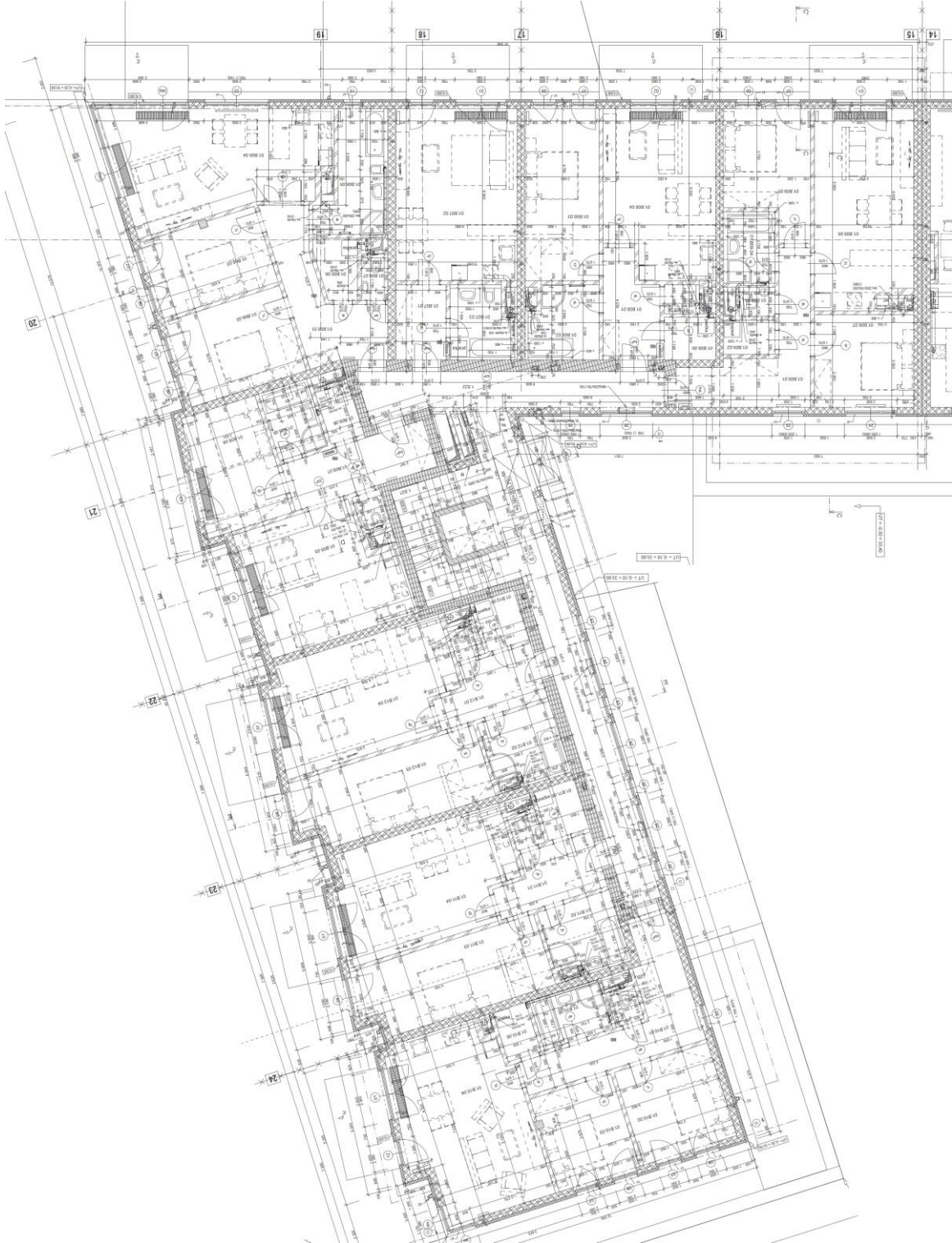


U I F

UNIMEX GROUP



VÝROČNÍ ZPRÁVA
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za rok 2018

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
INVESTIČNÍ CÍLE A POLITIKA	5
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2018	10
SPRÁVA SPOLEČNOSTI	14
• AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA	14
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ	16
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	26
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	27
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	28
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 5 PÍSM. F), I), J) A K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	28
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	30
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	31
ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)	33
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	33
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2018	35
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)	36
INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2018	36
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	36
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	37
• PLATEBNÍ SCHOPNOST	47
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	47
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	48
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2018	50
ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2018	87
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2018	94
ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2018	131
INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM	137
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2018	138

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“)
Sídlo:	Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00
IČO:	283 75 025
LEI:	31570056TQLRU1K2W957
Místo registrace:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196
Datum založení:	2. 4. 2008
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky včetně provádění vlastní administrace.
Základní kapitál:	2.805.000.000,- Kč
Akcie:	5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 500.000,- Kč

- Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty dne 1. 6. 2015 k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555.
- Společnost nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu a nemá žádné jiné druhy akcií nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Společnosti a podíl na základním kapitálu Společnosti.
- Společnost nevydala žádné dluhové cenné papíry a nemohl jim tudíž být přidělen rating.
- Počet akcií držných Společností nebo jménem Společnosti nebo v držení její dceřiné společnosti: 0 akcií

NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1 (dále jen „ČNB“). ČNB udělila Fondu povolení k činnosti svým rozhodnutím č. j. 2008/3717/570, sp. zn. Sp/541/517/2007 ze dne 17. 3. 2008, jež nabylo právní moci dne 17. 3. 2008.

ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

- Členové statutárního orgánu: 4 410 ks akcií
- Členové dozorcí rady: 0 ks akcií
- Ostatní osoby s řídicí pravomocí: 4 ks akcií (výkonný ředitel)

PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN

Akcie Fondu mohou být nabývány pouze kvalifikovanými investory ve smyslu ust. § 272 ZISIF. Investice do Fondu je vhodná pro investory se střední averzí k riziku.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO 00001350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále jen „Depozitář“).

STATUT

Statut Fondu je zveřejněn na jeho webových stránkách. V průběhu roku 2018 došlo k jeho následujícím úpravám:

- úprava rizika koncentrace,
- promítnutí zvýšení odměny společnosti KPMG Česká republika, s.r.o., která pro Fond vykonává činnost vnitřního auditora,
- aktualizace ukazatele celkové nákladovosti fondu (TER) za předchozí účetní období a odhadu nákladů pro rok 2018,
- formální úpravy, zejména upřesnění adres u auditora, správce informačního systému a osoby provádějící údržbu nemovitého majetku Fondu, oprava chybně uvedené částky v úplatě Depozitáři,
- úprava výše odměny u osoby pověřené správou informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond.

DALŠÍ INFORMACE

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí. Společnost je součástí koncernu UNIMEX GROUP, a.s. Společnost je jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. Společnost se svou dceřinou společností tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. (dále jen „Skupina“).

Společnost ani Skupina nevyvíjí žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje, ani v oblasti ochrany životního prostředí.

Společnost nenabyla v roce 2018 ani v letech předchozích žádné vlastní akcie.

Ve vnitřních předpisech Společnosti jsou zakotvena pravidla a zásady etického chování včetně pravidel přijatých k boji proti korupci a úplatkářství. Všichni zaměstnanci Společnosti jsou s těmito pravidly a zásadami seznámeni. Společnost v těchto oblastech zastává nulovou toleranci vůči jakýmkoliv podvodným či nekalým jednáním.

V roce 2018 nedošlo k žádným důležitým či podstatným událostem ve vývoji podnikání Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Právní předpisy, kterými se zejména řídí činnost Společnosti:

Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (ZISIF) a prováděcí předpisy k němu, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, ve znění pozdějších předpisů (ZOK), zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, platné daňové zákony, zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, ve znění pozdějších předpisů, a další související zákony, Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU o správcích alternativních investičních fondů a o změně směrnic 2003/41/ES a 2009/65/ES a nařízení (ES) č. 1060/2009 a (EU) č. 1095/2010 a Nařízení komise v přenesené působnosti (EU) č. 231/2013 Sb., kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

INVESTIČNÍ CÍLE A POLITIKA

POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ

Níže uvedené informace jsou výběrem nejdůležitějších skutečností, další informace jsou uvedeny ve zveřejněných dokumentech Fondu, zejména v jeho Statutu.

Hlavním cílem Fondu je dosahovat stabilní zisk cestou investování do nemovitých věcí (dále jen „nemovitost“), které pronajímá. Nemovitosti Fond nabyvá nákupem nebo vlastní developerskou činností. Vedlejším cílem je dosahovat zisku nákupem a následným prodejem nemovitostí.

Těchto cílů dosahuje Fond politikou investování do následujících aktiv (přičemž dodržuje dále uvedená omezení a limity):

1) Nemovité věci a případně movité věci s nemovitou věcí související.

Fond může investovat mimo jiné do výstavby rezidenčních projektů, administrativních budov a center, hotelových komplexů a jiných rekreačních objektů, logistických parků a multifunkčních center, která bude zajišťována třetími osobami, které k těmto činnostem mají příslušná oprávnění.

Jedním z hlavních kritérií Fondu při výběru vhodných nemovitostí je poloha nabývaných nemovitostí a předpoklad pozitivního cenového vývoje ve střednědobém horizontu.

Nemovitosti zatížené zástavním právem, služebností, resp. užívacími právy třetích osob mohou být nabývány do majetku Fondu jen při zachování ekonomické výhodnosti takové operace (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.). Obdobně v případě nemovitosti, která již je součástí majetku Fondu, je možné její zatížení právy třetích osob pouze při zachování shora uvedených pravidel. Práva třetích osob však mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu, event. v rámci územního rozhodnutí resp. stavebního povolení ke konkrétnímu investičnímu projektu.

O zřízení zástavního práva, služebnosti či předkupního práva k nemovitostem v majetku Fondu nebo nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo služebností rozhoduje Fond shodně jako o změně statutu a eventuálně po předchozím schválení depozitářem.

2) Účasti na společnostech, které vlastní nemovité věci (tzv. "nemovitostní společnosti"), včetně případného převzetí jmění těchto společností.

Tato účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu nemovitostní společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto „nemovitostní společnosti“ představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

3) Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

4) Dluhové cenné papíry

5) Tuzemské akcie, zátiční listy a poukázky na akcie

6) Zahraniční akcie

7) Cenné papíry fondů kolektivního investování

8) Nástroje peněžního trhu

9) Pohledávky

Fond zejména:

- a) nabývá vymezená aktiva do majetku Fondu (ať již koupí nebo výstavbou). V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací;
- b) zcizuje a pronajímá vymezená aktiva;
- c) rozděluje budovy na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- d) zcizuje a pronajímá jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- e) nabývá nemovitostní společnosti a následně přebírá jejich jmění do rozvahy Fondu;
- f) nabývá nemovitosti do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;
- g) v souvislosti s uvedenými činnostmi může Fond uzavírat k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem, a to v případě, že získá event. souhlas Depozitáře Fondu.

Statut Fondu nedovoluje vznik rozporu mezi cíli a investičními politikami Fondu. Smlouva s Depozitářem je koncipována tak, že Depozitář provádí kontroly ex-ante a činnost vedoucí k takovému rozporu by neschválil.

V odůvodněných případech může Fond požádat o souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí z majetku Fondu. Souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí musí být udělen v písemné podobě minimálně ve dvou provedeních adresovaných Fondu a Depozitáři Fondu nebo musí být schválen všemi akcionáři na valné hromadě.

V případě porušení investičních omezení Fond informuje písemně bez zbytečného prodlení všechny akcionáře Fondu o přijatých opatřeních

LIMITY ZÁPŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

Fond může uzavírat smlouvy o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky se splatností nejdéle 60 měsíců. To neplatí pro uzavření smluv o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky mezi Fondem a 100% dceřinými společnostmi. Mezi Fondem a 100% dceřinými společnostmi mohou být uzavírány smlouvy o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky se splatností nejdéle 120 měsíců nebo u uzavřených stávajících smluv může být splatnost prodloužena nejdéle o dalších 60 měsíců.

Objem přijatých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 100 % hodnoty aktiv Fondu.

V případě, že nabytí či výstavba nemovitostí pořizovaných do majetku Fondu je financována Fondem s využitím úvěru či zápůjčky, může Fond nakládat s peněžními prostředky získanými z úvěru či zápůjčky pouze s předchozím souhlasem Depozitáře. Za účelem získání předchozího souhlasu Depozitáře je Fond povinen zajistit předložení veškerých informací a dokumentů, zejm. těch týkajících se splnění účelovosti čerpání peněžních prostředků získaných z úvěru či zápůjčky Depozitáři, jakož i zajistit Depozitáři přehled o pohybech těchto peněžních prostředků.

Objem poskytnutých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 50 % hodnoty aktiv Fondu. Maximální výše úvěru či zápůjčky jednomu dlužníkovi nesmí překročit 25 % hodnoty aktiv Fondu a musí být 100% zajištěna nemovitostmi nebo likvidními aktivy. Toto zajištění není nutné, pokud jsou úvěr nebo zápůjčka poskytnuty právnické osobě, kterou vlastní ze 100 % Fond.

Fond nevyužívá pákový efekt s výjimkou přijetí úvěru nebo zápůjčky peněžních prostředků.

Fond nebude využívat úvěry a zápůjčky za účelem nákupu následujících věcí:

- dluhové cenné papíry,
- tuzemské akcie, zátižní listy a poukázky na akcie,
- zahraniční akcie,
- cenné papíry fondů kolektivního investování,
- nástroje peněžního trhu.

Při schvalování výše přijetí úvěrů a zápůjček se postupuje v souladu s příslušnými ustanoveními Statutu.

INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Majetkem Fondu pro účely výpočtu investičních limitů se rozumí fondový kapitál Fondu, tj. hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu dluhů, oprávek a opravné položky).

Investování Fondu je předmětem následujících investičních omezení:

- a) Hodnota jedné investice do jedné nemovitosti (pozemku) včetně jejích součástí (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), resp. hodnota obchodního podílu jedné nemovitostní společnosti může tvořit maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.
- b) Podíl likvidního majetku bude zpravidla nižší než 20 %; může však dosahovat i vyšších hodnot, zejména pak v období po zvýšení základního kapitálu nebo po zcizení významného aktiva z majetku Fondu. Minimální podíl likvidního majetku Fondu na celkovém majetku Fondu nepřesahující částku 100 mil. Kč je 5 %, přesahuje-li hodnota majetku Fondu 100 mil. Kč, činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu představují krátkodobé investice, zejména:
 - vklady, se kterými je možno volně nakládat nebo termínované vklady se lhůtou splatnosti nejdéle 12 měsíců, pokud se jedná o vklady u banky, pobočky zahraniční banky nebo zahraniční banky, jež dodržuje pravidla obezřetnosti podle práva Evropské unie nebo pravidla, která Česká národní banka považuje za rovnocenná),
 - cenné papíry vydané standardními fondy nebo otevřenými speciálními fondy fondů,
 - státní pokladniční poukázky a obdobné zahraniční cenné papíry,
 - dluhopisy a obdobné zahraniční cenné papíry, které:
 - byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu,
 - jsou obchodovány na regulovaném trhu v jiném členském státě Evropské unie,
 - poukázky České národní banky a obdobné zahraniční cenné papíry.
- c) Maximální limit investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 35 % hodnoty majetku ve Fondu. Investice více než 40 % hrubých aktiv Fondu do jiného subjektu kolektivního investování tedy není možná.
- d) Maximální limit pohledávek nabytých úplatným postoupením nesmí překročit 10 % celkových aktiv fondu.
- e) Majetek Fondu nesmí být použit k poskytnutí daru, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Dále nesmí být použit k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu. V souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, může Fond poskytnout bezúplatné plnění (dar, nepeněžitě plnění, příspěvek, atp.), pokud toto poskytnutí souvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Obhospodařováním Fondu se rozumí správa majetku Fondu včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.
- f) Aktiva Fondu jsou a budou umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V žádné ze zemí s výjimkou České republiky (kde může být umístěno i 100 % investic) nesmí být

umístěno více jak 20 % majetku Fondu.

g) Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

Fond neinvestuje do derivátových finančních nástrojů, nástrojů peněžního trhu ani měn jinak než pro účely efektivního řízení portfolia. Může je nabývat, avšak výhradně za účelem zajištění rizika, z tohoto důvodu není stanoven jejich investiční limit.

Fond v průběhu účetního období neinvestoval přímo či nepřímo do jediného podkladového aktiva či do jednoho či více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování. Stejně tak není více než 20 % hrubých aktiv Fondu vystaveno riziku bonity nebo platební neschopnosti kterékoli protistrany a proto není poskytnuto zajištění pro krytí části rizik nad 20 % hrubých aktiv Fondu.

Fond investuje převážně do nemovitostí. K 31. 12. 2018 činily investice do nemovitostí 91 % portfolia Fondu. Veškeré nemovitosti byly umístěny na území ČR a k 31. 12. 2018 byly oceněny nezávislým znalcem na částku 3 976 652 tis. Kč. Náklady na držbu za období 1 -12/2018 činily 28 537 tis. Kč. Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno v této zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti skupiny za rok 2018 a části Individuální účetní závěrka za rok 2018.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy o výkonu činnosti pověřena společnost Euro-Trend s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Senovážné náměstí 978/23, PSČ 11000, IČO: 61500542, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. C 30676. Společnost Euro-Trend s.r.o. je společností založenou dle českého práva a zapsanou do obchodního rejstříku dne 12. 8. 1994. Společnost Euro-Trend s.r.o. má, kromě jiného, v předmětu podnikání uvedenu činnost oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik. Společnost je zapsána v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost (v oboru znalecké činnosti „ekonomika“) vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 53, IČO: 416 93 540, zapsaná pod sp. zn. B 7982 vedenou Městským soudem v Praze. Společnost vznikla na dobu neurčitou dne 3. 10. 1991 a při své činnosti se řídí českými právními předpisy, zejména NOZ a ZOK.

Veškeré transakce z majetku Fondu nad 10.000.000 Kč musí být předem schváleny představenstvem Fondu, a to v souladu s pravidly pro jednání představenstva Fondu určenými stanovami.

V případě porušení investičních omezení, budou držitelé cenných papírů bez zbytečného prodlení informováni o porušení a opatřeních, přijatých k obnovení dodržování limitů uvedených ve Statutu uveřejněním příslušných opatření na internetové stránce Fondu a na informačním portálu Patria Finance.

POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND

V souladu se Statutem Fondu pověřil Fond výkonem jednotlivých činností, které zahrnují obhospodařování nebo administraci, níže uvedené subjekty:

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Odměna společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost za uvedenou činnost se skládá ze součtu pevné odměny (činí 0,10 % p. a. z hodnoty obhospodařovaného majetku) a výnosové odměny (činí 4 % z hodnoty obhospodařovaného majetku), přičemž do základu pro výpočet pevné odměny se nezapočítá objem majetku investovaný prostřednictvím fondů skupiny ČSOB / KBC. V roce 2018 nedostala společnost žádnou odměnu, protože nedošlo k realizaci žádných obchodů ani nebyl obhospodařován jakýkoli majetek Fondu.

Činnost vnitřního auditora pro Fond vykonává společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Roční odměna společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. za uvedenou činnost činila částku 245 000 Kč bez DPH.

Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Odměna společnosti UNIMEX GROUP, a.s., za správu informačního systému činí 36 000 Kč bez DPH a za zajištění služeb ICT 92.900 Kč bez DPH ročně.

Oceňování majetku a závazků pro Fond vykonává společnost Euro-Trend, s.r.o.. Za rok 2018 činila odměna za oceňování majetku a závazků Fondu celkem 245.000 Kč bez DPH.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2018 odměna činila 2 175 000 Kč.

Celková odměna výše uvedeným poskytovatelům služeb činila v roce 2018 částku 2.793.900 Kč bez DPH.

Žádný z poskytovatelů služeb nepřijímá prospěch od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Fondu.

Fondu není znám žádný důležitý možný či skutečný střet zájmů mezi povinnostmi výše uvedených poskytovatelů služeb k Fondu a povinnostmi ke třetím osobám či jinými zájmy.

INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člena skupiny ČSOB, jejíž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, IČO: 256 77 888, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. B 5446 vedenou Městským soudem v Praze (tel. kontakt je +420 224 116 702). ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost, je investiční společností založenou 3. 7. 1998 podle českého práva na dobu neurčitou. Společnost provozuje svoji činnost na základě povolení ČNB a podléhá jejímu dohledu.

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (*dále jen „ČSOB AM“*) má základní kapitál činí 499 mil. Kč. Dle posledních zveřejněných informací (výroční zpráva za rok 2017) měla společnost k 31. 12. 2017 dva akcionáře, KBC Asset Management Participations, SA, se sídlem rue du Fort Wallis 4, L2714 Lucemburk, Lucembursko, zapsanou v Obchodním rejstříku Lucemburk pod reg. č. B 73076 (*dále jen „KBC Participations“*) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech společnosti ve výši 59,92 % a Československou obchodní banku, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B XXXVI, vložka 46 (*dále jen „ČSOB“*) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 40,08 %.

Jediným akcionářem KBC Participations je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B – 1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem ČSOB je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B – 1080 Brusel, Belgické království. KBC Asset Management NV je dále vlastněna společností KBC Bank NV a společností KBC Group NV, se sídlem Havenlaan 2, B – 1080 Brusel, Belgické království. Všechny akcie společnosti KBC Bank NV jsou pak drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právníká osoba). Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

Společnost se řídí českým právem, zejména NOZ, ZOK, ZISIF a prováděcími vyhláškami k ZISIF.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2018

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

představenstvo UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a.s. Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2018. Představenstvo se v roce 2018 sešlo celkem osmáctkrát.

Na úvod konstatuji, že činnost Fondu byla i v roce 2018 úspěšná, plně či z části se podařilo splnit většinu cílů, které pro období roku 2018 představenstvo stanovilo.

V roce 2018 Fond pokračoval v zahájené stavbě bytového domu B1 v projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ v Praze, přičemž stavba byla dokončena na podzim 2018, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 23. 11. 2018. Před koncem roku byl příslušnému katastrálnímu úřadu podán i návrh na vklad Prohlášení rozdělujícího nemovitost na jednotky tak, aby mohl být zahájen jejich prodej. V rámci bytového domu B1 bylo vybudováno 29 bytových jednotek, 35 parkovacích míst, 39 sklepů a 12 komerčních prostor. K 31. 12. 2018 byly uzavřeny smlouvy o budoucích kupních smlouvách na 24 bytových jednotek, 21 garážových stání, 6 komerčních prostor a na 21 sklepů.

