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 a jsou vykázány souhrnně.

### 2.6. Rezervy

Společnost tvoří rezervy, pokud má současný závazek, je pravděpodobné, že bude na vypořádání tohoto závazku třeba vynaložit vlastní zdroje a existuje spolehlivý odhad výše závazku.

### 2.7. Dluhopisy

Společnost provádí prvotní zaúčtování vydaných dluhových cenných papírů v pořizovací ceně ke dni jejich vzniku. Všechny vydané dluhopisy jsou vykazovány v položce pasiv jako „Vydané dluhopisy“. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v naběhlé hodnotě s použitím lineární amortizace.

Neprodané vlastní dluhopisy drží Společnost na vlastním majetkovém účtu v naběhlé hodnotě. Tento majetkový účet je v rozvaze započten proti položce pasiv „Vydané dluhopisy“.

Společnost odúctuje finanční závazek a pohledávku, pokud dojde ke splnění, zrušení nebo skončení platnosti jejich smluvních povinností.

Související finanční náklady, včetně prémie při splacení dluhopisů a úrokového výnosu, jsou časově rozlišovány do výsledku hospodaření za použití metody lineární amortizace a zvyšují účetní hodnotu daného dluhopisu.

### 2.8. Tržby

Tržby jsou zaúčtovány k datu poskytnutí služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. Výnosy z dividend jsou účtovány v okamžiku, kdy Společnosti vznikne nárok na jejich plnění.

### 2.9. Spřízněné strany

Spřízněnými stranami Společnosti se rozumí:

- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat rozhodující vliv u Společnosti, a společnosti, kde tyto strany mají rozhodující nebo podstatný vliv,
- strany, které přímo nebo nepřímo mohou uplatňovat podstatný vliv u Společnosti,
- členové statutárních, dozorčích a řídicích orgánů Společnosti, nebo její mateřské společnosti a osoby blízké těmto osobám, včetně podniků, kde tyto členové a osoby mají podstatný nebo rozhodující vliv,
- dceřiné a přidružené společnosti a společné podniky.

Transakce se spřízněnými stranami jsou uvedeny v Poznámce 8.

### 2.10. Leasing

Poživovací 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.

### 2.11. Úrokové náklady

Veškeré úrokové náklady jsou účtovány do nákladů. Dlouhodobé závazky nejsou diskontovány.

### 2.12. 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.

### 2.13. Přehled o peněžních tocích

Společnost sestavila přehled o peněžních tocích s využitím nepřímé metody. Peněžní ekvivalenty představují krátkodobý likvidní majetek, který lze snadno a pohotově převést na předem známou částku hotovosti.

### 2.14. 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 ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

### 3. PODÍLY V OVLÁDANÝCH OSOBÁCH

(tis. Kč)

Stav k 31. 12. 2019	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Přijem z podílu na zisku v roce 2019
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	222 633	36 497*	- 6 692*	0
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	934 235	818 268	128 646
NECTENT a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	2 146*+	108*+	0
LEMANT Finance s.r.o.	Beranových 823, Letňany, 199 00 Praha 9	100%	11 000	- 74 173*	- 12 482*	0
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	72 600	100 447*	- 10 413*	0
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	- 5 831*	- 1 346*	0
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	43 587*	- 10 413*	0
<b>Celkem</b>			<b>468 768</b>			<b>128 646</b>

\*neauditováno; +předběžné

Obchodní podíl ve společnosti LEMANT Finance s.r.o. je zastaven na základě smlouvy o zastavení podílu v obchodní společnosti ve prospěch Fio banka, a.s., IČ 618 58 374, se sídlem Praha 1, V Celnici 1028/10, k zajištění peněžitých pohledávek banky ze smlouvy o úvěru, a to až do výše 331 000 tis. Kč.

Stav k 31. 12. 2018	Sídlo	Výše podílu	Pořizovací cena	Vlastní kapitál	Hospodářský výsledek	Přijem z podílu na zisku v roce 2018
UNICAPITAL DEVELOPMENT s.r.o.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	222 633	43 243*	-4 731*	0
UNICAPITAL ENERGY a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	114 700	244 613	128 646	56 807
UNICAPITAL AGRO a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	72 600	110 860*	1 443*	336 971
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	2 000	-4 397*	111*	0
REAL Hypo s.r.o.	tř. Svobody 1194/12, 779 00 Olomouc	100%	10 000	14 799*	1 024*	0
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	Sokolovská 675/9, Karlín, 186 00 Praha 8	100%	43 835	43 795*	16*	0
<b>Celkem</b>			<b>465 768</b>			<b>393 778</b>

\*neauditováno

Společnost provedla posouzení hodnoty majetkových účastí v dceřiných společnostech a k 31. prosinci 2019 ani 31. prosinci 2018 opravnou položku nevytvořila.