U dalších částí projektu v **Praze „Rodinné bydlení Jahodnice“** (projekt celkem nabízí 271 bytových jednotek - 151 řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů a 4 bytové domy) byly dobudovávány komunikace a sítě, které jsou z jedné poloviny již i zkolaudovány. Nyní probíhá příprava na kolaudaci zbývajících komunikací a sítí. Ve spolupráci s RD Rýmařov s.r.o. a EURO DEVELOPMENT, a.s. probíhají prodeje pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů. V roce 2018 se prodalo 21 pozemků, což v součtu s předchozími roky dělá celkem 65 pozemků. Z celkového počtu 151 pozemků je tak prodána takřka polovina.

Významnou událostí byla realizace fúze sloučením s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. jako společností zanikající a Fondem jako společností nástupnickou. Proces sloučení byl úspěšně dokončen 26. června 2018, kdy byla společnost UNISTAV International, a.s. vymazána z veřejného rejstříku. V rámci fúze sloučením přešlo do majetku Fondu ze jmění zanikající společnosti také nákupní centrum ve Valašském Meziříčí. Fúzí přešla na Fond rovněž povinnost splatit úvěr poskytnutý společností UNISTAV International, a.s. Českou spořitelnou, a.s. Vzhledem k výhodnému nastavení úvěrových podmínek, bylo rozhodnuto, že úvěr nebude jednorázově doplacen, ale bude pokračováno v jeho splácení za stávajících podmínek.

V červnu 2018 byla uzavřena kupní smlouva, na jejímž základě Fond nabyl do vlastnictví další obchodní centrum v České Lípě, tedy **Česká Lípa II** (prostory na základě dlouholetých smluvních vztahů užívají společnosti HECHT MOTORS s.r.o., JYSK s.r.o., FAST ČR, a.s. - Planeo Elektro, SIKO KOUPELNY a.s., EMBA TRADE s.r.o., Mountfield, a.s.).

Jak vyplývá z výše uvedeného, nemovitý majetek Fondu se v roce 2018 opět rozrostl o další objekty a ke konci roku 2018 tak Fond vlastnil a provozoval (pronajímal) tyto nemovitosti: nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum **Pardubice**, nákupní centrum **Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa I**, nákupní centrum **Česká Lípa II**, nákupní centrum **Hodonín**, nákupní centrum **Brno**, nákupní centrum ve **Starém Městě u Uherského Hradiště**, nákupní centrum **Jihlava**, nákupní centrum **Valašské Meziříčí** a nákupní centrum **Chomutov**. Hlavními nájemci jsou UNI HOBBY, a.s. (9 objektů) a OBI ČR s.r.o (2 objekty).

Všechny uvedené nemovitosti jsou v provozu a jsou zcela nebo z velké části pronajaty, nájemné tak vytváří hlavní část příjmů Fondu. Představenstvo konstatuje, že se Fondu dlouhodobě daří vyhledávat seriózní nájemce, nedochází k problémům s platební morálkou a nájemní vztahy na dobu určitou jsou ve většině

případů prodlužovány. Na uvedených nemovitostech probíhaly v roce 2018 běžné opravy a údržba a nutné rekonstrukce.

V souladu s plánovanými cíli se podařilo dokončit prodej pozemků o velikosti 21 tis. m² v k. ú. **Jihlava** (na severní straně ulice Vrchlického). Na základě Smlouvy o budoucí kupní smlouvě ze dne 13. 11. 2017 byla 14. 2. 2018 uzavřena Kupní smlouva a předmětné pozemky byly prodány společnosti TBB, s.r.o. Vklad vlastnického práva pro nabyvatele byl proveden v katastru nemovitostí s právními účinky ke dni 14. 3. 2018. Dne 5. 4. 2018 společnost TBB, s.r.o. zahájila stavební řízení pro výstavbu obchodu s nábytkem a dalšího souvisejícího zboží prodávaného společností z koncernu XXXLutz.

Co se vybudování sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma týká, nepodařilo se ani spojeným úsilím se společností TBB s.r.o. prosadit jeho projednání. Stále je největším problémem stanovisko Policie ČR, vzhledem k neochotě snížit rychlost v budoucím odbočovacím pruhu ve stávajícím tubusu tunelu.

Pozemky v lokalitě **Pardubice** se rozkládají na pozemcích o velikosti 29 tis. m². V jeho blízkosti se nachází nákupní centrum UNI HOBBY a Hypernova. Dne 5. 12. 2017 byla podepsána se společností Asko Invest Tschechien, s.r.o. Smlouva o uzavření budoucí kupní smlouvy. Podpis kupní smlouvy závisí na získání územního rozhodnutí pro výstavbu prodejního domu s nábytkem o velikosti minimálně 6 tis. m², které se zatím společnosti Asko Invest Tschechien, s.r.o. nepodařilo získat.

Na pozemcích v **Kladně Kročehlavech** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí. Společnost má veškerá stanoviska nutná k podání žádosti o územní rozhodnutí, ale vzhledem ke zdlouhavosti celého procesu mají již vydaná stanoviska propadlé lhůty platnosti a tudíž je nutné je aktualizovat. V mezidobě však zastupitelstvo města Kladno měnilo v různých lokalitách koeficienty zeleně, přičemž pozemek v Kladně Kročehlavech byl součástí těchto změn. Po dalších jednáních s městem se podařilo snížit nově stanovený koeficient zeleně C1 z hodnoty 0,65 na hodnotu 0,45. Tento koeficient umožňuje plánovanou výstavbu realizovat, nicméně i tak bude nutno část střechy objektu ozelenit. Bude také nutné prodloužit platnost Smlouvy o spolupráci se společností CPDP Shopping Mall Kladno a.s.

Po získání stavebního povolení v první polovině roku 2018 na výstavbu nákupního centra ve **Svitavách** byly zahájeny zemní práce, na které navázaly práce stavební. Objekt je před dokončením a předpokládá se, že počátkem roku 2019 bude požádáno o kolaudační rozhodnutí. Otevření objektu pro veřejnost a podpis nájemní smlouvy s nájemcem UNI HOBBY a.s. se předpokládá koncem prvního čtvrtletí roku 2019.

V lokalitě v **Hradci Králové Plačicích**, se po několikaletém úsilí podařilo pozemky vlastněné Fondem částečně vyjmout ze zemědělského půdního fondu. Dne 14. 8. 2018 Ministerstvo životního prostředí souhlasilo s vynětím cca 69 tis. m² a se zařazením těchto pozemků do návrhu konceptu nového územního plánu města Hradec Králové. Lze tudíž předpokládat, že tato lokalita bude navržena v novém konceptu územního plánu města Hradec Králové jako plocha občanského vybavení – komerční (OK). Nicméně vzhledem ke zdlouhavému projednávání velkého množství námitek a změn podaných různými subjekty k návrhu konceptu územního plánu je nepravděpodobné, že se podaří koncept územního plánu schválit ještě během roku 2019. V současné době tedy Fond vlastní v lokalitě Plačice 266 tis. m² půdy. Z této plochy je cca 46 tis. m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové, cca 69 tis. m² by mělo být územním plánem vedeno jako plocha občanského vybavení, cca 12 tis. m² k bytové zástavbě a cca 139 tis. m² zatím zůstává nevyjmuta ze zemědělského půdního fondu.

Dalším bytovým projektem je projekt **Brno Chrlice**. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území). Záporné stanovisko městské části Brno - Chrlice nebylo změněno, a proto se zatím nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit. V roce 2018 byla dokončena stavba SO 008 – veřejný plynovod, která

byla dne 26. 6. 2018 zkolaudována. Tímto krokem se podařilo zabránit propadnutí platnosti územního rozhodnutí. Návrh na změnu územního rozhodnutí, i přes záporné stanovisko městské části Brno - Chrlice, byl podán.

Na dalších třech projektech zatím nebyly zahájeny práce.

Jedná se o bytový projekt v **Hradci Králové Kuklenách**. Ve vlastnictví Fondu se ve zmíněné lokalitě nachází celkem 51 tis. m² pozemků, které jsou v souladu s územním plánem určeny pro občanskou vybavenost a bytovou výstavbu. Dne 27. 9. 2018 byla podepsána se společností S T A K O společnost s ručením omezeným Smlouva o budoucí kupní smlouvě. V současné době pracuje společnost S T A K O společnost s ručením omezeným na podkladech pro vydání územního rozhodnutí, a jakmile bude toto rozhodnutí vydáno, je plánováno uzavření kupní smlouvy.

V lokalitě **Praha Průhonice** Fond vlastní 93 tis. m² pozemků. Jejich další development závisí na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizace tzv. Vestecké spojky.

V lokalitě **Tábor** Fond vlastní pozemky o celkové rozloze 10 tis. m². V současné době územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a pozemky jsou určeny k prodeji. V průběhu roku město Tábor pořídilo územní studii „Vápenná strouha“, jejíž součástí byly i pozemky vlastněné Fondem. K této studii Fond podal námitku spočívající v posunu jedné z místních, nově vznikajících, komunikací. Tato námitka byla zapracována do alternativní studie. O obou návrzích bude rozhodovat zastupitelstvo města Tábor.

Společnost TRAVEL FREE, s.r.o, která provozuje obchody na státních hranicích České republiky, informovala Fond o záměru získat v lokalitě **Mikulov** novou prodejnu, neboť technický stav a velikost současné prodejny již není pro její potřeby vyhovující. Představenstvo Fondu proto projednalo možnost získání pozemků vhodných pro výstavbu nové prodejny pro TRAVEL FREE, s.r.o. a v září 2018 schválilo záměr odkoupení vhodných pozemků a vybudování nové prodejny s tím, že se společností TRAVEL FREE, s.r.o. bude uzavřena dlouhodobá nájemní smlouva.

V dceřiné společnosti **UG-D, a.s.**, jejímž jediným akcionářem je Fond, i v roce 2018 probíhal prodej a pronájem bytových jednotek v již dokončeném projektu v Kroměříži. Projekt **Kroměříž „Dolní Zahrady“** má celkem 81 bytových jednotek, z nichž k 31. 12. 2018 bylo prodáno 48 bytových jednotek, v majetku zůstává 33 bytových jednotek, z nichž je 32 pronajato. Co se garáží týká, z 20 kusů bylo prodáno 19, a k prodeji či pronájmu zbývá 1 garáž.

Pro rok 2019 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- v dceřiné společnosti UG-D, a.s. pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek z projektu „Dolní Zahrady“ v Kroměříži,
- sledovat vývoj pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Hradci Králové Plačicích, sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové,
- dokončit změnu územního rozhodnutí pro projekt Brno Chrlice, zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a paralelně hledat investora pro odkup celého projektu,
- dokončit prodej pozemků v Pardubicích na základě uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí kupní se společností Asko Invest Tschechien, s.r.o.,
- pokračovat v prodeji pozemků pro rodinné domy a v prodeji jednotek realizovaného bytového domu B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ v Praze,
- dokončit realizaci nákupního centra ve Svitavách včetně získání kolaudačního rozhodnutí a od druhého čtvrtletí roku 2019 obchodní prostory pronajmout,

- sledovat vývoj územního řízení na projektu v Hradci Králové Kuklenách s přihlédnutím k uzavřené Smlouvě o smlouvě budoucí kupní se společností S T A K O společnost s ručením omezeným,
- pokračovat v projekčních pracích na projektu v Kladně Kročehlavech,
- sledovat vývoj studií v lokalitě „Vápenná strouha“, Tábor,
- pokračovat v zahájené spolupráci se společností TRAVEL FREE, s.r.o. v lokalitě Mikulov.

Společnost **UG-D, a.s.** má za období 1-12/2018 zisk před zdaněním 5 mil. Kč. Společnost musí do 26. 4. 2019 vrátit Fondu poskytnutou část zápůjčky ve výši 21 mil. Kč. Neprodaný majetek (zejména bytové jednotky) ve vlastnictví UG-D, a.s. má k 31. 12. 2018 pořizovací hodnotu 52 mil. Kč.

Společnost **UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.** v roce 2018 vykázala předběžný výsledek zisku před zdaněním ve výši 207 mil. Kč.

Společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. vykázala k 31. 12. 2018 finanční prostředky na bankovních účtech ve výši 185 mil. Kč, z toho na projektovém účtu, který byl zřízen pro prodej jednotek v bytovém domě B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, vykázala finanční prostředky ve výši 31 mil. Kč.

Volné prostředky na účtech budou sloužit k realizaci již zahájených projektů a dále mohou být použity k rozšíření portfolia nemovitostí nákupem již provozovaného nákupního centra, kancelářského objektu či jiné nemovitosti, které budou nabízeny na trhu.



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva

SPRÁVA SPOLEČNOSTI

(samostatná část výroční zprávy podle § 118 odst. 4 písm. b), c), d), e), f), g), h), i), j), l) a odst. 5 písm. a) až k) zákona č. 256/2014 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění)

AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA

AKCIE A PRÁVA SPOJENÁ S AKCIEMI

Akcie Společnosti jsou neomezeně převoditelné a mohou je nabývat pouze kvalifikovaní investoři splňující podmínky § 272 zákona číslo 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech ve znění pozdějších předpisů. Podle statutu Fondu každý akcionář Fondu musí učinit prohlášení o tom, že si je vědom rizik spojených s investováním do fondu kvalifikovaných investorů a jeho výše splaceného vkladu nebo splacené investice odpovídá částce alespoň 125 000,- EUR nebo 1 000 000,- Kč za podmínek stanovených tímto zákonem.

S kmenovými akciemi jsou spojena práva uvedená v ZOK a ve stanovách Společnosti schválených valnou hromadou a nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva. S každou akcií je spojen jeden hlas, celkový počet hlasů ve Společnosti je roven počtu akcií. Hlasovací práva spojená s akciemi Společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Neexistuje žádné omezení hlasovacích práv. Hlasovací práva náležící akcionáři se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcie. Každých 500 000,- Kč jmenovité hodnoty akcie se rovná jednomu hlasu.

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy.

Společnosti nejsou známy žádné smlouvy mezi akcionáři cenných papírů představujících podíl na Společnosti, které mohou mít za následek ztížení převoditelnosti akcií představujících podíl na Společnosti nebo hlasovacích právech.

AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2018 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byli následující osoby:

- JUDr. Jiří Šimáně (vlastní 47,17 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- Ing. Jaromír Šmejkal (vlastní 31,44 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní 20,77 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- dalších osm akcionářů vlastní 0,62 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv

Společnost UNIMEX GROUP, a.s. je přímo či nepřímo vlastněna panem JUDr. Jiřím Šimáně a panem Ing. Jaromírem Šmejkalem.

Ing. Jaromír Šmejkal přímo vlastní 20% podíl a nepřímo další 20% podíl ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s., JUDr. Jiří Šimáně přímo vlastní 30% podíl a nepřímo další 30% podíl ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s. S akciemi UNIMEX GROUP, a.s. je spojen stejný podíl na hlasovacích právech Společnosti.

JUDr. Jiří Šimáně je, s přímo či nepřímo vlastněným celkovým podílem ve výši 60 %, osobou ovládající společnost UNIMEX GROUP, a.s. a Společnost. Povaha kontroly Společnosti je dána většinovým vlastnictvím 60 % akcií Společnosti a výkonem 60 % hlasovacích práv s akciemi spojených.

Každý akcionář je oprávněn účastnit se valné hromady. Akcionář se zúčastňuje valné hromady osobně anebo v zastoupení. Plná moc pro zastupování na valné hromadě musí být písemná a musí z ní vyplývat, zda byla udělena pro zastoupení na jedné nebo na více valných hromadách. Podpis akcionáře na plné moci musí být úředně ověřen. Akcionář se účastní valné hromady na vlastní náklady. Valné hromady se dále účastní členové představenstva a členové dozorčí rady a hosté pozvaní představenstvem.

Akcionář má právo na podíl na zisku, který valná hromada podle hospodářského výsledku Společnosti a za podmínek stanovených obecně závaznými předpisy schválila k rozdělení. Tento podíl na zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu na základním kapitálu.

Právo na podíl ze zisku má akcionář, který je zapsán v zákonné evidenci cenných papírů jako vlastník akcií Společnosti 7. kalendářní den před konáním valné hromady, která schválila podíl na zisku k rozdělení mezi akcionáře. Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo valnou hromadou Společnosti rozhodnuto o rozdělení zisku.

Právo uplatnit nárok na výplatu podílu na zisku se promlčí ve lhůtě tří let ode dne, kdy se akcionář o splatnosti podílu na zisku dozvěděl nebo se o tom dovědět měl a mohl, nejpozději však do 10 let ode dne splatnosti.

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Valná hromada Společnosti může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu.

Částka k rozdělení mezi akcionáře nesmí překročit výši hospodářského výsledku posledního účetního období zvýšenou o nerozdělený zisk z předchozích období a sníženou o ztráty z předchozích období a o příděly do fondů Společnosti v souladu se ZOK a stanovami.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na výplatu podílů na zisku je den určený k takovému účelu valnou hromadou Společnosti.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku převodem na účet akcionáře.

Akcionář nemá právo na podíl na zisku ani právo na výplatu zálohy podílu na zisku z akcií Společnosti vydaných v souvislosti se zvýšením základního kapitálu společnosti, a to za rok, v němž byl základní kapitál Společnosti takto zvýšen.

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Společnost nikdy nepřijala žádná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy ani žádná omezení týkající se této oblasti. Od jejího vzniku nedošlo k výplatě dividend a veškerý zisk byl ponechán ve Společnosti, která jej použila ke své další podnikatelské činnosti.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. Tato skutečnost však nevylučuje změnu dividendové politiky v příštím období. Společnost generuje dostatečné finanční toky, které by dlouhodobou výplatu dividend dovolovaly.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2018 ani v předchozím období neprobíhala žádná státní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejích dceřiných společností. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

V roce 2018 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu
- představenstvo
- dozorčí radu

VALNÁ HROMADA

Valná hromada je nejvyšším orgánem Společnosti. Valnou hromadu svolává alespoň jednou za účetní období představenstvo Společnosti, a to nejpozději do šesti měsíců po skončení účetního období.

S každou akcií je spojen jeden hlas; celkový počet hlasů ve Společnosti je roven počtu akcií. Hlasovací práva spojená s akciemi Společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Valná hromada je usnášeníschopná, pokud jsou přítomni akcionáři vlastníci akcie, jejichž jmenovitá hodnota přesahuje 30 % (slovy: třicet procent) základního kapitálu Společnosti. Usnášeníschopnost valné hromady je zjišťována k okamžiku zahájení valné hromady a vždy před každým hlasováním. Pokud stanovy nebo ZOK nevyžadují většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

Jednání valné hromady se řídí programem uvedeným na pozvánce na valnou hromadu, která obsahuje i návrhy usnesení a jejich zdůvodnění a dále informace o podmínkách účasti akcionářů, výkonu akcionářských práv. Představenstvo nejméně 30 dnů přede dnem konání valné hromady uveřejní pozvánku na internetových stránkách Společnosti a současně ji zašle akcionářům vedeným v evidenci zaknihovaných cenných papírů na adresu jejich sídla nebo bydliště, je-li Společnosti známa. Zaslání pozvánky akcionáři na adresu jeho sídla nebo bydliště může být nahrazeno osobním předáním pozvánky nebo jejím zasláním e-mailovou adresu akcionáře, kterou akcionář pro tyto účely Společnosti sdělil.

Veškeré záležitosti, týkající se řízení a správy Společnosti, jsou uveřejňovány na internetových stránkách Společnosti. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného programu valné hromady, lze zařadit a rozhodnout jen, souhlasí-li s tím všichni akcionáři Společnosti. Jednání valné hromady zahajuje svolavatel nebo jím určená osoba, která řídí valnou hromadu až do doby zvolení předsedy valné hromady.

Hlasovat jsou oprávněny všechny osoby, které jsou zapsány v listině přítomných akcionářů a jsou na valné hromadě v době vyhlášení hlasování přítomny, pokud právní předpis nestanoví jinak. Hlasování se děje aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu představenstva nebo dozorčí rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem podle § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu podle § 511 ZOK,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,

- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, o úhradě ztráty, jakož i o poskytnutí zálohy na výplatu podílu na zisku,
- schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů společnosti určených stanovami, jakož i změn těchto smluv,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Společnosti schváleného valnou hromadou,
- určení mzdy a jiného plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu, nebo osobě jemu blízké,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací a schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou,
- rozhodnutí o přeměně Společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení dle § 51 odst. 2 ZOK,
- schválení smlouvy o vypořádání újemy podle § 53 odst. 3 ZOK,
- rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce podle § 54 odst. 4 ZOK,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF, případně jiný právní předpis, nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

ZÁŠADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2018

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 26. dubna 2018, bylo přítomno či zastoupeno 8 akcionářů vlastních 5 602 akcií, což představuje 99,9 % základního kapitálu společnosti. Valná hromada schválila zejména Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2017, řádnou účetní a konsolidovanou závěrku Společnosti za rok 2017 a schválila, aby zisk ve výši 169.430.985,23 Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Dále valná hromada schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a určila auditora pro rok 2018 – společnost EURO-Trend Audit, a. s.

PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady, nebo výboru pro audit. Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, které svolává valnou hromadu a provádí usnesení přijatá valnou hromadou, řídí činnost Společnosti a zabezpečuje její obchodní vedení a zabezpečuje řádné vedení účetnictví Společnosti.

Představenstvo vyhotovuje nejméně jednou za rok pro valnou hromadu Zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.

Představenstvo schvaluje všechny změny statutu a změny stanov v souladu s § 277 odst. 2 ZISIF, jde-li o změnu přímo vyvolanou změnou právní úpravy, opravu písemných nebo tiskových chyb nebo úpravou, která logicky vyplývá z obsahu stanov.

Představenstvo zajišťuje vytvoření a vyhodnocování řídicího a kontrolního systému a jeho soulad s právními předpisy. Odpovídá za jeho funkčnost a efektivnost a vytváří předpoklady pro nezávislý a objektivní výkon compliance a vnitřního auditu.

Představenstvo se skládá ze tří členů, fyzických osob, volených valnou hromadou po jejich předchozím schválení příslušným orgánem státního dozoru, které splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena představenstva. ČNB udělí souhlas k výkonu funkce osobě, která dosáhla věku 18 let, nemá omezenou svéprávnost, nenastala u ní skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, která je důvěryhodná, která je odborně způsobilá, přičemž má dostatečné znalosti a zkušenosti pro řádný výkon funkce, která je osobou vhodnou z hlediska řádného a obezřetného výkonu činnosti společnosti, ve které může vykonávat funkci vedoucí osoby, které v řádném výkonu funkce nebrání její profesní, podnikatelská nebo jiná obdobná činnost, například činnost u osoby s obdobným předmětem podnikání, a má dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie společnosti. Funkční období jednotlivých členů představenstva činí 5 let.

Ve Společnosti nejsou přijata žádná zvláštní pravidla určující volbu a odvolání členů statutárního orgánu a změnu stanov Společnosti.

Statutární orgán nemá žádné zvláštní působnosti podle zákona spravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

Rozhodování představenstva

Představenstvo je schopno usnášet se, je-li na jednání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina všech členů představenstva. Každý člen představenstva má jeden hlas.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové představenstva, může představenstvo činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího jednání představenstva.

Složení představenstva k 31. 12. 2018

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 - po opětovné volbě dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1976 – 1991 pracoval ve společnosti Strojexport, a. s., jako vedoucí referátu, zástupce obchodní skupiny a řídil dodávky investičních celků.

V letech 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Manažerské funkce vykonával při realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

Smartwings, a.s., IČO 256 63 135 (předseda představenstva)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (předseda představenstva)

Janáčkovo, a.s., IČO 274 44 996 (předseda představenstva)

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (předseda představenstva)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO 274 13 799 (předseda představenstva)

Příkopy, a.s., IČO 274 44 961 (předseda představenstva)

UNIMEX GROUP, a.s., IČO 416 93 540 (předseda představenstva)

Global Wines & Spirits s.r.o., IČO 610 63 070 (jednatel)

UG Jet, s.r.o., IČO 288 78 931 (jednatel)

BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (jednatel)

UG SHOPS, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)

T. S. Building, s.r.o., IČO 645 83 970 (jednatel)

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda představenstva)

Fly Sport Investments s.r.o., IČO 291 44 264 (jednatel)

Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)

Fly Investments s.r.o., IČO 044 06 486 (jednatel)

Albatros golf club Praha, z.s., IČO 266 75 994 (prezident)

Fly Investments II s.r.o., IČO 062 84 477 (jednatel)

Calvia Investments, s.r.o., IČO 062 84 965 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a. s., IČO 257 03 323 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017)

TRAVEL FREE, s.r.o., IČO 267 39 780 (jednatel do 13. 11. 2017)

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

Gorila mobil a. s., v likvidaci, IČO 289 02 726 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

ADON-Kladno, a.s., IČO 281 90 599 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 6. 3. 2013)

SK Slavia Praha-fotbal a.s., IČO 639 99 609 (předseda představenstva do 27. 6. 2016)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda představenstva do 12. 3. 2018)

Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 po opětovné volbě dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1979 – 1987 pracoval ve společnosti METALIMEX, kde vykonával řadu odborných funkcí, jak na obchodním, tak i ekonomickém úseku. V posledních 3 letech byl vedoucím devizového odboru, který měl na starosti devizové financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovní styk při jejich provádění.

V letech 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Podílel se na realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (místopředseda představenstva)

Janáčkovo, a.s., IČO 274 44 996 (místopředseda představenstva)

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (místopředseda představenstva)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO 274 13 799 (místopředseda představenstva)

Příkopy, a.s., IČO 274 44 961 (místopředseda představenstva)

UNIMEX GROUP, a.s., IČO 416 93 540 (místopředseda představenstva)

UNIMEX, spol. s r.o., IČO 152 69 973 (ředitel, společník)

Global Wines & Spirits s.r.o., IČO 610 63 070 (jednatel)

UG SHOPS, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)

TRAVEL FREE, s.r.o., IČO 267 39 780 (jednatel)

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., IČO 247 12 965 (jednatel)

Pelicana, s. r.o., IČO 020 59 941 (jednatel)

Janackovo 41 s.r.o., IČO 243 01 035 (jednatel)

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (místopředseda představenstva)

Společenství vlastníků jednotek Kroměříž, Zborovská 4177, IČO 292 88 959 (zastoupení právnické osoby ve statutárním orgánu)

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA (ředitel)

Global Trade Opportunity (GTO) AB (public), identifikační číslo 556663-7996, se sídlem ve Stockholmu, Švédsko (člen představenstva)

JADA Investments B. V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017) Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (místopředseda představenstva do 12. 3. 2018)

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

Stephany Fiora s.r.o., IČO 024 89 996 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 14. 7. 2017)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)

Ing. Petr Pavlát, člen představenstva

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 po opětovné volbě dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1985 – 1991 pracoval ve společnosti Strojexport jako odborný referent v oboru staveb. V roce 1989 a 1990 byl služebně v teritoriu Irák na projektu Water Irrigation Projekt.

Od roku 1991 do roku 1995 pracoval na pozici prokuristy a následně i ředitele společnosti AIBAU, která se zabývala realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli.

Od roku 1996 působí ve skupině UNIMEX GROUP, kde se podílel na nemovitostních projektech, a to jak bytových, tak komerčních. Zajišťoval realizaci projektů od koupě pozemků až po jejich realizace a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů.

Od roku 2008 se jako člen představenstva UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s., podílí z titulu své funkce na všech investicích Fondu a jeho investiční výstavbě včetně následných pronájmů. V letech 2008 – 2014 vykonával současně v této společnosti i funkci generálního ředitele. Je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Majetek Společnosti není rozdělen do několika portfolií. Veškeré nemovitosti tvoří jedno portfolio a Ing. Petr Pavlát tak vykonává i funkci portfolio manažera.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (člen představenstva)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (člen představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (člen představenstva, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (člen představenstva společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)

Výbory zřizované představenstvem

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

DOZORČÍ RADA

Dozorčí rada je kontrolním orgánem Společnosti. Dohlíží na výkon působnosti představenstva a uskutečňování podnikatelské činnosti Společnosti. Dbá na to, aby podnikatelská činnost Společnosti byla v souladu s právními předpisy, stanovami a usneseními valné hromady. Jedná rovněž o celkové strategii podnikání Společnosti a řízení rizik, kterým by mohla být společnost vystavena.

Členem dozorčí rady může být jen fyzická osoba, která dosáhla věku 18 let, která je plně svéprávná, která je bezúhonná ve smyslu zákona o živnostenském podnikání a u níž nenastala skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání.

Dozorčí rada se skládá ze tří členů, volených valnou hromadou. Funkční období jednotlivých členů dozorčí rady činí 5 let.

Rozhodování dozorčí rady

Dozorčí rada je schopná usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jejích členů.

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas.

Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

Rozhodnutí přijaté mimo zasedání musí být uvedeno v zápisu následujícího zasedání dozorčí rady.

Složení dozorčí rady k 31. 12. 2018

Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 - po opětovných volbách dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1995 – 1999 pracoval jako účetní v několika soukromých společnostech. Od roku 1999 zastával funkci zástupce ekonomické ředitelky společnosti UNIMEX GROUP, a.s. Po úspěšném ukončení inženýrského studia na Vysoké škole ekonomické v Praze v roce 2001 zastává v téže společnosti pozici ekonomického ředitele.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

Smartwings, a.s., IČO 256 63 135 (člen dozorčí rady)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (člen dozorčí rady)

Janáčkov, a.s., IČO 274 44 996 (člen dozorčí rady)

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (člen dozorčí rady)

Vinohradská BLDG, a.s., IČO 274 13 799 (člen dozorčí rady)

Příkopy, a.s., IČO 274 44 961 (předseda dozorčí rady)

UNIMEX GROUP, a.s., IČO 416 93 540 (předseda dozorčí rady)

BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (prokurista)

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda dozorčí rady)

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda dozorčí rady)

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., IČO: 496 89 428 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Gorila mobil v likvidaci a.s., IČO 289 02 726 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

ADON-Kladno a.s., IČO 281 90 599 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017)

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (člen dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)

JUDr. Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 - po opětovných volbách dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

Má bohaté zkušenosti v oblasti zahraničního obchodu, pracoval ve vedoucí funkci na ministerstvu zahraničního obchodu, podílel se i na vytváření legislativy ČR a účastnil se zasedání legislativní rady vlády. Byl angažován ve statutárních orgánech a dozorčích radách významných společností, např. Rapid, a.s., FINOP HOLDING, a.s., Čedok, a.s. a Global Stores, a.s.

Od roku 1992 provozuje advokátní praxi, zejména poskytuje komplexní právní servis korporátní klientele.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

Společensví vlastníků Jílovská 423/39, IČO: 290 51 096 (místopředseda výboru)

Roztyly Investments, a. s., IČO 06279414 (místopředseda představenstva)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (člen dozorčí rady do 4. 7. 2014, společnost zanikla sloučením ke dni 1. 9. 2017)

NT Medica, a.s., IČO 271 12 462 (člen dozorčí rady do 3. 8. 2013)

Gorila mobil a.s., IČO 289 02 726 (člen dozorčí rady do 21. 1. 2014, společnost byla vymazána z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

UNIMEX GROUP, a. s., IČO 416 93 540 (člen dozorčí rady do 2. 8. 2014)

UG Land, a.s., IČO 289 37 805 (člen dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 17. 7. 2014)

Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 30. 4. 2015 – dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1999-2004 pracoval jako účetní v soukromé společnosti. Po úspěšném ukončení inženýrského studia na Vysoké škole ekonomické v Praze v roce 2004 zastává funkci zástupce ekonomického ředitele společnosti UNIMEX GROUP, a. s.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

Roztyly Investments, a.s., IČO: 06279414 (člen dozorčí rady)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (člen představenstva do 18. 6. 2014)

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (předseda dozorčí rady do 26. 3. 2014)

Výbory zřizované dozorčí radou

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

VÝBOR PRO AUDIT

Výbor pro audit v roce 2018 pracoval ve složení Mgr. Ivo Šilha, Ing. Libor Bosák a Marta Varmužová. Činnost výboru pro audit se řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2018 se konala 3 zasedání výboru pro audit.

Aniž je dotčena odpovědnost členů představenstva a dozorčí rady nebo jeho členů, výbor pro audit zejména:

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá představenstvu a dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný přepis Evropské unie upravující specifické požadavky na povinný audit Společnosti jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1,
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.

Rozhodování výboru po audit

Výbor pro audit je schopen usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.

K přijetí rozhodnutí je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech na zasedání přítomných členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. V případě hlasování mimo zasedání výboru pro audit je k přijetí rozhodnutí zapotřebí, aby pro něj

hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit může podle své úvahy přizvat na zasedání i členy orgánů Společnosti, její zaměstnance nebo jiné osoby.

Zasedání výboru pro audit se konají podle potřeby.

PRACOVNÍ ADRESA ČLENŮ ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI:

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Václavské náměstí 815/53

Praha 1

PSČ 110 00

Česká republika

VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Mezi osobami, členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Společnosti neexistují příbuzenské vztahy.

DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ

Jedinou další vedoucí osobou k 31. 12. 2018 byl:

Ing. Václav Okleštěk, výkonný ředitel

Ve funkci výkonného ředitele od: 2. 4. 2008

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V oblasti obchodování s cennými papíry a jejich oceňování pracuje více jak 20 let. V roce 1993 absolvoval makléřskou zkoušku a získal povolení MF ČR k výkonu této činnosti. V letech 1993-1999 byl místopředsedou představenstva a ředitelem společnosti Katnek Securities a.s., člena a akcionáře Burzy cenných papírů Praha, a. s. Do roku 2002 byl členem představenstva a později místopředsedou Asociace obchodníků s cennými papíry. Věnuje se dlouhodobě problematice investičního poradenství, oceňování cenných papírů a dalších aktiv, oblasti fúzí a akvizic. Do dubna 2015 byl místopředsedou Hospodářské komory hlavního města Praha.

Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2018:

Václav Okleštěk, s.r.o., IČO 481 18 176 (jednatel, společník)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Euro-Trend, s.r.o., IČO 615 00 542 (jednatel do 23. 2. 2015)

Výbory zřizované další osobou s řídicí pravomocí

Tato osoba nezřídila žádné výbory.

SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady ani výkonný ředitel nebyli v posledních pěti letech odsouzeni za trestné činy, nečelili v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či regulatorních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyli v takovém období soudně

zbavení způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,

- výše uvedení členové představenstva a členové dozorčí rady ani výkonný ředitel nejsou v souvislosti se svým působením ve Společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídicí pravomocí ke společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v dceřiné společnosti Fondu,
- výše uvedení členové představenstva, dozorčí rady a výkonný ředitel nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Pan JUDr. Jiří Šimáně, pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně byli členy statutárního orgánu a dozorčí rady společnosti Gorila mobil a.s. v likvidaci. Jednalo se o dobrovolnou likvidaci této společnosti, protože ta přestala vykonávat činnost.

POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost má čtyři osoby s řídicí pravomocí - tři členy představenstva a výkonného ředitele. Žádný ze členů představenstva není ve Společnosti v zaměstnaneckém poměru. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřeny Smlouvy o výkonu funkce.

Předseda a místopředseda představenstva, v souladu se smlouvami o výkonu jejich funkcí, vykonávají své funkce bezplatně.

Člen představenstva, který řídí managera řízení nemovitého majetku a managera obhospodařování likvidního majetku, má uzavřenou úplatnou smlouvu o výkonu funkce.

Předseda a členové dozorčí rady v souladu se smlouvami o výkonu jejich funkcí vykonávají své funkce bezplatně.

Smlouvy neposkytují žádné výhody při ukončení funkce s výjimkou smlouvy člena představenstva, který v případě ukončení své funkce obdrží peněžité vyrovnání ve výši šestinásobku měsíční odměny člena představenstva. Výplata peněžitého vyrovnání je vázána zejména na dodržení šestiměsíčního zákazu konkurence. Ujednání se nepoužije v případě opětovného zvolení.

Členové představenstva mají odměňování stanoveno Směrnicí upravující vyplácení mimořádných odměn členům představenstva, výbor pro odměňování není zřízen.

V souladu se Směrnicí upravující vyplácení mimořádných odměn členům představenstva může být vyplacena dvakrát ročně mimořádná odměna ve výši maximálně dvou měsíčních odměn, které členům představenstva náleží dle Smlouvy o výkonu funkce člena představenstva. Odměna není členěna na pevnou a variabilní složku příjmu.

O mimořádných odměnách rozhoduje představenstvo, a to vždy s přihlédnutím k hospodářským výsledkům Společnosti či k mimořádným výnosům z činnosti Společnosti.

Odměňování výkonného ředitele se řídí pracovní smlouvou. Jeho odměňování je pod přímým dohledem dozorčí rady. Podle Směrnice - Systém odměňování může dostat k pevně stanovené měsíční mzdě v průběhu kalendářního roku odměny v maximální výši čtyřnásobku stanovené měsíční mzdy, odměna není členěna na pevnou a variabilní složku příjmu. O vyplacení odměn v souvislosti s plněním mimořádných úkolů rozhoduje člen představenstva Společnosti, v ostatních případech schvaluje vyplacení odměn představenstvo. Výkonný ředitel, který je současně risk managerem, odpovídá za řízení compliance a asistentky.

Mimořádné odměny všech řídicích osob nejsou přímo navázány na žádné z předem stanovených ukazatelů a jsou schvalovány ad hoc představenstvem Společnosti zpravidla v prosinci kalendářního roku na základě předběžných výsledků Společnosti. To nevylučuje možnost rozhodnout v průběhu roku o mimořádné odměně.

Z pohledu Společnosti nikdo ze současných členů představenstva, dozorčí rady ani výkonný ředitel nevykonává vedle své činnosti pro Společnost jinou významnou hlavní činnost vně Společnosti. Žádná z vyjmenovaných osob není ve střetu zájmů a nemá pracovní či jinou smlouvu s dceřinými společnostmi Společnosti.

Společnost ani její dceřiná společnost neukládají ani nevyhrazují pro členy představenstva, dozorčí rady či pro výkonného ředitele na výplaty penzijních, důchodových nebo podobných dávek žádné částky.

V případě, že by došlo ke střetu zájmů mezi povinnostmi výše uvedených osob ke Společnosti a jejich soukromými zájmy nebo jinými povinnostmi má Společnost zpracován Etický kodex, který stanoví, jak při případném střetu zájmů postupovat.

Neexistují žádná ujednání s akcionáři či jinými subjekty, podle kterých by jakýkoli člen představenstva, dozorčí rady nebo výkonný ředitel byl vybrán jako člen představenstva, dozorčí rady či vrcholového vedení Společnosti.

Členové představenstva obdrželi v roce 2018 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 391 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 383 tis. Kč (v roce 2017 celkem 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2018 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 118 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2017 celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč)

INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

INFORMACE O VNITŘNÍ KONTROLE A PŘÍSTUPU K RIZIKŮM V PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

Účetnictví Společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví. Od 1. 1. 2016 Společnost používá Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS).

Platí zásada, že veškeré účetní doklady jsou účtovány pouze na základě schválených podkladů. Schvalování podkladů probíhá u podkladů v papírové podobě písemně, u podkladů předávaných elektronicky pak v rámci schvalovacího systému oprávnění nastavených v účetním programu. Oprávnění jednotlivých schvalovatelů vyplývá z rozsahu jejich kompetencí, v případě dodavatelských faktur je vždy trojstupňové. Účetní oddělení kontroluje formální správnost obdržených dokladů, oprávnění schvalovatelé kontrolují věcnou správnost obdržených dokladů a člen představenstva následně svým podpisem potvrzuje souhlas s jeho proplacením.

Do účetního systému mají přístup pouze uživatelé s příslušnými oprávněními. Oprávnění jsou přidělována podle pracovního zařazení zaměstnance. Všechna přihlášení do účetního systému jsou evidována v databázi a lze je zpětně dohledat. U všech účetních dokladů v účetním systému lze vždy identifikovat uživatele, který jej vytvořil, změnil nebo stornoval.

Nedílnou součástí kontrolního systému je inventarizace majetku a závazků Společnosti ověřující pravdivost zápisů o majetku a závazcích Společnosti. Při inventarizaci majetku se dále prověřuje, zda je zajištěna jeho řádná ochrana a údržba a zda nedošlo k jeho znehodnocení.

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně při zpracování a dále externím auditorem. Ten provádí ověřování účetní závěrky zpracované k 31. 12.

Vnitřní audit zaměřuje v této oblasti svou kontrolní činnost na dodržování vnitřních směrnic souvisejících s vedením a zpracováním účetnictvím a na vyhodnocování jejich účinnosti. V případě zjištěných nesrovnalostí jsou neprodleně realizována nápravná opatření.

Účinnost vnitřního kontrolního systému, postup sestavování účetní závěrky a proces externího auditu účetní závěrky prověřuje rovněž dozorčí rada a sleduje výbor pro audit.

INFORMACE PODLE § 118 Odst. 4 písm. j) a l) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu

KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost, která má pouze devět zaměstnanců, se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance), které jsou v nich, zejména v ZOK, uvedeny. Ve své činnosti se řídí kromě platných zákonných a z nich vyplývajících ustanovení systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu včetně plnění jeho povinností vůči depozitáři Fondu, ČNB a BCCP. Společnost nevyužívá žádného dobrovolného režimu (kodexu) řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

POLITIKA ROZMANITOSTI

V současné době Společnost neuplatňuje politiku rozmanitosti. Po celou dobu existence Společnosti se nezměnilo složení osob s řídicí pravomocí, došlo k minimálním změnám ve složení dozorčí rady a i složení zaměstnanců vykazuje extrémní stabilitu. Společnost necítí potřebu tuto situaci narušovat a k uplatnění politiky rozmanitosti dojde až v případě větších změn ve složení orgánů Společnosti či při podstatném rozšíření počtu zaměstnanců.

V současné době jsou všechny osoby s řídicí pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 55 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži, vysokoškoláky. Přes značný objem aktiv má Společnost pouze 9 zaměstnanců, z nichž 1 je osobou s řídicí pravomocí. Z 9 zaměstnanců jsou 4 muži. Zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním tvoří 44 %.

INFORMACE PODLE § 118 Odst. 5 písm. f), i), j) a k) Zákona o podnikání na kapitálovém trhu

Společnost neuvedla v roce 2018 žádné nové významné služby či produkty a není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo na nových postupech, které by byly pro její podnikání podstatné.

Společnosti nejsou známy smlouvy mezi akcionáři, které by měly za následek ztížení převoditelnosti akcií nebo hlasovacích práv.

Neexistují významné smlouvy, ve kterých je Společnost smluvní stranou a které nabudou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Společnosti v důsledku nabídky převzetí.

Společnost neuzavřela žádné smlouvy s členy představenstva nebo zaměstnanci, kterými by byla zavázána k plnění pro specifický případ skončení jejich funkce nebo zaměstnání v souvislosti s nabídkou převzetí, s výjimkou člena představenstva, který má v případě ukončení funkce garantováno ve Smlouvě o výkonu funkce peněžité vyrovnání ve výši šestinásobku měsíční odměny.

Neexistují programy, na jejichž základě je zaměstnancům a členům statutárních orgánů Společnosti umožněno nabývat účastnické cenné papíry Společnosti, opce na tyto cenné papíry či jiná práva k nim za zvýhodněných podmínek, a o tom, jakým způsobem jsou práva z těchto cenných papírů vykonávána.

ÚSCHOVA

Veškeré zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu má v opatrování na základě Depozitářské smlouvy Depozitář Fondu. Depozitář má rovněž v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje. V roce 2018 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů UNISTAV International, a.s. (skartace 3. 8. 2018), IČO: 28262522 a UG-D, a.s., IČO: 27181227.

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku pod sp. zn. BXXXVI 46 vedenou Městským soudem v Praze. Československá obchodní banka, a. s., vznikla 21. 12. 1964 a byla založena na dobu neurčitou.