### 4. POHLEDÁVKY

Nesplacené pohledávky z obchodních vztahů nejsou zajištěny a žádná z nich nemá splatnost delší než 5 let. Jiné pohledávky představují úročené úvěry poskytnuté třetím stranám.

Pohledávky po splatnosti k 31. prosinci 2019 činily 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 0 tis. Kč.)

K 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 nebyla k pohledávkám účtována opravná položka.

Společnost neeviduje žádné pohledávky a podmíněné pohledávky, které nejsou vykázány v rozvaze.

(tis. Kč)	2019	2018
Výnosy z postoupení pohledávek	0	151 369
Náklady na postoupené pohledávky	0	151 369
<b>Celkem</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

V průběhu účetního období roku 2018 došlo k postoupení dlouhodobých pohledávek ve celkové výši 151 369 tis. Kč. Pohledávky byly postoupeny ve výši jejich účetní hodnoty.

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

### 5. VLASTNÍ KAPITÁL

Společnost je součástí jediného konsolidačního celku, jehož mateřskou společností je UNICAPITAL N.V., Barbara Strozilaan 201, 1083 HN Amsterdam, Nizozemské království, která vlastní 100% podíl ve Společnosti.

Společnost se přihlásila k zákonu o obchodních korporacích jako celku a v souladu se svými stanovami využila možnosti nevytvářet povinně rezervní fond.

Dne 29. června 2019 jediný akcionář schválil účetní závěrku Společnosti za rok 2018 a rozhodl o přidělení zisku za rok 2018 ve výši 35 379 tis. Kč do nerozdělených zisků minulých let a ve výši 353 077 tis. Kč na výplatu dividendy. Závazek z titulu výplaty dividendy byl započten oproti pohledávce za mateřskou společností v plné výši.

Do data vydání této účetní závěrky nenavrhla Společnost rozdělení zisku za rok 2019.

### 6. ZÁVAZKY A BUDOUCÍ ZÁVAZKY

Závazky nejsou kryty věcnými zárukami a nemají splatnost delší než 5 let.

Závazky po splatnosti k 31. prosinci 2019 činily 0 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 10 tis. Kč.)

Jiné krátkodobé závazky ve výši 58 326 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 58 326 tis. Kč, vykázáno jako Jiné dlouhodobé závazky) představují nezaplacenou pořizovací cenu za koupenou pohledávku vůči společnosti AROMI ENERGY LTD ve stejné výši, vyplývající ze smlouvy o postoupení pohledávky.

Společnost neeviduje žádné další závazky, které by nebyly vykázány v rozvaze.

Vedení Společnosti si není vědomo žádných podmíněných závazků Společnosti k 31. prosinci 2019.

Věcné záruky, které nejsou vykázány v rozvaze a které Společnost k 31. prosinci 2019 poskytla, jsou uvedeny v Poznámce 11.

Celková výše závazků vůči spřízněným stranám je uvedena v poznámce 8.

### 7. DLUHOPISY

Vydané dluhopisy lze rozčlenit takto:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
Dluhopisy se splatností 1 - 5 let	0	49 750
Dluhopisy se splatností do 1 roku	51 945	177 156
<b>Dluhopisy celkem</b>	<b>51 945</b>	<b>226 906</b>

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.

Dluhopisy nejsou obchodovatelné na registrovaných trzích a nesou fixní úrok 5,1 % p.a.