Československá obchodní banka, a. s., se jako subjekt českého práva řídí právními předpisy účinnými v České republice a podléhá dohledu ČNB. Její činnost je regulována zejména ZOK, NOZ, zákonem č. 21/1991 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů, zákonem č. 256/2004 Sb. o podnikání na kapitálovém trhu, ve znění pozdějších předpisů, ZISIF a dalšími předpisy upravujícími činnost bank, obchodníků s cennými papíry a depozitářů subjektů kolektivního investování.

Pro podnikatelskou činnost Československé obchodní banky, a. s., má zásadní význam jednotná bankovní licence udělená bance rozhodnutím ČNB ze dne 28. 7. 2003, čj. 2003/3350/520. Dále banka disponuje osvědčením o zápisu do registru pojišťovacích zprostředkovatelů a samostatných likvidátorů pojistných událostí, do kterého byla zapsána dne 20. 3. 2006 pod číslem 038614VPZ jako vázaný pojišťovací zprostředkovatel.

Fond si není vědom žádných významných událostí ve vývoji Depozitáře, které by nastaly od data posledních uveřejněných auditovaných výkazů Depozitáře.

Žádná osoba není pověřena úschovou nebo opatrováním majetku Fondu v hodnotě vyšší než 1 % hodnoty majetku fondu.

KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

Emitent není zastřešujícím subjektem kolektivního investování a potenciální křížová odpovědnost se na něj nevztahuje.

OCENĚNÍ

Za určení a výpočet hodnoty čistého obchodního jmění je odpovědný Fond.

- Aktuální hodnota čistého obchodního jmění (NAV) Fondu je stanovována pro příslušné období jedenkrát ročně, vždy zpětně k 31.12.
- Čistým obchodním jměním se rozumí hodnota veškerých aktiv Fondu snížená o dluhy a rezervy. Dluhy jsou dlouhodobé a krátkodobé závazky včetně časového rozlišení.
- Fond hodnotu čistého obchodního jmění na akcii zasílá písemně investorům. Informace o čistém obchodním jmění bude Fond uveřejňovat po dobu, kdy budou akcie přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, v rámci plnění informační povinnosti i prostřednictvím BCPP (nejméně jednou ročně).
- Majetek a dluhy z investiční činnosti jsou minimálně jednou ročně (k 31.12) oceněny reálnou hodnotou stanovenou znaleckým posudkem. V případě, že dojde podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Fondu, provede Fond ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

Fondu nejsou známy žádné okolnosti, za kterých mohou být oceňování pozastavena.

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

Podle našeho nejlepšího vědomí tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti a jejího konsolidačního celku o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 15. 3. 2019



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (*dále jen „Fond“*), podává tuto písemnou Zprávu o činnosti dozorčí rady za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

V průběhu r. 2018 nedošlo ve složení dozorčí rady k žádným personálním změnám. Dozorčí rada se sešla na devíti zasedáních, přičemž pravidelně zabezpečovala úkoly, které jí náleží dle platných právních předpisů a dle vnitřních předpisů Fondu. Dozorčí rada i v roce 2018 průběžně dohlížela na práci představenstva a konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení, komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem funguje velmi dobře, představenstvo poskytuje dozorčí radě dostatečnou součinnost k plnění dozorové činnosti a jeho jednotliví členové vykonávají své funkce s péčí řádného hospodáře (tj. s náležitou péčí, potřebnými znalostmi, informovaně a v obhajitelném zájmu společnosti) a s nezbytnou mírou loajality vůči společnosti.

Dozorčí rada pravidelně kontrolovala účetní evidenci, zjišťovala ucelenost a přiměřenost řídicího a kontrolního systému, byla seznamována se změnami vnitřních předpisů, jakož i se všemi významnými investičními záměry společnosti. Rovněž se dozorčí rada bez výhrad seznámila se Zhodnocením zásad systému vnitřní kontroly včetně zásad pro zamezení možného střetu zájmů a zásad činnosti.

V souladu s ustanovením § 13 bodu 6) Organizačního řádu fondu a v souladu s ust. § 32 vyhlášky č. 244/2013 Sb., o bližší úpravě některých pravidel zákona o investičních společnostech a investičních fondech dozorčí rada vyhodnotila systém odměňování osob, jejichž činnost v rámci výkonu jejich zaměstnání, povolání nebo funkce mají významný vliv na rizika, kterým může být fond vystaven a jejich míru s výjimkou členů představenstva a dozorčí rady.

Dozorčí rada konstatovala, že zásady a postupy v rámci systému odměňování:

- podporují řádné a účinné řízení rizik a jsou s ním v souladu,
 - nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu fondu, zejména s ohledem na statut,
 - jsou plně v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy fondu a
 - zahrnují postupy k zamezování střetů zájmů v souvislosti s odměňováním
- a jsou proto v souladu s právními předpisy i s vnitřními předpisy fondu.

Dozorčí rada po přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018, včetně výroků auditora, neshledala v účetních závěrkách žádná pochybení a souhlasně s výrokem auditora konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími účetnictví fondů kvalifikovaných investorů. Účetní záznamy a evidence zobrazují finanční situaci Fondu ze všech hledisek. Účetní závěrky, které jsou sestaveny na základě těchto účetních záznamů, podávají věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace Fondu i Skupiny.

Dozorčí rada projednala návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za r. 2018, kterým je zisk ve výši 197 856 tis. Kč, po pečlivém projednání s ním souhlasí a doporučuje valné hromadě schválit řádnou (individuální) účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2018 tak, jak je navrhuje představenstvo Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2018 vypracovanou představenstvem podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a nemá k této zprávě žádné výhrady. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 žádná újma.

Dozorčí rada na základě doporučení výboru pro audit navrhuje pověřit auditorem pro r. 2019 společnost EURO-Trend Audit, a.s., se sídlem Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1, registrovanou Komorou auditorů České republiky jako společnost oprávněnou provádět auditorskou činnost s licenci č. 317, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5767.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'L. Macháček', with a stylized flourish at the end.

Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

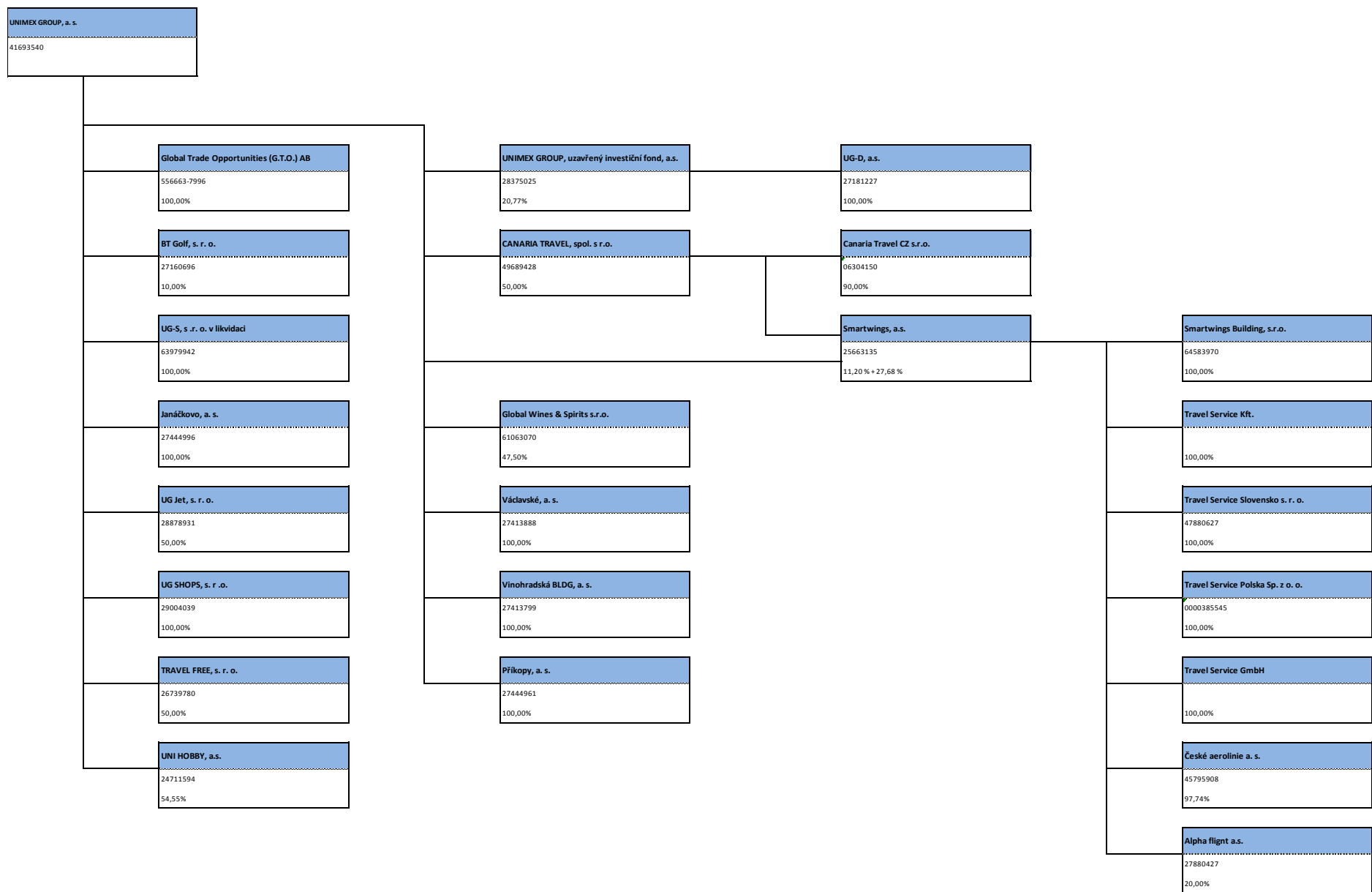
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP a. s., se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

Ovládající osobou společnosti UNIMEX GROUP, a.s. je JUDr. Jiří Šimáně, který přímo či nepřímo ovládá UNIMEX GROUP, a.s. i osoby se společností propojené.

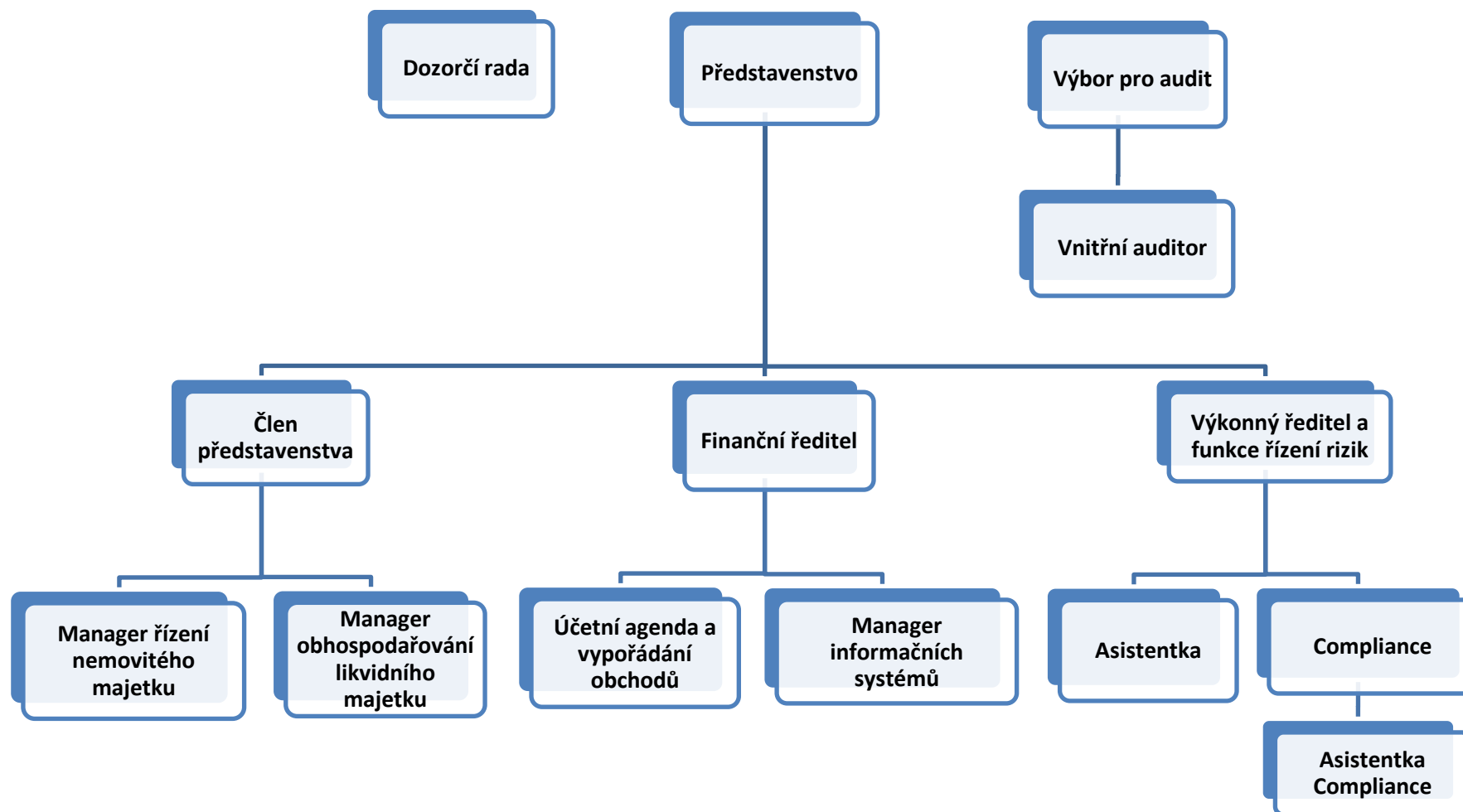
Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl na základním kapitálu a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B. V.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl na základním kapitálu a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

Fond, jeho dceřiná společnost i všichni členové skupiny, kam Fond náleží, mají uzavřené pouze smlouvy v rámci běžného podnikání. Nemohl tak vzniknout žádný nárok nebo závazek ze smlouvy uzavřené mimo rámec běžného podnikání, který by byl na konci účetního období pro skupinu podstatný.



ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2018



Vnitřní audit, obhospodařování likvidního majetku a správu informačních systémů má Společnost v souladu se statutem zajištěny smluvně.

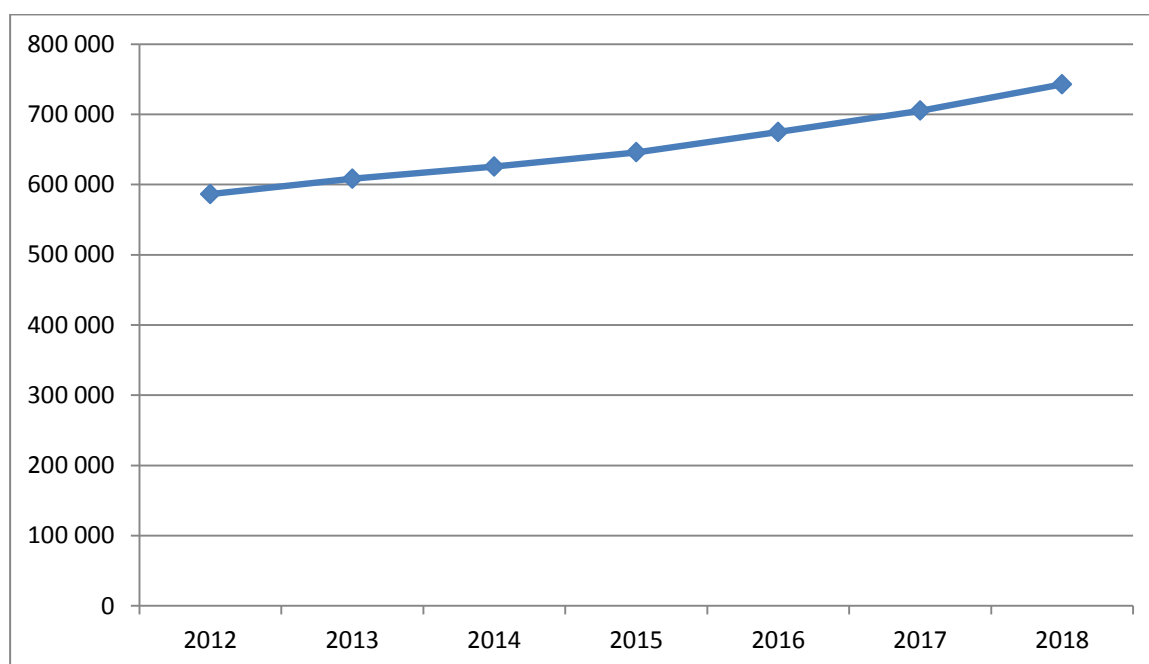
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

Aktuální hodnota čistého obchodního jmění Společnosti (NAV) je stanovována pro příslušné období jedenkrát ročně, vždy zpětně k 31. 12.

Hodnota čistého obchodního jmění k 31. 12. 2018 4 166 874 991,24 Kč

Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2018 742 758,47 Kč

Vývoj čistého obchodního jmění na akcii (údaje v tis. Kč)



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2018

Rozhodující podíl na výsledku hospodaření a objemu aktiv Skupiny má mateřská společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „Mateřská společnost“)

VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2018 dosáhla Skupina zisk před zdaněním ve výši 207 638 tis. Kč, což je o 2 614 tis. Kč více než v předchozím období. Struktura zisku byla následující – provozní výsledek hospodaření 206 621 tis. Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti 1 017 tis. Kč.

Hlavními výnosy Skupiny jsou výnosy z pronájmu. V roce 2018 byla celková výše těchto výnosů 217 723 tis. Kč, což je o 11 307 tis. Kč (5,47 %) více než v roce 2017.

Nárůst výnosů z pronájmu souvisí s rozšířením počtu pronajímaných objektů o tři menší obchodní objekty v České Lípě (náběh výnosů z nájmu postupně od 7/2018) a zahrnutí ročních výnosů z pronájmu obchodního centra v Chomutově (v loňském roce ve výnosech zahrnuto období 7-12/2017).

Největšími nákladovými položkami jsou náklady na provoz nemovitostí ve výši 29 556 tis. Kč (v roce 2017 22 236 tis. Kč) a správní náklady ve výši 18 700 tis. Kč (v roce 2017 16 834 tis. Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daň z nemovitých věcí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (49,75 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 14 703 tis. Kč (v roce 2017 celkem 8 924 tis. Kč, celkový meziroční nárůst o 5 779 tis. Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (59,56 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 11 137 tis. Kč (v roce 2017 9 768 tis. Kč, nárůst o 1 369 tis. Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (26,55 %) jsou náklady na depozitář, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 4 964 tis. Kč (v roce 2017 4 465 tis. Kč, nárůst o 499 tis. Kč).

Dalšími položkami s výrazným dopadem do výsledku hospodaření Skupiny jsou zisk z přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu ve výši 17 416 tis. Kč (v roce 2017 zisk 26 652 tis. Kč) a zisk z prodeje investic do nemovitostí ve výši 17 553 tis. Kč (v roce 2017 zisk 8 794 tis. Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

Hodnota celkových aktiv meziročně vzrostla o 210 269 tis. Kč, tj. 5,05 % na 4 374 700 tis. Kč.

DLOUHODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 92,15 %, k 31. 12. 2017 90,30 %)

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,82 %) jsou investice do nemovitostí (v roce 2017 99,8 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2018 stanovená znaleckým posudkem je 4 023 842 tis. Kč. Investice do nemovitostí tvoří pronajímané nemovitosti v hodnotě 2 709 065 tis. Kč (pořizovací cena 2 830 820 tis. Kč), pozemkové portfolio v hodnotě 968 064 tis. Kč (pořizovací cena 1 126 872 tis. Kč) a projekty ve výstavbě 346 713 tis. Kč (pořizovací cena 470 846 tis. Kč).

Pronajímané nemovitosti vytvářející příjem

Objekt Jihlava (ulice Vrchlického, č. p. 591/63, LV 1717)

Nemovitost je umístěna v obci Jihlava, katastrální území Horní Kosov, je součástí pozemku parcelní číslo 1137/180 o výměře 7 396 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1040/1 o výměře 4 352 m², parcelní číslo 1040/20 o výměře 15 m², parcelní číslo 1137/11 o výměře 5 140 m², parcelní číslo 1137/12 o výměře 8 230 m², parcelní číslo 1137/217 o výměře 15 m², parcelní číslo 1137/245 o výměře 391 m², parcelní číslo 1137/252 o výměře 225 m², parcelní číslo 1137/254 o výměře 36 m² a parcelní číslo 1040/37 o výměře 26 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 10 936 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem (88,9 %) je společnost UNI HOBBY a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 987 tis. Kč) a provedeno technické zhodnocení (224 tis. Kč).

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2018 je 171 657 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 165 656 tis. Kč).

Objekt Hodonín (ulice Velkomoravská č. p. 4100/22, LV 14003)

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín, je součástí pozemku st. 9214 o výměře 10 365 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 2058/97 o výměře 3 969 m², parcelní číslo 2058/129 o výměře 257 m², parcelní číslo 2058/141 o výměře 5 297 m², parcelní číslo 2058/142 o výměře 287 m², parcelní číslo 2058/143 o výměře 695 m², parcelní číslo 2058/144 o výměře 253 m², parcelní číslo 2058/145 o výměře 204 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu 9 928 m², objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (99,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 1 084 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 237 024 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 214 267 tis. Kč).

Objekt Praha Roztyly (ulice Tomíčková, č. p. 2287, LV 12877)

Nemovitost je umístěna v obci Praha, katastrální území Chodov, je umístěna na pozemku parcelní číslo 3258/23 a 3258/33 o celkové výměře 7 865 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3252/1 o výměře 915 m², parcelní číslo 3258/1 o výměře 11 640 m², parcelní číslo 3258/2 o výměře 718 m², parcelní číslo 3258/3 o výměře 333 m², parcelní číslo 3258/19 o výměře 80 m², parcelní číslo 3258/20 o výměře 535 m², parcelní číslo 3258/29 o výměře 8 767 m², parcelní číslo 3258/30 o výměře 1 033 m², parcelní číslo 3258/31 o výměře 164 m², parcelní číslo 3258/32 o výměře 24 m², parcelní číslo 3258/33 o výměře 214 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 009 m², objekt je z více jak 99,3 % pronajat, největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s. r. o. (90,3 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 457 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 310 712 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 295 125 tis. Kč).

Objekt České Budějovice (ulice Pražská třída č. p. 2540, LV 4172)

Nemovitost je umístěna v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, je součástí pozemku parcelní číslo 1617/8 o výměře 6 429 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1617/1 o výměře 14 112 m², parcelní číslo 1615/7 o výměře 256 m², parcelní číslo 1615/24 o výměře 477 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 12 680 m², objekt je z 99,5 % pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 3 247 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 218 412 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 240 038 tis. Kč).

Objekt Pardubice (Zelené předměstí č. p. 2777, LV 12663)

Nemovitost je umístěna v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, je umístěna na pozemcích st. 10575 a st. 10577 o celkové výměře 10 800 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1759/8 o výměře 1 218 m², parcelní 1759/19 o výměře 4 791 m², parcelní číslo 1762/1 o výměře 56 m², parcelní číslo 1762/3 o výměře 1 m², parcelní číslo 1764/8 o výměře 10 017 m², parcelní číslo 1767/7 o výměře 151 m², parcelní číslo 1800/4 o výměře 340 m², parcelní číslo 1802/4 o výměře 661 m², parcelní číslo 1803/5 o výměře 75 m², parcelní číslo 1803/10 o výměře 4 910 m², parcelní číslo 2629/36 o výměře 192 m², parcelní číslo 2630/14 o výměře 293 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem, na pozemek o výměře 192 m² (parc. č. 2629/36 - ostatní plocha, ostatní komunikace) má předkupní práva Pardubický kraj.

Objekt je ze 100 % pronajat nájemci UNI HOBBY, a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 1 233 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 236 348 tis Kč (k 31. 12. 2017 byla 212 713 tis. Kč).

Objekt Brno I (ulice Bystrcká č. p. 1137/38, LV 6119)

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku parcelní číslo 3163/132 o celkové výměře 8 936 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3163/11 o výměře 1 246 m², parcelní číslo 3163/114 o výměře 11 373 m², parcelní číslo 3163/122 o výměře 2 137 m², parcelní číslo 3163/159 o výměře 245 m², parcelní číslo 3163/198 o výměře 57 m², parcelní číslo 3163/205 o výměře 607 m², parcelní číslo 3163/212 o výměře 2 313 m², parcelní číslo 3163/240 o výměře 236 m², parcelní číslo 3163/312 o výměře 341 m², parcelní číslo 3163/313 o výměře 637 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 15 602 m², objekt je pronajat z 99,9 %, největším nájemcem je společnost Global Stores, a. s. (90,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 3 577 tis. Kč) a provedeno technické zhodnocení ve výši 144 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 267 069 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 291 485 tis. Kč).

Objekt Zlín (Třída Tomáše Bati č. p. 399, LV 968)

Nemovitost je umístěna v obci Zlín, katastrální území Louky nad Dřevnicí, je součástí pozemku st. 689 o výměře 6 426 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 670/71 o výměře 17 413 m², parcelní číslo 670/104 o výměře 547 m², parcelní číslo 670/243 o výměře 87 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 13 667 m², objekt je pronajat z 99,5 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,2 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 3 325 tis. Kč) a provedeno technické zhodnocení – zastřešení venkovní zahrady (6 685 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 235 237 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 246 722 tis. Kč).

Objekt Česká Lípa I (ulice Borská č. p. 3218, LV 12262)

Nemovitost je umístěna v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa, je součástí pozemku parcelní číslo 5815/1 o výměře 7 510 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 5815/18 o výměře 5 509 m², parcelní číslo 5815/21 o výměře 865 m², parcelní číslo 5815/63 o výměře 33 m², parcelní číslo 5815/65 o výměře 1 m², parcelní číslo 5819/5 o výměře 2 130 m², parcelní číslo 5815/65 o výměře 1 m², parcelní číslo 5819/6 o výměře 9 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou, která je součástí většího celku – nákupního centra. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 8 776 m², objekt je 100 % pronajat, největším nájemcem je OBI Česká republika s. r. o. (88 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 114 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 283 086 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 249 585 tis. Kč).

Objekt Česká Lípa II (ulice Borská č. p. 3291, 3290 a 3392, LV 12262)

Jedná se o tři nemovitosti umístěné při hlavní komunikaci Borská. Všechny tři nemovitosti jsou montované konstrukce, která je prosklená v přední části obvodového pláště. Nemovitosti jsou umístěné do tvaru písmene U, přičemž uprostřed se nachází společné parkoviště. Jednotlivé nemovitosti s čísly popisnými, parkoviště a přístupové komunikace se nacházejí na těchto pozemcích: objekt č.p.3290 na pozemku parcelní číslo 5815/70 o výměře 1 833 m², objekt č.p. 3392 na pozemku parcelní číslo 5815/74 o výměře 1 663 m² a objekt č.p. 3291 na pozemku parcelní číslo 5815/69 o výměře 1 642 m², komunikace a parkoviště na pozemcích parcelní číslo 5813/18 o výměře 1 006 m², parcelní číslo 5815/43 o výměře 10 074 m², parcelní číslo 5820/7 o výměře 344 m² a parcelní číslo 5820/11 o výměře 103 m².

Zastavěné plochy jednotlivých objektů následující: č. p. 3291 je 1 642 m², objekt č.p. 3290 je 1 833 m², u č.p. 3292 je 1 663 m². Jednotlivé stavby lze variabilně přestavovat a upravovat dle přání nájemců.

Od akvizice v 6/2018 do konce roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 27 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 170 783 tis. Kč.

Objekt Brno II PENNY (ulice Bystrcká č. p. 1223/38, LV 6199)

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku parcelní číslo 3163/191 o výměře 1 352 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3163/188 o výměře 450 m² a parcelní číslo 3163/213 o výměře 3 621 m².

Jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY. Slouží nájemním účelům pro provozování potravinářské prodejny. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celkové plochy k pronájmu jsou 1 111 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost PENNY Market s. r. o. (89,4 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány pouze prostředky na běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (7 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 52 688 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 47 191 tis. Kč).

Objekt Staré Město u Uherského Hradiště (ulice Východní č. p. 2189, LV 5200)

Nemovitost je umístěna v obci Staré Město, katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště, je součástí pozemku st. 3358 o výměře 7 129 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcela číslo 6068/154 o výměře 6 118 m², parcelní číslo 6068/156 o výměře 2 565 m², parcelní číslo 6068/158 o výměře 967 m², parcelní číslo 6068/203 o výměře 922 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Celková plocha k pronájmu je 10 145 m², objekt je 100 % pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 1 359 tis. Kč) a technické zhodnocení (147 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 151 901 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 150 797 tis. Kč).

Objekt Chomutov (ulice Černovická č. p. 5434, LV 14122)

Nemovitost je umístěna v obci Chomutov, katastrální území Chomutov, je součástí pozemku 3886/16 o výměře 9 846 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 3793/131 o výměře 101 m², parcelní číslo 3793/132 o výměře 36 m², parcelní číslo 3841/2 o výměře 9 m², parcelní číslo 3886/32 o výměře 2 594 m², parcelní číslo 3886/34 o výměře 281 m², parcelní číslo 3886/35 o výměře 8 714 m², parcelní číslo 3886/36 o výměře 2 571 m², parcelní číslo 3886/37 o výměře 1 371 m², parcelní číslo 3886/38 o výměře 3 488 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu rychlého občerstvení.

Celková plocha k pronájmu je 12 440 m², objekt je 100% pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 873 tis. Kč) a technické zhodnocení (603 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 148 659 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 160 976 tis. Kč).

Objekty Valašské Meziříčí (ulice Masarykova č. p. 878 a 879, LV 5315)

Nemovitosti jsou umístěny v obci Valašské Meziříčí, katastrální území Krásno nad Bečvou jsou součástí pozemků st. 1217 (č. p. 879) a st. 2819/1 (č. p. 878) o celkové výměře 7 104 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 406/24 o výměře 46 m², parcelní číslo 416/6 o výměře 467 m², parcelní číslo 416/22 o výměře 98 m², parcelní číslo 1612/1 o výměře 3 704 m², parcelní číslo 1612/2 o výměře 636 m², parcelní číslo 1612/4 o výměře 61 m², parcelní číslo 1612/11 o výměře 2 948 m², parcelní číslo 1612/13 o výměře 316 m², parcelní číslo 1612/14 o výměře 4 m², parcelní číslo 1632/2 o výměře 15 m², parcelní číslo 1644 o výměře 52 m², parcelní číslo 1651 o výměře 4 m².

Objekty jsou železobetonové konstrukce. Oba slouží nájemním účelům. V jednom je provozována prodejna DIY a v druhém čtyři samostatné obchodní jednotky. Před budovami se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky.

Objekty i pozemky jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a.s.

Oba objekty jsou 100% pronajaty, největšími nájemci jsou společnost UNI HOBBY, a.s. a společnosti KiK Textil a Non-Food spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na běžné opravy, údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu (celkem 728 tis. Kč) a technické zhodnocení (139 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 178 299 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 178 286 tis. Kč).

Bytové a nebytové jednotky Kroměříž (ulice Zborovská č. p. 4177, LV 15140, 15250)

Jedná se o 33 bytových jednotek, 1 garáž a 43 venkovních parkovacích stání. K jednotkám náleží spoluvlastnické podíly na pozemku pod domem a přilehlých pozemcích. Jednotky ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Jednotky jsou z 99 % projaty.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 47 190 tis. Kč (k 31. 12. 2017 bylo 53 jednotek v reálné hodnotě 56 406 tis. Kč).

Pozemkové portfolio

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Pozemky s nedokončenou stavbou Svitavy (LV 7127)

Po získání stavebního povolení v polovině roku 2018 na stavbu nákupního centra ve **Svitavách** byly zahájeny zemní práce, na které navázaly práce stavební. Objekt je před dokončením a předpokládá se, že o kolaudační rozhodnutí bude požádáno počátkem roku 2019. Otevření objektu pro veřejnost a podpis nájemní smlouvy s nájemcem UNI HOBBY se předpokládá koncem prvního kvartálu roku 2019.

Nemovitost je umístěna v obci Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů, a nachází se na pozemcích 1559/6 o výměře 217 m², parcelní číslo 1560/13 o výměře 14 877 m² a pozemku parcelní číslo 1560/29 o výměře 4 573 m². Vzhledem ke změně typu křižovatky bude nutné ještě dokoupit pozemek parcelní číslo 1560/31 o výměře 1 944 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu cca 10.000 m² a předpokládá se, že objekt bude pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2018 je 29 196 tis. Kč za pozemky a 148 762 tis. Kč za nedokončenou stavbu (projekty ve výstavbě).

Pozemky Kladno (katastrální území Kročehlavy, LV 23466)

Jedná se o pozemky těchto parcelních čísel: 2868/6 o výměře 8 m², 2868/8 o výměře 1 186 m², 2880/4 o výměře 10 392 m², 2880/6 o výměře 633 m², 2880/15 o výměře 26 528 m², 2880/96 o výměře 4 m², 2880/97 o výměře 124 m², 2885/3 o výměře 77 m².

Celkem se jedná o 38 952 m² pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch.

V současné době probíhají projektové práce na územním rozhodnutí pro výstavbu prodejny DIY. Sítě jsou dostupné. Pozemky se nacházejí v sousedství nákupního centra Oáza. Podařilo se změnit koeficient zeleně v území C1, který měl hodnotu 0,65 na hodnotu 0,45. Tento koeficient umožňuje plánovanou výstavbu, nicméně i tak bude nutno část střechy objektu ozelenit. Vzhledem k uběhlému času mají již vydaná stanoviska propadlé lhůty platnosti a tudíž je nutné je aktualizovat.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2018 je 62 323 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 60 371 tis. Kč).

Pozemky určené k prodeji, ať již v současném stavu či po částečném developmentu

Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 877/6 o výměře 19 193 m², 877/7 o výměře 16 267 m², 877/8 o výměře 7 102 m², 877/9 o výměře 221 m², 877/10 o výměře 631 m², 877/11 o výměře 464 m², 877/12 o výměře 1 939 m², 877/15 o výměře 314 m², 877/16 o výměře 4 579 m², 877/17 o výměře 1 882 m², 877/18 o výměře 4 785 m², 877/21 o výměře 3 116 m², 877/22 o výměře 4 955 m², 877/25 o výměře 4 740 m², 877/26 o výměře 355 m², 877/27 o výměře 349 m², 877/28 o výměře 349 m², 877/29 o výměře 349 m², 877/32 o výměře 349 m², 877/46 o výměře 355 m², 877/47 o výměře 357 m², 877/61 o výměře 335 m², 877/66 o výměře 190 m², 877/67 o výměře 464 m², 877/104 o výměře 315 m², 877/105 o výměře 304 m², 877/106 o výměře 313 m², 877/107 o výměře 301 m², 877/108 o výměře 314 m², 877/109 o výměře 302 m², 877/110 o výměře 301 m², 877/111 o výměře 346 m², 877/150 o výměře 337 m², 877/151 o výměře 194 m², 877/152 o výměře 193 m², 877/153 o výměře 195 m², 877/154 o výměře 193 m², 877/155 o výměře 195 m², 877/156 o výměře 193 m², 877/157 o výměře 195 m², 877/158 o výměře 193 m², 877/159 o výměře 195 m², 877/160 o výměře 194 m², 877/161 o výměře 194 m², 877/162 o výměře 194 m², 877/163 o výměře 194 m², 877/164 o výměře 193 m², 877/165 o výměře 195 m², 877/166 o výměře 193 m², 877/167 o výměře 195 m², 877/168 o výměře 194 m², 877/169 o výměře 195 m², 877/170 o výměře 194 m², 877/171 o výměře 195 m², 877/172 o výměře 194 m², 877/173 o výměře 194 m², 877/174 o výměře 330 m², 877/175 o výměře 301 m², 877/176 o výměře 301 m², 877/177 o výměře 301 m², 877/178 o výměře 301 m², 877/179 o výměře 301 m², 877/180 o výměře 301 m², 877/181 o výměře 301 m², 877/182 o výměře 301 m², 877/183 o výměře 301 m², 877/184 o výměře 301 m², 877/185 o výměře 301 m², 877/186 o výměře 301 m², 877/187 o výměře 301 m², 877/188 o výměře 302 m², 877/189 o výměře 585 m², 877/190 o výměře 198 m², 877/191 o výměře 198 m², 877/192 o výměře 197 m², 877/193 o výměře 199 m², 877/194 o výměře 198 m², 877/195 o výměře 198 m², 877/196 o výměře 197 m², 877/197 o výměře 199 m², 877/198 o výměře 198 m², 877/199 o výměře 198 m², 877/200 o výměře 198 m², 877/201 o výměře 197 m², 877/202 o výměře 199 m², 877/203 o výměře 198 m², 877/204 o výměře 198 m², 877/205 o výměře 198 m², 877/206 o výměře 198 m², 877/207 o výměře 199 m², 877/208 o výměře 199 m², 877/209 o výměře 199 m², 877/210 o výměře 197 m², 877/211 o výměře 199 m², 877/212 o výměře 199 m², 877/213 o výměře 198 m², 877/214 o výměře 201 m², 877/215 o výměře 339 m².

Celkem se jedná o 88 247 m² pozemků, z nichž 34 427 m² je určeno k bytové zástavbě (rodinné a bytové domy), 23 369 m² pro školství a sport a 30 451 m² k výstavbě komunikací a inženýrských sítí a vybudování zeleně. Na lokalitu je vydáno stavební povolení na výstavbu rodinných domů, bytových domů a výstavbu infrastruktury. V současné době jsou pozemky zasíťovány a vybudovány komunikace. Pozemky pro výstavbu rodinných domů jsou postupně prodávány (ke konci roku 2018 bylo z celkem 151 pozemků prodáno 65 pozemků). O prodeji pozemků určených pro výstavbu bytových domů se jedná s vhodnými investory.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2018 je 257 506 tis. Kč (k 31. 12. 2017 bylo 97 132 m² v reálné hodnotě 248 557 tis. Kč).

Brno Chrlice (katastrální území Chrlice, LV 2151)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 1524/2 o výměře 51 m², 1546/1 o výměře 407 m², 1546/3 o výměře 29 m², 1546/4 o výměře 275 m², 1546/5 o výměře 209 m², 1546/6 o výměře 192 m², 1546/7 o výměře 279 m², 1546/8 o výměře 288 m², 1546/10 o výměře 215 m², 1547/1 o výměře 406 m², 1547/4 o výměře 249 m², 1547/5 o výměře 39 m², 1555/1 o výměře 193 m², 1556/1 o výměře 51 m², 1556/2 o výměře 33 m², 1557/1 o výměře 388 m², 1558/1 o výměře 191 m², 1558/3 o výměře 130 m², 1558/4 o výměře 148 m², 1559/1 o výměře 16 m², 1559/2 o výměře 15 m², 1559/3 o výměře 20 m², 1559/4 o výměře 7 m², 1559/5 o výměře 16 m², 1559/6 o výměře 10 m², 1560/1 o výměře 170 m², 1560/2 o výměře 124 m², 1560/3 o výměře 49 m², 1561 o výměře 303 m², 1562/1 o výměře 78 m², 1562/2 o výměře 33 m², 1563 o výměře 399 m², 1564/1 o výměře 453 m², 1564/2 o výměře 382 m², 1565/1 o výměře 903 m², 1565/2 o výměře 563 m², 1566 o výměře 1.297 m², 1567 o výměře 850 m², 1568 o výměře 552 m², 1569/1 o výměře 222 m², 1569/2 o výměře 222 m², 1570 o výměře 1 256 m², 1571/1 o výměře 2 892 m², 1572 o výměře 1 091 m², 1575/1 o výměře 1 120 m²,

1575/3 o výměře 2 085m², 1575/5 o výměře 251 m², 1575/6 o výměře 531 m², 1575/7 o výměře 599 m², 1575/8 o výměře 1 169m², 1576/1 o výměře 61 m², 1576/2 o výměře 639 m², 1576/3 o výměře 772 m², 1577/1 o výměře 1 126 m², 1577/2 o výměře 1 138m², 1577/3 o výměře 1 090 m², 1577/4 o výměře 381 m², 1577/5 o výměře 396 m², 1577/6 o výměře 1 088m², 1582 o výměře 1 845 m², 1588/2 o výměře 102 m², 1588/3 o výměře 80 m², 1588/5 o výměře 25 m², 1588/6 o výměře 59 m², 1588/7 o výměře 63 m², 1588/8 o výměře 90 m², 1588/9 o výměře 82 m², 1588/10 o výměře 89 m², 1588/11 o výměře 58 m², 1588/12 o výměře 22 m², 1589 o výměře 1 164 m², 1590/1 o výměře 925 m², 1590/2 o výměře 856 m², 1590/3 o výměře 70 m², 1592/1 o výměře 1 137 m², 1592/2 o výměře 899 m², 1592/3 o výměře 631 m², 1592/4 o výměře 76 m², 1592/5 o výměře 875 m², 1592/6 o výměře 1 000 m², 1592/7 o výměře 1 107 m², 1592/8 o výměře 1 057 m², 1595/2 o výměře 173m²; 1598/7 o výměře 7m²; 1857/1 o výměře 1061m²; 1858/17 o výměře 5m²; 4204 o výměře 886 m², 4205/1 o výměře 4 373 m², 4206 o výměře 2 430 m², 4207 o výměře 2 188 m², 4208 o výměře 2 033 m², 4209 o výměře 2015 m², 4210 o výměře 2 036 m², 4211 o výměře 1 095 m², 4212 o výměře 1 110 m², 4213 o výměře 1 119 m², 4214 o výměře 1 035 m², 4215 o výměře 2 117 m², 4216 o výměře 2 121m², 4217 o výměře 3 022 m², 4218 o výměře 3 170 m², 4219 o výměře 1 243 m², 4220 o výměře 2 128 m², 4221 o výměře 2 219m², 4222 o výměře 2 306 m², 4223 o výměře 2 204 m², 4224 o výměře 945 m², 4225 o výměře 2 067 m², 4226 o výměře 1 850 m², 4227 o výměře 850 m², 4228 o výměře 2 809 m², 4229 o výměře 3 900m², 4230 o výměře 1 690 m², 4231 o výměře 5 863 m², 4232 o výměře 1 550 m², 4233 o výměře 3 364 m², 4234 o výměře 3 250 m², 4235 o výměře 2 100 m², 4236 o výměře 1 380 m², 4237 o výměře 600 m², 4238 o výměře 2 095 m², 4239 o výměře 701 m², 4240 o výměře 750 m², 4241 o výměře 1 600 m², 4242 o výměře 1 783 m², 4253/1 o výměře 485 m².

Celkem se jedná se o 122 182 m² pozemků, na kterých projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. V současné době probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), záporné stanovisko městské části Brno – Chrlice nebylo změněno a proto se zatím nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit. V roce 2018 byla dokončena stavba SO 008 – veřejný plynovod a tato stavba byla dne 26. 6. 2018 zkolaudována. Tímto krokem se podařilo zabránit propadnutí platnosti územního rozhodnutí. Návrh na změnu územního rozhodnutí, i přes záporné stanovisko městské části Brno - Chrlice, bylo podáno.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 122 182 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 122 182 tis. Kč).

Praha Průhonice (katastrální území Hole u Průhonic, LV 956)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 508/39 o výměře 30 897 m², 508/40 o výměře 4 481 m², 508/42 o výměře 4 300 m², 508/43 o výměře 4 578 m², 508/45 o výměře 13 432 m², 508/46 o výměře 7 994 m², 508/48 o výměře 2 241 m², 508/49 o výměře 600 m², 508/50 o výměře 2 528 m², 508/53 o výměře 218 m², 508/54 o výměře 1 168 m², 508/57 o výměře 2 477m², 510/4 o výměře 184 m², 510/5 o výměře 687 m², 510/7 o výměře 240 m², 510/11 o výměře 232 m², 515/5 o výměře 1 551 m², 515/10 o výměře 980 m², 515/16 o výměře 915 m², 515/20 o výměře 648 m², 515/23 o výměře 184 m², 515/131 o výměře 1 549 m², 516/1 o výměře 254 m², 516/4 o výměře 81 m², 517/2 o výměře 5 m², 517/3 o výměře 50 m², 517/4 o výměře 76 m², 518/14 o výměře 8 264 m², 518/15 o výměře 1 725 m², 525/1 o výměře 181 m², 525/2 o výměře 159 m², 525/4 o výměře 42 m², 526/1 o výměře 172 m².