### 8. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Společnost vykazovala tyto transakce se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)	2019	2018
<b>Výnosy</b>		
Dividendy	128 646	393 778
Úroky	59 897	35 482
<b>Celkem</b>	<b>188 543</b>	<b>429 260</b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

Náklady/Nákupy		
Služby		471 281
Úroky		50 028 27 235
<b>Celkem</b>		<b>50 499 27 516</b>

Společnost vykazovala tyto zůstatky zápůjček se spřízněnými stranami:

(tis. Kč)		31. prosince 2019	31. prosince 2018
<b>Pohledávky</b>			
Poskytnuté zápůjčky	Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba – dlouhodobé	981 195	835 747
	Jiné pohledávky - dlouhodobé	0	15 750
	Pohledávky – ovládaná nebo ovládající osoba - krátkodobé	568 044	70 910
	Jiné pohledávky – krátkodobé	20 700	935
<b>Celkem</b>		<b>1 569 939</b>	<b>923 342</b>
<b>Závazky vůči společnostem v konsolidačním celku</b>			
Přijaté zápůjčky	-dlouhodobé	0	1 800
	-krátkodobé	0	94
<b>Závazky vůči přidruženým účetním jednotkám</b>			
Přijaté zápůjčky	-dlouhodobé	1 120 727	389 800
	-krátkodobé	330 452	27 002
<b>Celkem</b>		<b>1 451 179</b>	<b>418 696</b>

Poskytnuté zápůjčky (v tis. Kč)	Stav k 31. prosinci 2019	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2018	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL AGRO a.s.	108 898	0	108 898	103 940	90 150	13 790
UNICAPITAL MACRO OPPORTUNITIES	60 349	0	60 349	65 014	57 362	7 652
UNICAPITAL ENERGY a.s.	2 317	0	2 317	2 317	0	2 317
REAL Hypo s.r.o.	0	0	0	4 760	4 175	585
ZEMSPOL STUDÉNKA a.s.	8 295	0	8 295	8 258	8 000	258
MORAVAN, a.s.	18 440	0	18 440	17 725	13 000	4 725
Jezdecký areál Olomouc s.r.o.	20 700	0	20 700	16 685	15 750	935
UNICAPITAL N.V.	1 350 940	981 195	369 745	345 283	330 000	15 283
AROMI ENERGY LTD	0	0	0	359 360	333 060	26 300
<b>Celkem</b>	<b>1 569 939</b>	<b>981 195</b>	<b>588 744</b>	<b>923 342</b>	<b>851 497</b>	<b>71 845</b>

Přijaté zápůjčky	Stav k 31. prosinci 2019	Dlouhodobá část	Krátkodobá část	Stav k 31. prosinci 2018	Dlouhodobá část	Krátkodobá část
UNICAPITAL REAL ESTATE a.s.	0	0	0	1 894	1 800	94
UNICAPITAL FINANCE a.s.	146 300	140 400	5 900	32 351	27 900	4 451
UNICAPITAL ENERGY a.s.	1 304 879	980 327	324 552	384 451	361 900	22 551
<b>Celkem</b>	<b>1 451 179</b>	<b>1 120 727</b>	<b>330 452</b>	<b>418 696</b>	<b>391 600</b>	<b>27 096</b>

Zápůjčky poskytnuté a přijaté jsou úročeny tržními úrokovými sazbami.

Členům představenstva a dozorčí rady nebyly k 31. prosinci 2019 a 31. prosinci 2018 poskytnuty žádné zápůjčky, úvěry, žádná zajištění ani ostatní plnění, vyjma těch uvedených v Poznámce 9.

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY ZA ROK KONČÍCÍ 31. PROSINCE 2019

### 9. ZAMĚSTNANCI

	Osobní náklady (tis. Kč)		Průměrný přepočtený počet zaměstnanců během roku	
	2019	2018	2019	2018
Vedení Společnosti	1 128	1 217	2	2
<b>Celkem</b>	<b>1 128</b>	<b>1 217</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Vedení společnosti zahrnuje členy představenstva a dozorčí rady, tyto odměny jsou součástí osobních nákladů.

Společnost v souladu s §39b odst. 6 písm. d) prováděcí vyhlášky 500/2002 nevykazuje odměny statutárního orgánu a dozorčí rady zvlášť.

### 10. DAŇ Z PŘÍJMŮ

Daňový náklad zahrnuje:

(tis. Kč)	2019	2018
Odloženou daň (19 %)	57	- 532
<b>Celkem daňový kredit</b>	<b>57</b>	<b>- 532</b>

Odložená daň byla vypočtena s použitím sazby daně 19 % (daňové sazby pro roky 2018 a následující).