Celkem se jedná o 93 093 m² pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. V současné době žádné projekční ani jiné práce na pozemcích neprobíhají. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizace tzv. Vestecké spojky.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 202 012 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 202 012 tis. Kč).

Hradec Králové I (katastrální území Plačice, LV 9316)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 433/28 o výměře 12 009 m², 455/3 o výměře 79 817 m², 455/125 o výměře 7 068 m², 455/126 o výměře 272 m², 455/127 o výměře 18 913 m², 455/128 o výměře 8 090 m², 455/129 o výměře 194 m², 455/130 o výměře 1 634 m², 455/131 o výměře 57 334 m², 456/1 o výměře 136 m², 460/10 o výměře 3 149 m², 576/2 o výměře 77 877 m².

Celkem se jedná o 266 493 m², které lze rozdělit na dvě části. První část o výměře 215 569 m² je určena k prodeji po změně územního plánu. Druhá část o výměře 50 924 m² jsou pozemky nutné pro vybudování městského dopravního systému - kruhového objezdu a tzv. nultou část Jižní spojky. Tyto pozemky budou buď městu odprodány, nebo směněny s městem za jiné pozemky. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

V současné době stále probíhá změna územního plánu (resp. probíhá tvorba konceptu nového územního plánu města Hradec Králové. Dne 14. 8. 2018 Ministerstvo životního prostředí povolilo vynětí cca 69 000 m² a souhlasilo se zařazením této plochy do konceptu územního plánu jako plochu občanského vybavení – komerční (OK).

Z pozemků určených k prodeji je dle změny územního plánu 12 300 m² pozemků určeno k bytové výstavbě, 69 000 m² by mělo být v novém územním plánu určeno jako plocha občanského vybavení – komerční a 134 269 m² zatím není v územním plánu určeno.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 180 086 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 167 891 tis. Kč).

Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 164/1 o výměře 41 514 m², 164/15 o výměře 3 305 m², 164/17 o výměře 630 m², 494 o výměře 5 424 m², 1861/9 o výměře 116 m².

Celkem se jedná o 45 449 m² určených územním plánem pro občanskou vybavenost a bytovou výstavbu. Po vypracování studie, která prokázala možnost umístění a realizaci bytového projektu, žádné další projekční práce nepokračují. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Dne 27. 9. 2018 byla podepsána se společností S T A K O společnost s ručením omezeným Smlouva o budoucí kupní smlouvě. V současné době společnost S T A K O společnost s ručením omezeným pracuje na dokumentaci pro územní rozhodnutí. Jakmile bude toto rozhodnutí vydáno, bude uzavřena kupní smlouva.

Pozemky p. č. 494 o výměře 5 424 m², 1861/9 o výměře 116 m² byly koupeny v blízkosti lokality Nová zelená, a slouží ke kontrole při rozšíření stávajícího dopravního systému v této lokalitě.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 66 287 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 64 246 tis. Kč).

Pardubice (katastrální území Pardubice, LV 12663)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 1759/7 o výměře 20 933 m², 1761/6 o výměře 8 216 m², 2784/29 o výměře 301 m².

Celkem se jedná o 29 450 m² pozemků v sousedství nákupního centra tvořeného prodejny Hypernova a UNI HOBBY. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Na pozemcích bylo provedeno zhutnění a napojovací body veškerých inženýrských sítí, přičemž sítě jsou dostupné na kraji pozemků. Se společností Asko Invest Tschechien byla dne 5. 12. 2017 podepsána smlouva o smlouvě budoucí kupní. Podpis kupní smlouvy je odvislý od získání územního rozhodnutí.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2018 je 35 820 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 19 622 tis. Kč).

Tábor (katastrální území Tábor, LV 1526)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 5642/5 o výměře 4 254 m², 5644/4 o výměře 4 118 m², 5659/25 o výměře 1 614 m².

Celkem se jedná o 9 986 m² pozemků, které jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a je určen k prodeji. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

V průběhu roku 2018 město Tábor pořídilo studii „Vápenná strouha“, jejíž součástí byly i pozemky vlastněné Fondem. K této studii byla podána námitka, spočívající v přesunu místní komunikace. Tato námitka byla zapracována do alternativní studie. O obou návrzích bude rozhodovat zastupitelstvo města.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2018 je 12 652 tis. Kč (k 31. 12. 2017 byla 12 651 tis. Kč).

Projekty ve výstavbě

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se výstavby obchodních center, pozemkového portfolia a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 346 713 tis. Kč (k 31. 12. 2017: 300 044 tis. Kč). Největší položky jsou výdaje na nedokončenou výstavbu OC Svitavy (148 762 tis. Kč), vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (101 901 tis. Kč), stavební úpravy pozemku Pardubice (45 168 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 870 tis. Kč), Brně Chrlcích (17 376 tis. Kč), v Hradci Králové Kukleny (6 604 tis. Kč) a Kladně (5 673 tis. Kč).

KRÁTKODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 7,85 %, k 31. 12. 2017 9,70 %)

Rozhodujícími složkami jsou peněžní prostředky a ekvivalenty (54,86 %) a zásoby (37,32 %).

Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 188 502 tis. Kč (oproti stavu k 31. 12. 2017 pokles o 146 893 tis. Kč). Pokles objemu finančních prostředků souvisí s nárůstem objemu investic do nemovitostí – nákup pozemků a nemovitostí Česká Lípa II a realizovanou výstavbou obchodního centra Svitavy. Veškeré investice do nemovitostí v roce 2018 byly financovány z vlastních zdrojů Skupiny.

Zásoby v hodnotě 128 235 tis. Kč představují dokončený, zkolaudovaný bytový dům B1 s příslušným pozemkem v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V bytovém domě je celkem 29 bytových jednotek, 12 komerčních prostor, 35 parkovacích stání a 39 sklepů.

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 26 849 tis. Kč tvoří 7,82 % krátkodobých aktiv. Jejich pokles o 41 640 tis. Kč oproti stavu k 31. 12. 2017 souvisí s dokončením transakcí vázaných na advokátní úschovy z předchozího období (transakce byly v průběhu roku 2018 dokončeny a finanční prostředky vypořádány) a nižším objemem těchto transakcí ke konci tohoto účetního období.

PASIVA

	2018		2017	
	tis. Kč	%	tis. Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	4 155 424	94,99	3 955 580	94,98
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	110 695	2,53	109 801	2,64
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	108 581	2,48	99 050	2,38
PASIVA CELKEM	4 374 700		4 164 431	

VLASTNÍ KAPITÁL (podíl na celkových pasivech 94,99 %, k 31. 12. 2017 94,98 %)

Jeho meziroční nárůst byl o 199 844 tis. Kč na hodnotu 4 155 424 tis. Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tis. Kč (67,50 %), emisní ážio 106 800 tis. Kč (2,57 %), nerozdělený zisk předchozích období 1 047 237 tis. Kč (25,20 %), zisk běžného období 196 387 tis. Kč (4,73 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY (podíl na celkových pasivech 5,01 %, k 31. 12. 2017 5,02 %)

Jejich meziroční nárůst byl o 10 425 tis. Kč na hodnotu 219 276 tis. Kč. Největší položkou (66 787 tis. Kč) je závazek Mateřské společnosti převzatý po fúzi s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. ze smlouvy o úvěru s Českou spořitelnou, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030. Celková výše splátek jistiny pro rok 2019 je 4 280 tis. Kč.

PLATEBNÍ SCHOPNOST

Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků byly v tomto období výnosy z pronájmu, příjmy z investic do nemovitostí (prodeje pozemků, bytových a nebytových jednotek) a přijaté zálohy na koupi bytových a nebytových jednotek. Pokles ukazatelů likvidity k 31. 12. 2018 souvisí s poklesem peněžních prostředků v souvislosti s realizovanými investicemi do nemovitostí a pořízením zásob.

Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

	k 31. 12. 2018	k 31. 12. 2017
Okamžitá likvidita	1,74	4,37
Rychlá likvidita	1,98	5,27
Běžná likvidita	2,00	5,29

**Poznámky:*

okamžitá likvidita = finanční majetek / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení)

rychlá likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení))

běžná likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky + jiné dlouhodobé pohledávky) / (krátkodobé závazky z obchodního styku + ostatní krátkodobé závazky – časové rozlišení)). Finančním majetkem se rozumí peněžní prostředky a ekvivalenty. Výpočet je proveden z údajů z auditované roční účetní závěrky.

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V následujícím roce předpokládá Mateřská společnost tyto investice – dokončení výstavby obchodního centra Svitavy (předpokládaná výše investice cca 50 mil. Kč), výstavbu objektu v Mikulově a koupě pozemků pro tuto výstavbu (předpokládaná cena – pozemky 16 mil. Kč, výstavba 66 mil. Kč), technická zhodnocení a další investice do již vlastněných nemovitostí (cca 15 mil. Kč).

Dceřiná společnost UG-D, a.s. v následujícím roce žádné významné investice nepředpokládá.

Veškeré výše uvedené investice budou realizovány z nakumulovaných zdrojů Skupiny do konce období roku 2018 a příjmů roku 2019.

Ke konci roku 2018 byly na účtech Skupiny finanční prostředky ve výši 188,5 milionů Kč.

Skupina předpokládá celkovou výši příjmů za následující období ve výši cca 500 mil. Kč (toho cca 300 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených, cca 90 mil. Kč příjmy z prodeje jednotek v bytových domech a 110 mil. Kč příjmy z prodeje pozemků).

Skupina předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů, správních nákladů a platby daní ve výši 185 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů na opravy a údržby objektů je 25 mil. Kč), uvolnění zádržného ze smluv o dílo v částce 30 mil. Kč, splátku úvěrů ve výši 4 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měla Skupina ke konci roku 2019 hotovost na účtech ve výši cca 322,5 mil. Kč.

Skutečná výše investic se může od výše uvedeného plánu lišit v závislosti na vývoji cen stavebních, projekčních a dalších prací a případné změně strategie Společnosti.

RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI

Fond má zpracovanou Strategii řízení rizik, kterou představenstvo každoročně projednává a případně novelizuje. Dvakrát ročně projednává představenstvo zprávu risk manažera, která slouží jako operativní analýza stavu rizik, a navrhuje přijetí vhodných opatření. Každoročně se analýze rizik věnuje i zpráva vyhotovená vnitřním auditorem.

V roce 2018 byly přepracovány a představenstvem schváleny všechny základní dokumenty zabývající se riziky. Jedná se o příslušnou část Statutu Fondu, Strategii řízení rizika a Směrnici pro řízení rizik. V dokumentech byly zejména odraženy zkušenosti z předchozí desetileté historie Fondu.

V roce 2018 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty:

- A) Dopad případného nesplnění podmínek nezbytných pro zachování 5% zdanění z příjmů Společnosti v roce 2019. Dopad na likviditu akcií obchodovaných na BCPP.
- B) Následky potenciálního rozhodnutí druhého největšího nájemce marketů typu DIY ukončit náhle své aktivity v ČR.
- C) Dopad případného rozhodnutí Společnosti zbavit se všech bytových projektů a pozemků určených pro developování takových projektů.
- D) Následky a možná východiska po hypotetickém ukončení nájemních vztahů se společností UNI HOBBY (pronájem dalším provozovatelům, přestavba objektů, jejich rozprodej)

Testy všeobecně potvrdily schopnost Fondu dále se vyvíjet a přijímat zásadní vnitřní rozhodnutí a zejména pak specifikovat ekonomické dopady takových rozhodnutí.

Základní rizika, která byla identifikována jako pro Fond nejvýznamnější, nedoznala v hodnoceném období žádných změn.

Změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v roce 2018 zásadní nová rizika a nejistoty.

Fond věnoval zvýšenou pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu, apod., které mohou z dlouhodobého hlediska ovlivnit jeho strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve sledovaném období nedošlo k přijetí žádného zásadního negativního rozhodnutí, na které by Fond nebyl připraven a pro které by neměl alternativu.

Hlavními riziky, kterým věnoval a bude věnovat Fond největší pozornost, jsou:

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself) byla nadále vysoká; riziko je rozloženo teritoriálně, ale i diverzifikací nájemců. Oba nájemci marketů pravidelně poukazují úhrady nájmů. Jednotliví nájemci operují v různých lokalitách. V případě jejich odchodu je reálně zajištěno převzetí objektu dalším nájemcem, se kterým má Fond nájemní smlouvy v jiném teritoriu. K této problematice zpracoval Fond v roce 2018 dva zátěžové testy.

S ohledem na vysoké riziko koncentrace je počet vlastněných marketů DIY omezen na maximálně tři v jednom kraji.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o nejvýznamnější riziko, kterému Fond čelí a které se projevovalo v popisovaném období

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období Fond prodal pozemek v Jihlavě a část pozemků pro výstavbu rodinných domů v Praze Jahodnici. V roce 2019 by měla být uplatněna smlouva o smlouvě budoucí kupní na další pozemek z portfolia Fondu (Pardubice) a bude pokračovat prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů v Praze Jahodnici,

- změnami územních plánů, které nemůže Fond ovlivnit. Ke změnám u majetku Fondu nedošlo, nadále se však nepodařilo vyjmout některé pozemky, na kterých se předpokládá developerská činnost, z půdního fondu. Toto riziko obecně s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Projevuje se v něm změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné riziko. Po celou dobu existence Fondu se nikdy, a to ani vzdáleně, neprojevilo. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve statutu Fondu či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

V popisovaném období však Fond i přes toto konstatování sledoval a vyhodnocoval ukazatele likvidity a ve druhém pololetí 2018 provedl stresové testování likvidity.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Primárně realizuje Fond investice z vlastních zdrojů. Úvěr, který má Fond v současné době, na něj přešel v rámci fúze s dceřinou společností. Úvěr je poskytován za výhodných podmínek a jeho výše nepředstavuje pro Fond významné riziko.

Pokud by došlo k významné změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2019 či ještě později.

Ostatní rizika uvedená ve statutu Fondu se buď vůbec v roce 2018 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

V letech 2016-2018 došlo díky výsledkům referenda o Brexitu k určitému zpochybnění predikovatelnosti dalšího vývoje v Evropské unii, jejímž je Česká republika členem. Vzhledem k tomu, že Fond nemá žádná aktiva ve Velké Británii a všechny příjmy získává od českých právnických osob, které nemají britské akcionáře, je dopad této skutečnosti na Fond zanedbatelný, a to i v případě tzv. tvrdého Brexitu.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2018

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2018

(všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, není-li výslovně uvedeno jinak)

OBSAH: Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
Konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu
Konsolidovaný přehled o peněžních tocích
Příloha ke konsolidované účetní závěrce

V Praze dne 15. 3. 2019



Ing. Petr Pávlát
člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2018	2017
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 031 114	3 760 547
Nehmotná aktiva	4.1.	4 235	5 149
Investice do nemovitostí	4.2.	4 023 842	3 752 474
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	1 037	924
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.5.	343 586	403 884
Zásoby		128 235	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		11 862	10 548
Ostatní pohledávky		14 987	57 941
Peněžní prostředky a ekvivalenty	4.6.	188 502	335 395
AKTIVA CELKEM		4 374 700	4 164 431
VLASTNÍ KAPITÁL	4.7.	4 155 424	3 955 580
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 243 624	1 043 780
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		110 695	109 801
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	62 507	66 786
Závazek odložená daň	5.9.	48 188	43 015
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		108 581	99 050
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	4 280	6 137
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.9.	75 366	38 199
Ostatní závazky	4.9.	28 935	54 714
PASIVA CELKEM		4 374 700	4 164 431

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2018	2017
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	218 828	207 477
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	2 115	1 942
Čisté výnosy z pronájmu		220 943	209 419
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-29 556	-22 236
Snížení hodnoty majetku	5.4.	-1 036	-1 249
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.5.	17 416	26 652
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.6.	17 553	8 794
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		1	-
Správní náklady	5.7.	-18 700	-16 834
Provozní výsledek hospodaření		206 621	204 546
Úrokové výnosy	5.8.	1 178	647
Úrokové náklady	5.8.	-125	-122
Ostatní čistý finanční výsledek	5.8.	-36	-47
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		1 017	478
Zisk/ Ztráta před zdaněním		207 638	205 024
Daň z příjmů	5.9.	-11 251	-15 719
Zisk/ Ztráta za účetní období		196 387	189 305
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		196 387	189 305

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 805 000	106 800	854 475	3 766 275
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	189 305	189 305
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2017	2 805 000	106 800	1 043 780	3 955 580
Zůstatek k 1.1.2018	2 805 000	106 800	1 043 780	3 955 580
Vliv fúze k 1.1.2018	-	-	3 457	3 457
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	196 387	196 387
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 624	4 155 424

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	2018	2017
Zisk před zdaněním		196 387	205 024
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.2.	-17 416	-26 652
Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.6.	-17 553	-8 794
Odpisy/ amortizace hmotného a nehmotného majetku	5.7.	369	291
Snížení hodnoty aktiv	5.4.	1 036	1 249
Zisk/ ztráta z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		1	-
Úrokové výnosy		-1 178	-647
Úrokové náklady		125	122
Kurzové rozdíly		-	-
Ostatní nepeněžní úpravy		12 582	4 586
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		174 353	175 179
Změny v provozních aktivech a pasivech:			
Zásoby		-128 235	-43 724
Pohledávky		41 518	41 994
Závazky		-14 704	9 598
Úroky přijaté		1 178	647
Úroky placené		-125	-122
Zaplacená daň z příjmu		-3 668	-6 296
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		70 317	177 276
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků		-	-
Nákup pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		-660	-
Příjmy z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		72	-
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-406 990	-279 201
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		190 368	39 998
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-217 210	-239 203
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-146 893	-61 927
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		335 395	397 322
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		188 502	335 395

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále označovaná také jako „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) je akciová společnost se sídlem na území České republiky. Společnost se svou dceřinou společností tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Skupina“ nebo jednotlivě jako „Subjekty v rámci skupiny“). Součástí Skupiny není žádná přidružená společnost.

Předmětem činnosti Mateřské společnosti je činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

Předmětem činnosti dceřiné společnosti Skupiny je development bytových a nebytových prostor.

Skupina působí pouze na území České republiky.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech a závazcích Skupiny.

Sídlo Mateřské společnosti je Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1.

Akcionáři Mateřské společnosti k 31. 12. 2018 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

Akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	47,17 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	31,44 %
UNIMEX GROUP, a.s., Václavské nám. 53, 110 00 Praha 1	20,77 %

Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 2018

Představenstvo

předseda představenstva	JUDr. Jiří Šimáně
místopředseda představenstva	Ing. Jaromír Šmejkal
člen představenstva	Ing. Petr Pavlát

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	JUDr. Lubomír Kadaně
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedošlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti.

Zaměstnanci

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2018 celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2017 měla Skupina 10 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

Tato konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii.

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz o finanční pozici, konsolidovaný výkaz o úplném výsledku, konsolidovaný výkaz o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a přílohu obsahující popis účetních pravidel a doplňující komentář.

2.2. Aplikace nových a novelizovaných mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

2.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období Skupina uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu.

předpis		použití
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky	Nový standard nahrazuje všechny stávající předpisy účtování výnosů, kterými jsou standardy IAS 18 Výnosy a IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace, a přináší jednotný komplexní modul účtování a vykazování výnosů plynoucích ze smluv se zákazníky na dodání zboží či služeb bez ohledu na odvětví nebo typ transakce. Skupina vykazuje výnosy z pronájmu a služeb s ním spojených a výnosy z prodeje nemovitostí držených za účelem zhodnocení. Aplikace nemá žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.
IFRS 9	Finanční nástroje	Nový standard nahrazuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a přináší nový přístup ke klasifikaci a oceňování finančních aktiv, nový model snížení hodnoty a nová pravidla zajišťovacího účetnictví pro mikro zajištění. Skupina využila možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutno promítnout do vlastního kapitálu. Obchodní pohledávky mají nízké úvěrové riziko a je u nich vykazována 12měsíční očekávaná úvěrová ztráta. Zajišťovací účetnictví Skupina nevyužívá.
IFRIC 22	Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota	Nový standard vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak u jejich prodeje. Skupina nemá žádnou transakci spadající do rozsahu tohoto předpisu.
úprava IAS 40	Investice do nemovitostí	Skupina nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí. K převodům nedochází. Aplikace nemá žádný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

úprava IFRS 2	Úhrady vázané na akcie	Novela řeší tři oblasti - účtování o transakcích s úhradami vázanými na akcie vypořádanými v hotovosti obsahující rozhodné podmínky, klasifikace transakcí s úhradami vázanými na akcie se znaky čistého vypořádání pro povinnost uplatnění srážkové daně a účtování o změnách transakcí s úhradami vázanými na akcie z transakcí vypořádaných v hotovosti na transakce vypořádané kapitálovými nástroji. Skupina nevykazuje žádné transakce v rozsahu tohoto předpisu.
úprava IFRS 4	Pojistné smlouvy	Novela řeší použití standardu IFRS 9 Finanční nástroje společně s tímto standardem.

2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

Cyklus 2014 – 2016

Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 1 První přijetí IFRS, IAS 28 Investice v přidružených a společných jednotkách a IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách (Změny IFRS 12 nabýly účinnosti již od 1. ledna 2017, změny IFRS 1 a IAS 28 jsou účinné od 1. ledna 2018).

Aplikace úprav neměly dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny, protože Skupina není prvouživatelem IFRS ani nepředstavuje organizaci rizikového kapitálu. Skupina rovněž nemá žádný přidružený nebo společný podnik, jenž by byl investiční jednotkou.

Cyklus 2015 – 2017

Roční zdokonalení zahrnuje úpravy standardů úpravy standardů IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23. (Změny nabýly účinnosti 1. ledna 2019 a nebyly dosud schváleny).

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 objasňují, že pokud účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, jenž je společnou činností, tato účetní jednotka své dříve držené podíly v tomto podniku nebude přeceňovat. Úpravy IAS 12 objasňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázány do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly. Úpravy IAS 23 objasňují, že pokud jakákoliv konkrétní půjčka zůstane nesplacena poté, co je související aktivum připraveno k zamýšlenému užití či k prodeji, tato půjčka se při výpočtu míry aktivace stane součástí finančních prostředků, které si účetní jednotka půjčuje obecně.