Odloženou daňovou pohledávku lze analyzovat následovně:

(tis. Kč)	31. prosince 2019	31. prosince 2018
<b>Odložená daň z titulu:</b>		
Odložená daňová pohledávka z neuhrazených úroků	611	1 061
Odložená daňová pohledávka z daňové ztráty minulá období	4 158	3 765
<b>Odložená daňová pohledávka</b>	<b>4 769</b>	<b>4 826</b>

Společnost měla k 31. prosinci 2019 daňové ztráty ve výši 21 886 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 19 815 tis. Kč), které mohou být použity částečně do roku 2022 (14 567 tis. Kč), 2023 (5 248 tis. Kč) a do roku 2024 (2 071 tis. Kč).

### 11. POTENCIÁLNÍ ZÁVAZKY

Společnost je ručitelem za dluhopisové programy své dceřiné společnosti UNICAPITAL ENERGY a.s. K 31. prosinci 2019 dceřiná společnost UNICAPITAL ENERGY a.s. emitovala dluhopisy v souhrnné výši 577 967 tis. Kč (k 31. prosinci 2018: 687 627 tis. Kč).

Společnost je ručitelem úvěru poskytnutého Komerční bankou společností Pereta Estates s.r.o., jehož výše dosahuje 151 263 tis. Kč k 31. prosinci 2019 (k 31. prosinci 2018: 158 692 tis. Kč).

### 12. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na počátku roku 2020 byla potvrzena existence nového koronaviru způsobujícího nemoc COVID-19, která se rozšířila v Číně i mimo ni, včetně Česka, a způsobila narušení mnoha podnikatelských a hospodářských aktivit. Společnost považuje vypuknutí této epidemie za následnou událost, která nevede k úpravě účetních výkazů. Protože je situace nestabilní a rychle se vyvíjí, není možné učinit odhad potenciálního dopadu na Společnost. Přesto v rámci skupiny analyzujeme dopady na jednotlivé obory a dlužníky Společnosti a v současné době nemáme informace o zásadních výpadcích v jejich činnosti. Dopad epidemie na makroekonomické prognózy, naši pozici a výsledky zahrneme do odhadů opravných položek a rezerv v roce 2020.

Dne 28. února 2020 došlo Potvrzením vzájemných práv a závazků a Dohodou o splatnosti k prodloužení splatnosti závazku ve výši 58 326 tis. Kč (viz poznámka 6) do 31. března 2021.

Dne 16. března 2020 Společnost koupila 100% podíl ve společnosti GALAP INVESTMENT s.r.o.

Od konce účetního období končícího 31. prosince 2019 nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na finanční pozici a finanční výkonnost Společnosti.

29. května 2020



Ing. Kamila Valštyňová  
člen představenstva



## Zpráva nezávislého auditora

akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.

---

### Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNICAPITAL a.s., se sídlem Sokolovská 675/9, Karlín, Praha 8 („Společnost“), sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2019, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. prosince 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje podstatné účetní metody a další vysvětlující informace.

Podle našeho názoru přiložená účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti k 31. prosinci 2019, její finanční výkonnosti a jejích peněžních toků za rok končící 31. prosince 2019 v souladu s českými účetními předpisy.

---

### Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a auditorskými standardy Komory auditorů České republiky, kterými jsou Mezinárodní standardy auditu (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem pro auditory a účetní odborníky, vydaným Radou pro mezinárodní etické standardy účetních (IESBA) a přijatým Komorou auditorů České republiky, jsme na Společnosti nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

---

### Ostatní informace

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Společnosti získanými během auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti, tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.



## Zpráva nezávislého auditora

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné věcné nesprávnosti nezjistili.

### Odpovědnost představenstva a dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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 nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada Společnosti.

### Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné, pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody, falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem, a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti trvat nepřetržitě. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti trvat nepřetržitě vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost trvat nepřetržitě.



### Zpráva nezávislého auditora

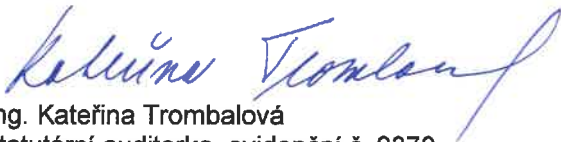
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo a dozorčí radu mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

29. května 2020



zastoupená ředitelkou



Ing. Kateřina Trombalová  
statutární auditorka, evidenční č. 2370

Tato zpráva je určena akcionáři společnosti UNICAPITAL a.s.