Vedení Skupiny neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

2.2.3. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti

- IFRS 16 Leasingy
- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů
- IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích - novelizace
- IFRS 9 Finanční nástroje - novelizace
- IAS 19 Zaměstnanecké požitky – novelizace
- IFRS 3 Podnikové kombinace - novelizace

- IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby - novelizace
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS

Skupina nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 16 Leasingy (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

IFRS 16 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv, zejména s dopadem na účetní jednotky v postavení nájemců. Jakmile bude v účinnosti, nahradí IFRS 16 stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu, včetně IAS 17 Leasingy, a související interpretace. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv a smluv, jejichž předmětem leasingu jsou aktiva malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako platilo dosud pro finanční leasing. Pronajímatel bude nadále kvalifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Skupina je primárně v postavení pronajímatele, nájemní smlouvy jako nájemce téměř nevykazuje. Dle stavu k 31. prosinci 2018 má Skupina uzavřeny dvě významnější nájemní smlouvy - pronájem kancelářských prostor (174 m²), pronájem pozemku o výměře 300 m². Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, výše nájemného v roce 2018 byla celkem 884 tis. Kč. Nově požadované vykazování práva k užívání aktiva a souvisejícího závazku z leasingu nebude mít významný dopad na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce Skupiny.

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Interpretace se aplikuje při určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a daňových sazeb, pokud existuje nejistota související s účtováním o dani z příjmů podle IAS 12. Interpretace se zabývá zejména těmito záležitostmi: zda by nejisté daňové postupy měly být posuzovány samostatně; předpoklady pro kontroly finančních úřadů; určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a dopady změn skutečností a okolností. Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít významný dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích - dodatek (účinný v EU pro období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Změna objasňuje, že IFRS 9 Finanční nástroje (včetně požadavků na snížení hodnoty) se má použít na dlouhodobé podíly v přidruženém nebo společném podniku, které tvoří čisté investice v přidruženém nebo společném podniku, ale na něž se nevztahuje ekvivalenční metoda. Skupiny nevykazuje žádné podíly v přidruženém nebo společném podniku, novelizace nebude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IFRS 9 Finanční nástroje – novela (účinná v EU pro období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Doplnění standardu řeší finanční aktiva týkající se práv na předčasné ukončení smlouvy s cílem umožnit jejich ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do úplného výsledku, v závislosti na posouzení obchodního modelu a to i v případě splátek s negativní kompenzací. Dále dodatek objasňuje účtování úprav nebo změn finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou, které nezpůsobí odúčtování. Úprava naběhlé hodnoty se vykáže v zisku nebo ztrátě ke dni úpravy nebo změny.

IAS 19 Zaměstnanecké požitky - novela (účinná od 1. ledna 2019, EU dosud neschválila)

Změna upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných zaměstnaneckých požitků. Změna se bude týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Skupina nevykazuje žádné penzijní plány, novelizace nebude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IFRS 3 Podnikové kombinace – novela (účinné od 1. ledna 2020, EU dosud neschválila)

Změna upravuje definici podniku s cílem pomoci účetním jednotkám při posuzování, zda se má transakce účtovat jako podniková kombinace nebo jako pořízení skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro zachycení a související ocenění. Skupina bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích.

IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby - novela (účinné pro účetní závěrky počínací 1. ledna 2020 a později, EU dosud neschválila)

Dodatky standardů upravují definici významnosti a její aplikaci s cílem usnadnit účetním jednotkám provádění úsudků o významnosti a sladit formulace definice významnosti napříč IFRS standardy a dalšími publikacemi. Dle nové definice významnosti se účetní jednotky musí vyvarovat tzv. zastření informace (vágní informace o významných položkách a událostech, nevhodné agregace popř. disagregace, umísťování informací na různé pozice v účetní závěrce, poskytováním nadbytečného množství informací skrývat informace podstatné). Při posuzování informací musí být brán zřetel na primární uživatele a informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zda je ovlivní. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1. ledna 2021, EU dosud neschválila)

Nový standard přinášející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS (účinný od 1. ledna 2020, EU dosud neschválila)

Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (vymezení vykazující jednotky, úprava prezentace a zveřejňování informací, oceňování a oduznání), aktualizaci definic aktiv a závazků a vyjasnění současné úpravy. V důsledku úpravy koncepčního rámce může dojít v budoucnu k úpravám stávajících pravidel (standards, interpretace), což by mohlo mít vliv na změnu účetních pravidel Skupiny.

2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a stav jejich přijetí v EU

Informace ohledně přijetí nových IFRS standardů a dodatků ke standardům a jejich výkladů tak, jak jsou zveřejňovány ze strany Evropské unie:

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#ifrs-endorsement-process

2.2.5. Důležitá účetní pravidla

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu, že Skupina neuvažuje o ukončení činnosti a že bude ve své činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

Skupina nemá v úmyslu, ani není nucena, likvidovat nebo podstatně zúžit rozsah činnosti.

Účetní období Skupiny činí 12 měsíců a je shodné s kalendářním rokem.

Funkční měna a měna vykazování

Tato konsolidovaná účetní závěrka se vykazuje v českých korunách, které jsou funkční měnou Skupiny. Veškeré finanční informace vykazované v českých korunách (Kč) byly zaokrouhleny na nejbližší celý tisíc (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Skupiny kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva oceňovaná v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

Skupina nemá žádné zahraniční jednotky.

Použití odhadů a úsudků

Po vedení Skupiny se při přípravě konsolidované účetní závěrky v souladu se standardy IFRS přijatými Evropskou unií požaduje, aby činilo úsudky, odhady a předpoklady mající vliv na aplikaci účetních postupů a na vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech, interních výpočtech a dalších různých skutečnostech, které vedení Skupiny považuje za daných okolností za přiměřené. Skutečný výsledek se od odhadů může lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních předpisů majících nejvýznamnější vliv na částky vykázané v konsolidované účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech

- podmíněná protihodnota
- klasifikace investic do nemovitostí

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách pojících se s významným rizikem, že bude v následujícím roce nutné provést významné úpravy, jsou uvedeny v následujících bodech

- ocenění investičního majetku
- řízení finančních rizik
- test na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně ziskatelných částek

Konsolidace

Dceřiné podniky jsou všechny vykazující jednotky, ve kterých je Skupina oprávněna řídit jejich finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Při posuzování toho, zda Skupina ovládá nějakou jednotku, je zvažována existence a dopad potenciálních hlasovacích práv, která jsou v současné době uplatnitelná nebo převoditelná. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na Skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Pro účtování o pořízení dceřiných podniků Skupinou je používána metoda koupě. Cenu akvizice představuje reálná hodnota získaných aktiv, vydaných kapitálových nástrojů a vzniklých nebo předpokládaných závazků k datu směny, plus náklady přímo související s pořízením. Datum směny je datum pořízení.

Částka, o kterou je pořizovací cena podílu vyšší, než je reálná hodnota podílu Skupiny na pořízených identifikovatelných čistých aktivech, je zaúčtována jako goodwill.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi podniky ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou taktéž z konsolidace vyloučeny kromě případů, kdy je u příslušné transakce prokazatelné snížení hodnoty převáděného aktiva. V případě nutnosti byly účetní principy dceřiných podniků upraveny tak, aby byla zachována konzistence s pravidly Mateřské společnosti.

Goodwill

Goodwill představuje částku, o kterou cena akvizice převyšuje reálnou hodnotu podílu Skupiny na čistých identifikovatelných aktivech, závazků a potencionálních závazků nabytého dceřiného podniku k datu akvizice. Goodwill z akvizic dceřiných podniků je součástí výkazu finanční pozice. Goodwill je vykazován v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty, pokud k nějakým došlo.

Skupina testuje goodwill na snížení hodnoty nejméně jednou za rok, a navíc vždy, jakmile existují náznaky na jeho znehodnocení. Goodwill je alokován jednotlivým peněžotvorným jednotkám, nebo skupinám peněžotvorných jednotek, u kterých se předpokládá synergický užitek z podnikových kombinací. Takovéto jednotky, nebo skupiny představují nejnižší úroveň, na které Skupina goodwill sleduje.

Dceřiný podnik UG-D, a.s. byl koupen v roce 2009. Dceřiný podnik UNISTAV International, a.s. byl koupen v roce 2016 a k 1. 1. 2018 zanikl fúzí s Mateřskou společností. Goodwill z této akvizice byl vykázán (bod 4.10, 5.4.) v roce 2016, v roce 2018 odúčtován.

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného, anebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti. Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2018, resp. 2017.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Pozemky, budovy, zařízení

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Skupině pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení oprav a případného snížení hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, aktivované poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Všechny obnovy majetku a zhodnocení, které prodlužují životnost nebo významně zlepšují podmínky uvedeného aktiva, se aktivují. Údržba a opravy se vykazují jako náklad v období jejich vzniku.

Pozemky ve vlastnictví se neodepisují, neboť se jejich životnost pokládá za neomezenou.

Odpisy se vypočítávají rovnoměrně po dobu odhadované životnosti daného aktiva takto:

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Klimatizační a vzduchotechnická zařízení	5 let
Stroje a zařízení	3 roky
Trezory	10 let
Inventář	3-6 let
Motorová vozidla	3 roky
Drobný majetek	1 rok

Položky budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Zbytkové hodnoty a doba životnosti se posuzují vždy k datu účetní závěrky.

Pořizovací cena zastaralého či vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku je spolu se souvisejícími opravkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázány přímo v zisku nebo ztrátě běžného období.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

Nehmotný majetek

Skupina nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej. Reálná hodnota je stanovena nezávislým znalcem.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva.

Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do hospodářského výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užitky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

Zásoby

Zásoby v podobě bytových a nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí,

- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Skupina schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje, je stanovena znalcem.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnuta ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Skupina stane stranou smluvních ustanovení finanční nástrojů.

Finanční aktiva

Finanční aktiva zahrnují pohledávky (poskytnuté půjčky), pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Skupina provádí prvotní zaúčtování výše uvedených finančních aktiv ke dni jejich vzniku.

Poskytnuté pohledávky (půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky)

Poskytnuté pohledávky (půjčky), 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 poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snižené o ztráty ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Dlouhodobé pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou pohledávky, které nebudou vypořádány do jednoho roku, jako krátkodobé jsou klasifikovány pohledávky (půjčky), které budou vypořádány do jednoho roku.

Skupina klasifikuje tu část dlouhodobých pohledávek (poskytnutých půjček) jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Skupina svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců.

Finanční závazky

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí

peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Dlouhodobé závazky jsou závazky, které nebudou vypořádány do jednoho roku, jako krátkodobé jsou klasifikovány závazky, které budou vypořádány do jednoho roku.

Odúčtování

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy byly splaceny nebo jiným způsobem vypořádány.

Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční pozice, pokud je kompenzace vykázaných částek právně vymahatelná a Skupina má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

Snížení hodnoty majetku, kromě goodwillu

U aktiv, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, Skupina posuzuje vždy ke konci účetního období, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty určitého aktiva.

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Účetní hodnoty nefinančních aktiv neklasifikovaných v reálné hodnotě jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o niž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je reálná hodnota daného aktiva snížená o náklady spojené s jeho prodejem nebo jeho hodnoty z užívání, je-li vyšší. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na niž lze samostatně identifikovat peněžní toky (peněžotvorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného snížení hodnoty nebo jeho zrušení ke každému konci účetního období.

Ztráta ze snížení hodnoty se zúčtuje do výkazu úplného výsledku pouze v takovém rozsahu, aby účetní hodnota daného aktiva nepřekročila účetní hodnotu aktiva, která by byla stanovena po odečtu odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání pohledávky (poskytnuté půjčky), došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků.

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti

- závažné finanční obtíže protistrany
 - porušení smlouvy jako např. prodlení při splácení
 - situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci
- Finanční aktiva oceněná zůstatkovou hodnotou jako pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou posuzovány alespoň jednou ročně. Pokud během roku nastane událost vedoucí ke ztrátě, je odhadnuto snížení hodnoty, které snižuje hodnotu pohledávek (poskytnutých půjček) na jejich realizovatelnou hodnotu, kterou představují budoucí peněžní toky diskontované původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

U kategorie krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů je, ještě následně posouzeno, zda nedošlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění.

Skupiny	Koeficient přecenění
- ve splatnosti	1
- po splatnosti ne déle než 90 dní	0,90
- po splatnosti déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní	0,70
- po splatnosti déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní	0,34
- déle než 360 dní	0,00

Koeficienty přecenění jsou stanoveny dle ust. § 34, odst. 2) a 3) vyhlášky č. 244/2013 Sb. Pokud je pohledávka (poskytnutá půjčka) nedobytná, odúčtuje se oproti zisku a ztrátě příslušného období a zároveň je odúčtováno snížení hodnoty, které se k dané pohledávce (poskytnuté půjčce) vztahuje.

Výnosy, náklady

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch Skupiny, a lze je spolehlivě ocenit.

Náklady jsou snížením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období.

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu. Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

Výnosy ze služeb

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření podle míry dokončení transakce k datu účetní závěrky. Míra dokončení se odhadne na základě zjištění provedených prací.

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

Poplatky za služby a náklady související s nájmem přeúčtované nájemcům jsou vykázány v čisté výši v konsolidovaném výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách ke konsolidované účetní závěrce. Jsou účtovány na základě obdržených faktur a odhadů.

Náklady na provoz nemovitostí

Náklady spojené s provozem nemovitostí (opravy a udržování, náklady na provoz a správu, daně z nemovitých, pojištění aj.) jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku na základě obdržených faktur a odhadů.

Správní náklady

Mzdové náklady, sociální náklady (odvody Skupiny do státního systému důchodového pojištění, sociálního zabezpečení a fondu zaměstnanosti a zdravotního pojištění za její zaměstnance) zaměstnanců nepřirazených na jednotlivé investice, odměny statutárních orgánů, odměna depozitáři, nájemné kancelářských prostor, auditorské, poradenské a právní služby a další služby spojené se správou Skupiny jsou považovány za správní náklady.

Skupina nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího, a to obvykle k datu zápisu přechodu vlastnických práv. Ke stejnému dni je investice do nemovitosti odúčtována z majetku. Vedlejšími náklady spojenými s prodejem jsou zejména náklady na právní služby, znalecké posudky, vyrovnání DPH v případě osvobozených plnění a daň z nabytí nemovitých věcí.

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

Úrokové výnosy zahrnují úrokové výnosy z investovaných prostředků, jako jsou bankovní úroky, úroky z poskytnutých půjček a úroky z dlouhodobých pohledávek.

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

Ostatní čistý finanční výsledek zahrnuje bankovní poplatky, zisky a ztráty a kurzové zisky/ztráty, které jsou vykazovány v čisté výši buď jako finanční výnosy nebo finanční náklady podle toho, zda jsou pohyby cizí měny na pozici čistého zisku nebo čisté ztráty.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s využitím metody efektivní úrokové míry.

Daň z příjmů

Daň z příjmů se skládá ze splatné a odložené daně. Daň z příjmů se vykazuje v zisku nebo ztrátě běžného období.

Splatná daň je očekávaný daňový závazek ze zdanitelných příjmů za daný rok, který je vypočten v souladu s českou daňovou legislativou za použití uzákoněných daňových sazeb ke konci účetního období, a všechny úpravy splatné daně týkající se předchozích let.

Odložená daň je vypočtena s použitím závazkové metody uplatněné na všechny přechodné rozdíly mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetními hodnotami.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v příštích obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit tyto přechodné rozdíly.

Pro výpočet odložených daňových pohledávek a závazků jsou použity předpokládané daňové sazby platné v obdobích vyrovnání pohledávky nebo závazku, na základě daňových sazeb, které byly uzákoněny ke konci účetního období.

Daňové pohledávky a závazky se započítávají, umožňuje-li zápočet zákon, a pokud se vztahují k témuž finančnímu úřadu.

Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi. Vyplacení dividend je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Skupiny.

Zisk na akcii

Skupina u svých kmenových akcií vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Skupiny váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

Potencionální závazky nejsou vykázány ve výkazu finanční pozice. Jsou však zveřejněny v příloze, pokud odliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je nepravděpodobný.

Podmíněná aktiva nejsou vykázána ve výkazu finanční pozice, ale zveřejňují se v příloze, je-li pravděpodobné, že budou znamenat ekonomický prospěch.

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi koncem účetního období a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetní závěrce v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly ke konci účetního období.

V případě, že mezi koncem účetního období a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po konci účetního období, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetní závěrce.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (i) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (ii) má na účetní jednotku významný vliv;
- (iii) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (ii) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (iii) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (iv) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (v) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
- (vi) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a).
- (vii) Osoba uvedená v bodě (a) (i) účetní jednotku významným způsobem ovládá nebo je členem

3. STRUKTURA SKUPINY

Kontrola nad Skupinou

Mateřskou společností Skupiny je společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Dceřiné společnosti Skupiny k 31. 12. 2018

Společnost UG-D, a.s., IČO: 271 81 227

Obchodní společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9569. Základní kapitál společnosti je 2 000 000,- Kč, podíl Mateřské společnosti na základním kapitálu 100%. Hlavní činností společnosti je pronájem a prodej bytových jednotek a nebytových jednotek.

Změny ve Skupině v roce 2018

V roce 2018 došlo k zániku dceřiné společnosti UNISTAV International, a.s. Její jmění v důsledku fúze sloučením přešlo na Mateřskou společnost. Fúze byla zapsaná 26. 6. 2018, rozhodný den fúze 1. 1. 2018.

4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

4.1. Nehmotná aktiva

Mateřská společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v Praze Hostivice“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby a je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku v oblasti katastrálním území Hostivice.

Tento majetek byl zařazen do kategorie samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti z důvodu nemožnosti stanovit časový plán snižování hodnoty. Celá účetní cena projektové dokumentace byla 7 267 tis. Kč.

Na konci účetního období byl proveden test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v oblasti Hostivice a snížena hodnota o 58,28% z účetní ceny tj. o 3 032 tis. Kč (2017: 4 235 tis. Kč).

4.2. Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 272 417	972 595	237 399	3 482 411
Investice/akvizice	182 117	-	-	182 117
Převody	8 757	-	-8 757	-
Náklady na rozvojové projekty	5 276	-	89 007	94 283
Přírůstky investic do nemovitostí	2 801	-	-	2 801
Úbytky investic do nemovitostí	-8 919	-13 845	-13 026	-35 790
Rozdíly z přecenění	46 798	-15 567	-4 579	26 652
Zůstatek k 31.12.2017	2 509 247	943 183	300 044	3 752 474
Investice/akvizice	120 576	-	-	120 576
Převody	59 611	6 409	-116 538	-50 518
Náklady na rozvojové projekty	-	-	296 693	296 693
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-17 324	-78 697	-16 778	-112 799
Rozdíly z přecenění	36 955	97 169	-116 708	17 416
Zůstatek k 31.12.2018	2 709 065	968 064	346 713	4 023 842

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 178 299 tis. Kč (tj 4,43 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem. Na žádné nemovitosti není předkupní právo.

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam zástav a služebností je uveden v příloze č. 1.

Skupina zakoupila pozemky a dva obchodní objekty v České Lípě v hodnotě 120 576 tis. Kč. Na zakoupených pozemcích byl postaven třetí obchodní objekt. Byla zahájena výstavba marketu DIY ve Svitavách, stavba je k 31. 12. 2018 před dokončením. Byly prodány zasíťované pozemky v Jihlavě, pokračoval prodej bytových a nebytových jednotek z projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“ a pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů „Rodinné bydlení Jahodnice“. Pokračovala práce na územním řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2018 a k 31. prosinci 2017 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend (nezavislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsán do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají rozsáhlé odborné znalosti a dlouhodobé zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota je v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS a je určena na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky.

Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace:

Skupina vlastní nemovitosti, které buď pronajímá – nákupní centra nebo je drží za účelem zhodnocení, či výstavby - pozemky.

Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou diskontní sazba a skutečné nájemné ovlivněné obsazeností snížené o přímé průměrné náklady dané nemovitosti.

Průměrná obsazenost komerčních ploch byla 100 % (2017: 100 %), průměrná obsazenost bytových a nebytových jednotek byla 99 % (2017: 80 %)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 7,68 % (2017: 7,83 %).

V případě bytových jednotek, garáží a příslušných pozemků určených k pronájmu a postupnému prodeji do konce roku 2023 je použita metoda diskontovaných výnosů při použití diskontní míry 4,55 % (v 2016: 5,93 %). Pro stanovení výnosů byla použita cena 23 476 Kč/m² (v 2017 24 088 Kč/m²) u bytových jednotek a 12 168 Kč/m² (v 2017: 11 825 Kč/m²) u garáží.

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení a to buď formou budoucího prodeje pozemků, nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako dokončení projekčních a dalších prací k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 346 Kč/m² (2017: 1 292 Kč/m²).

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2018	2017
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 780	1 780
Přírůstky	541	-
Prodeje/vyřazení	-124	-
Zůstatek k 31.12.	2 197	1 780
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-856	-565
Přírůstky	-428	-291
Prodeje/vyřazení	124	-
Zůstatek k 31.12.	-1 160	-856
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	1 037	924

Skupina vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia.

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

4.5. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Zásoby	128 235	-
Pohledávky z obchodních vztahů	12 488	11 042
Poskytnuté zálohy	4 208	4 218
Hrubá výše celkem	16 696	15 260
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 834	-4 712
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	11 862	10 548

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Ostatní pohledávky - daň z příjmů	-	2 316
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	6 493	7 640
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	1 154	1 038
Ostatní pohledávky - ostatní	7 340	46 947
Celkem ostatní pohledávky	14 987	57 941

4.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Bankovní účty	188 439	335 324
Pokladní hotovost	63	71
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	188 502	335 395

4.7. Vlastní kapitál

Konsolidovaný výkaz o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodu konsolidované účetní závěrky.

Společnost v roce 2018 ani v roce 2017 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)		
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	196 387	189 305
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	196 387	189 305
Základní zisk na akcii v Kč	35 006,60	33 744,21
Zředěný zisk na akcii v Kč	35 006,60	33 744,21

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Skupiny váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Skupinou a držených jako vlastní akcie.

Zředěný zisk na akcii se vypočte úpravou váženého průměru kmenových akcií v oběhu, aby bylo možno získat konverzi celkového ředícího potencionálu kmenových akcií.

4.8. Přijaté úvěry, půjčky

Skupina má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030, finanční prostředky byly poskytnuty na pořízení nákupního centra Valašské Meziříčí. Úvěr přešel na Mateřskou společnost v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2018 byl 66 787 tis. Kč (k 31.12.2017 72 923 tis. Kč), z toho částka splatná do konce roku 2019 vykázaná v krátkodobých závazcích celkem 4 280 tis. Kč, částka 62 507 tis. Kč splatná po roce 2019 vykázaná v dlouhodobých závazcích.

4.9. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Závazky z obchodního styku	39 168	22 709
Přijaté zálohy	36 074	15 164
Závazky - spřízněné osoby	124	326
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	75 366	38 199
Výdaje příštích období	19 526	9 933
Výnosy příštích období	1 876	6 276
Odměny statut.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	711	617
Daň z příjmů splatná	1 047	441
Ostatní daně	5 747	3 015
Ostatní závazky - ostatní	28	34 432
Celkem ostatní závazky	28 935	54 714

5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝLEDKU

5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2018	2017
Výnosy z pronájmu	217 723	206 416
Výnosy ze služeb	1 105	1 061
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	218 828	207 477

Výnosy z pronájmu a služeb jsou pouze z tuzemska a týkají se převážně pronájmu obchodních prostor.

5.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2018	2017
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	27 957	26 008
Náklady na energie	-27 953	-26 808
Výnosy související s pronájmem - ostatní	4 594	3 652
Náklady na poskytované služby	-2 483	-910
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 115	1 942

Kromě nájmu hradí nájemci služby spojené s nájmem – zejména – náklady na energie (elektřina, teplo, plyn, voda – vodné, stočné, srážková), telekomunikační služby, zimní údržby parkovišť, deratizace atd.

5.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2018	2017
Opravy a udržování nemovitostí	14 703	8 924
Bezpečnostní služby	4 064	3 404
Daň z nemovitostí	2 251	1 911
Správa budov a nemovitostí	2 935	2 823
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 603	5 174
Náklady na provoz nemovitostí celkem	29 556	22 236

5.4. Snížení hodnoty majetku

	2018	2017
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-914	-1 059
Snížení hodnoty pohledávek	-122	-190
Snížení hodnoty majetku celkem	-1 036	-1 249

Vývoj snížení hodnoty majetku

k 31.12.2018	počáteční stav k 1. 1. 2018	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2018
Dlouhodobý nehmotný majetek	2 118	914	-	914	3 032
Pohledávky	4 713	122	-	122	4 835
Goodwill	2 068	-	-2 068	-2 068	0
Snížení hodnoty majetku celkem	8 899	914	-2 068	914	7 867
k 31.12.2017	počáteční stav k 1. 1. 2017	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2017
Dlouhodobý nehmotný majetek	1 059	1 059	-	1 059	2 118
Pohledávky	4 523	190	-	190	4 713
Goodwill	2 068	-	-	-	2 068
Snížení hodnoty majetku celkem	7 650	1 249	-	1 249	8 899

5.5. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2018	2017
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	36 955	46 798
Pozemkové portfolio	97 169	-15 567
Projekty ve výstavbě	-116 708	-4 579
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	17 416	26 652

5.6. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2018	2017
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	135 020	39 998
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-112 799	-30 723
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-4 668	-481
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	17 553	8 794

Skupina prodala pozemky v Jihlavě a pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků a v prodeji bytových a nebytových jednotek v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“.

5.7. Správní náklady

	2018	2017
Mzdové náklady a odměny	8 671	7 602
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 466	2 166
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	4 964	4 465
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	991	995
Odpis pohledávek	-	-
Odpisy zařízení	369	291
Spotřeba materiálu	371	213
Správní náklady - aktivace vnitropodnikových služeb	-572	-
Ostatní správní náklady	1 440	1 102
Správní náklady celkem	18 700	16 834

5. 8. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2018	2017
Bankovní úroky	1 178	647
Úrokové výnosy celkem	1 178	647

	2017	2017
Bankovní poplatky	36	47
Bankovní úroky	125	122
Ostatní čistý finanční výsledek	161	169

5.9. Daň z příjmů

	2018	2017
Daň z příjmů - splatná	7 032	6 121
Odložená daň z příjmů	4 219	9 598
Celkem daň z příjmů	11 251	15 719

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	48 188	43 015
Splatný závazek(+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	1 047	-1 875
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	49 235	41 140

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2018 činí 5,42 % (2017: 7,67 %)

	2018	2017
Zisk za účetní období	196 387	189 305
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	11 251	15 719
Zisk před zdaněním	207 638	205 024
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob - dceřiné společnosti	19%	19%
Daň z příjmů vypočtená nominální daní z příjmů právnických osob	10 382	10 251
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-1 316	798
Uplatnění daňové ztráty minulých období	-389	-625
Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti	2 574	5 295
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	11 251	15 719

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2018			2017		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	4 235	2 422	1 813	5 149	1 516	3 633
Investice do nemovitostí	4 028 421	3 061 223	967 198	3 752 474	2 845 126	907 348
Pozemky, budovy, zařízení	1 037	1 035	2	924	926	-2
Zásoby	128 235	122 222	6 013	-	-	-
Neuplatněné daňové ztráty	-	-	-	-	2 034	-2 034
Přechodný rozdíl (sazba 5%)			970 359			934 708
Přechodný rozdíl (sazba 19%)			88			-25 763
Odložená daň			48 518			41 840
Odložená daň pohledávka (kompenzace)			-330			1 174
Odložená daň závazek			48 188			43 015

6. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Skupina vystavena rizikům

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- tržní riziko zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko.

Tato část přílohy k účetní závěrce obsahuje informace o výše zmíněných rizicích, kterým je Skupina vystavena, o cílech, směrnicích a postupech Skupiny v oblasti měření a řízení rizika a o řízení kapitálu Skupiny.

6.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Skupina je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů) a vkladů u bank.

K datu výkazu o finanční pozici neexistovalo žádné významné úvěrové riziko související s jediným nájemcem zákazníkem nebo skupinou zákazníků. Riziko související s případným neuhrazením nájmu omezuje Skupina tím, že požaduje úhradu nájmu dopředu.

Maximální vystavení úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva uvedeného ve výkazu o finanční pozici.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2018 a 2017 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2018	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 972	6 724	-4 834	11 862
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	13 833	-	-	13 833
Peněžní prostředky a ekvivalenty	188 502	-	-	188 502
Celkem	214 307	6 724	-4 834	216 197

k 31.12.2017	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 683	5 577	-4 712	10 548
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	54 587	-	-	54 587
Peněžní prostředky a ekvivalenty	335 395	-	-	335 395
Celkem	401 665	5 577	-4 712	402 530

6.2. Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Skupina nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Skupina řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí v převažující míře vlastními zdroji a využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

6.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Skupiny, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Skupina investuje.

Dle statutu Mateřské společnosti mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100% nemovitostí Skupiny umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu. Skupina uplatňuje diverzifikaci.

Měnové riziko

Skupina nemá k 31. 12. 2018 finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Skupina má k 31. 12. 2018 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je úročen pohyblivou úrokovou sazbou vycházející ze sazeb PRIBOR za referenční období 1 měsíc navýšený o fixní marži. Tento bankovní úvěr je Skupina schopna vykryt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

Skupina je vystavena riziku vyplývajícimu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

Reálná hodnota investic do nemovitostí v majetku Skupiny je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva Mateřské společnosti v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Mateřské společnosti, provede tato dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

Rizika investice do nemovitostí lze eliminovat pomocí diverzifikace aktiv, do kterých Skupina investuje. Dle statutu mohou být aktiva Mateřské společnosti umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V České republice však bylo vždy umístěno 100 % investic Skupiny.

6.4. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Skupiny je zajistit schopnost Skupiny pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Mateřská společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 94,99 % pasiv.

Finanční pozice Skupiny nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcii může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích a to může mít dopad na finanční situaci Skupiny.

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými stranami Skupiny jsou členové představenstva (současní a bývalí), členové dozorčí rady (současní i bývalí) a vedení (klíčové vedoucí pracovníci), akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv, nebo které jsou společnými podniky.

Členové představenstva obdrželi v roce 2018 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 391 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 383 tis. Kč (v roce 2017 celkem 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2018 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 118 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2017 celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	4 892	2 905
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 892	2 905

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	2 548	2 709
UNIMEX GROUP, a.s.	3	-
Celkem ostatní pohledávky	2 551	2 709

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	96	1 720
UNIMEX GROUP, a.s.	28	271
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	7
Václavské, a.s.	45	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	169	1 999

Ostatní závazky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	91	65
UNIMEX GROUP, a.s.	221	-
Václavské, a.s.	1	41
Celkem ostatní závazky	313	106

Výnosy z pronájmu a služeb

	2018	2017
Global Stores, a.s.*	-	89 185
UNI HOBBY, a.s.	170 631	73 566
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	170 631	162 751

Náklady na provoz nemovitostí

	2018	2017
Global Stores, a.s.*	-	649
UNI HOBBY, a.s.	1 537	615
UNIMEX GROUP, a.s.	2 175	1 995
Celkem náklady na provoz nemovitostí	3 712	3 259

Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2018	2017
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	27
UNIMEX GROUP, a.s.	222	236
Václavské, a.s.	1 071	1 049
Celkem správní náklady	1 293	1 312

Pořízení investic do nemovitostí

	2018	2017
UNI HOBBY, a.s.	-	3 495
Celkem pořízení investic do nemovitostí	0	3 495

* Společnost Global Stores, a.s. zanikla dne 1. 9. 2017 v důsledku fúze se společností UNI HOBBY, a.s.

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Skupina nemá žádné podmíněné závazky. Vůči Skupině není veden žádný soudní spor a Skupině není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

9. BANKOVNÍ ZÁRUKY

Ve prospěch Skupiny byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráček – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 10 000 tis. Kč s platností do 22. 4. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS – MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s platností do 1. 11. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu C v České Lípě II
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 tis. Kč s platností do 26. 11. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu A a B v České Lípě II

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení konsolidované účetní závěrky nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci skupiny.

Zástavy, služebnosti

Příloha č. 1

Zástavy

	Popis zástavního práva	Zástavní věřitel	Dotčené nemovitosti
UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315)	Zástavní právo k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru včetně příslušenství jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv vzniklé do 31. 12. 2035 až do výše 261 600 000,- Kč	Česká spořitelna, a.s.	dotčené nemovitosti - parcela St. 1217, St. 2819/1, 1612/1,1612/11, 1612/13,1612/14,1612/2,1612/4, 1632/2,1644,1651,406/24,416/22,416/6

Služebnosti

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají, vzhledem ke svému charakteru, vliv na jejich reálnou hodnotu.

Objekt	Oprávnění	Povinnost	Služebnost
UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín - LV 6119)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
	E.ON Distribuce, a.s.	3163/132	distribuční soustava trafostanice
UNI HOBBY market Zlín (k.ú. Louky nad Dřevnicí - LV 968)	Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 670/71	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín - LV 14003)	parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
	parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
	parcela 20582/120, St. 9032,	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
	parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141 - 145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace

	DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
	parcela St. 743, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
	parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
	2058/80, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
	2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
	parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy - kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
	ČEZ, a.s.	parcela 2058/97	zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení

	ČEZ, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
	ČEZ, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
UNI HOBBY market Pardubice (k.ú. Pardubice - LV 12663)	parcela st. 10575, 1759/7	parcela 1764/9,	chůze, jízdy, průhonu
	parcela 1759/8,1759/19	1764/10,1764/13, 1764/15	
	1761/6, 2784/29	parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15	vozové cesty, stezky
	ČEZ, a.s.	1759/7	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	stavba č. p. 2777	umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
	Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006
OBI market Roztyly (k.ú. Chodov - LV 12877)	Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
	parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
	ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
UNI HOBBY market České Budějovice (k.ú. České Budějovice 3 - LV4172)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN
	parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
UNI HOBBY market Jihlava a pozemky Jihlava (k.ú. Horní Kosov - LV 1717)	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1056/3, 1137/190,1137/10, 1137/164, 1137/28	zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení

	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Statutární město Jihlava	parcela 1137/10, 1137/164,	právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy
UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště - LV 5200)	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	chůze a jízdy
	parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362	parcela 6068/154	připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN, NN, rozvaděč NN
	parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek

	St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
	St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
	Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	6068/156, 6068/203	zřizování a provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení
	St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196, 6068/204, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržívat takové kanalizační vedení
	6068/154	6068/199	užívání pozemku jako parkoviště
Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy - LV 23466)	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcely 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
	parcely 2880/31	parcely 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
	parcely 2868/14, 2868/17, 2880/29, 2880/31, 2880/99, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229	parcely 2880/15	vedení inženýrských sítí
	Statutární město Kladno	parcely 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)
Pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice - LV 12663)	ČEZ Distribuce, a.s.	parcely 1759/7	zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek
	parcely 1761/6, 2784/29,	parcely 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15	služebnost vozové cesty a stezky
	Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo
	St. 10575, 1759/19, 1759/7, 1759/8	1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	věcné břemeno chůze, jízdy a průhonu
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	Stavba Zelené předměstí č.p. 2777	zřízení (umístění), provozu, údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	1764/8, 2629/36	užívání části pozemku za účelem zřízení (uložení) , provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě
Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice LV 551)	parcely 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215	parcely 881/1	cesty a stezky

	PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
	PRE distribuce, a.s.	877/111, 877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
	parcely 877/6-67, 877/101- 129	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice - LV 1760)	877/21	881/1	Služebnost cesty a stezky
	877/21	881/39	Služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace vodovodního vedení a přípojky vodovodu
	PRE distribuce, a.s.	877/338	Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku součást distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti
UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)	3840/1, 3840/2, 3840/3, 3840/4,	3841/2, 3886/34,35,36	břemeno chůze a jízdy
	ČEZ Distribuce, a.s.	3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
Pozemky Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa - LV 12262)	ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení
Pozemky Vsetín (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)	1651	1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
	1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
	St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí

	St. 2810, st. 2811	1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
	DEZA, a.s.	406/24	právo údržby a vedení teplovodu
	DEZA, a.s.	1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
	St. 749/4, 1612/10	1612/11	věcné břemeno chůze a jízdy
	St. 749/4, 1612/10	1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
	ČEZ Distribuce, a.s.	1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
	St. 2810, st. 2811	1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
	St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy
	1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
	St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
Pozemky Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů - LV 7127)	1560/32	1560/13, 1560/29, 1559/6	věcné břemeno průchodu a průjezdu
Bytový dům s pozemky Kroměříž (LV 15140, 15250)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/129, 131, 132, 133	zřizování, provozování, vedení, opravy distribuční soustavy umístěného vedení NN
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1539/129, 131, 132, 133	vedení, opravy, udržování podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/5	zřizování, vedení, provozování distribuční soustavy NN
	Internethome s.r.o.	parcela 1539/5	zřizování, provozování, vedení, opravy, údržba rozvodů strukturované kabeláže a technol.zařízení

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2018**

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2018
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018
Rozvahový den:	31. prosince 2018
Datum podepsání zprávy:	21. března 2019
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2018**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) a její dceřiné společnosti (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2018, z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková výše aktiv“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti jednotlivých společností tvořících Skupinu. Všechny společnosti ve Skupině jsou auditovány stejnou auditorskou společností. Dceřiná společnost nepředstavuje v konsolidované účetní závěrce významný vliv. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“.

V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v konsolidovaných účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2018 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici (rozvaze).

- Zásoby – Skupina vykázala v roce 2018 položku „Zásoby“, která představuje bytový dům určený k postupnému prodeji bytů. K rozvahovému dni je pod smlouvou o budoucí kupních smlouvách více než 75 % bytů.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k zásobám (výpisy z katastru nemovitostí, kolaudační rozhodnutí). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění, správnému vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici (rozvaze) a vazbě na výpočet čisté hodnoty aktiv dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

- Oceňování reálnou hodnotou – účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek (včetně dceřiných společností) a dluhy na reálnou hodnotu.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnici a postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou. Prověřili jsme přecenění majetku a dluhů

dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných konsolidovaných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidovaných účetních výkazech.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace) – zaměřili jsme se na ověření správného nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

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

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) 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 (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobilé 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 konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo 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 takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení

konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá za sledování postupu sestavování konsolidované účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované 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 (materiální) nesprávnosti konsolidované 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 27. 4. 2018 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme tři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 21. 3. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Praha, 21. března 2019



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha 1
Oprávnění KAČR č. 317

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel



Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2018

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2018

(všechny údaje jsou uvedeny v tisících korunách českých, není-li výslovně uvedeno jinak)

OBSAH: Výkaz o finanční pozici

Výkaz o úplném výsledku

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu

Přehled o peněžních tocích

Příloha účetní závěrky

V Praze dne 11. 3. 2019



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2018	2017
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 011 619	3 686 944
Nehmotná aktiva	3.1.	4 235	5 149
Investice do nemovitostí	3.2.	3 976 652	3 517 782
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	1 037	924
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4	2 000	147 439
Odložená daňová pohledávka		-	-
Majetkové účasti	3.5	27 695	15 650
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	3.6	358 523	395 518
Zásoby		128 235	-
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám		21 000	3 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		9 699	7 708
Ostatní pohledávky		14 967	55 462
Peněžní prostředky a ekvivalenty		184 622	329 348
AKTIVA CELKEM		4 370 142	4 082 462
VLASTNÍ KAPITÁL	3.7.	4 155 095	3 955 061
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 243 295	1 043 261
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		111 025	46 863
Přijaté půjčky	3.8.	62 507	-
Závazek odložená daň	4.10.	48 518	46 863
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		104 022	80 538
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	4 280	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	72 754	31 931
Ostatní závazky	3.9.	26 988	48 607
PASIVA CELKEM		4 370 142	4 082 462

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2018	2017
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	215 594	192 166
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	2 074	1 236
Čisté výnosy z pronájmu		217 668	193 402
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-28 537	-20 037
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.4.	17 775	11 071
Snížení hodnoty majetku	4.5.	-1 018	-1 239
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.6.	9 345	2 361
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.7.	9 051	6 436
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		1	-
Správní náklady	4.8.	-17 990	-15 837
Provozní výsledek hospodaření		206 295	176 157
Úrokové výnosy	4.9.	1 149	2 136
Úrokové náklady	4.9.	-125	-
Ostatní čistý finanční výsledek	4.9.	-25	-16
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		999	2 120
Zisk/ Ztráta před zdaněním		207 294	178 277
Daň z příjmů	4.10.	-9 438	-8 846
Zisk/ Ztráta za účetní období		197 856	169 431
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		197 856	169 431

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2016	2 805 000	106 800	873 830	3 785 630
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	169 431	169 431
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2017	2 805 000	106 800	1 043 261	3 955 061

Zůstatek k 31.12.2017	2 805 000	106 800	1 043 261	3 955 061
Vliv fúze k 1.1.2018*	-	-	2 178	2 178
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	197 856	197 856
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 295	4 155 095

* viz bod 6.1 informace ohledně fúze k 1. 1. 2018

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2018	31.12.2017
<i>Peněžní tok z provozní činnosti</i>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	297 875	262 395
Platby dodavatelům za služby a materiál	-79 725	-55 302
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>218 150</i>	<i>207 093</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statut. orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-9 096	-7 872
Platby daní včetně daně z příjmů	-65 440	-56 432
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	1 133	637
Bankovní poplatky	-22	-16
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	144 725	143 410
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, přijaté zálohy na prodej zásob	162 882	36 160
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-476 511	-249 998
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	-313 629	-213 838
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Přijaté splátky úvěrů a půjček	27 000	14 500
Splátky úvěrů	-6 137	-
Úroky z přijatých úvěrů	-123	-
Poskytnuté půjčky	-	-5 500
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	20 740	9 000
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-148 164	-61 428
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	<i>332 786</i>	<i>390 776</i>
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	<i>184 622</i>	<i>329 348</i>

* viz bod 6.1 informace ohledně fúze k 1. 1. 2018

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost“). Společnost je zapsaná v OR Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14196.

Předmětem činnosti Společnosti je činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky včetně provádění vlastní administrace.

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2018 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	47,17 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	31,44 %
UNIMEX GROUP, a.s., Václavské nám. 53, 110 00 Praha 1	20,77 %

Orgány Společnosti k 31. 12. 2018

Představenstvo

předseda představenstva	JUDr. Jiří Šimáně
místopředseda představenstva	Ing. Jaromír Šmejkal
člen představenstva	Ing. Petr Pavlát

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	JUDr. Lubomír Kadaně
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

V období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2018 celkem 9 zaměstnanců (k 31. 12. 2017 měla Společnost 8 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii.

Individuální účetní závěrka zahrnuje výkaz o finanční pozici, výkaz o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu účetní závěrky obsahující popis účetních pravidel a doplňující komentář.

2.2. Aplikace nových a novelizovaných mezinárodních standardů účetního výkaznictví (IFRS) přijatých pro použití v EU

2.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2018 nebo po tomto datu.

předpis		použití
IFRS 15	Výnosy ze smluv se zákazníky	Nový standard nahrazuje všechny stávající předpisy účtování výnosů, kterými jsou standardy IAS 18 Výnosy a IAS 11 Smlouvy o zhotovení a související interpretace, a přináší jednotný komplexní modul účtování a vykazování výnosů plynoucích ze smluv se zákazníky na dodání zboží či služeb bez ohledu na odvětví nebo typ transakce. Společnost vykazuje výnosy z pronájmu a služeb s ním spojených a výnosy z prodeje nemovitostí držených za účelem zhodnocení. Aplikace nemá žádný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.
IFRS 9	Finanční nástroje	Nový standard nahrazuje standard IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a přináší nový přístup ke klasifikaci a oceňování finančních aktiv, nový model snížení hodnoty a nová pravidla zajišťovacího účetnictví pro mikro zajištění. Společnost využila možnost nepřepočítávat srovnatelné informace za období před rokem 2018. K 1. 1. 2018 nebyly identifikovány žádné rozdíly, které by bylo nutno promítnout do vlastního kapitálu. Obchodní pohledávky a půjčka poskytnutá dceřině společnosti mají nízké úvěrové riziko a je u nich vykazována 12měsíční očekávaná úvěrová ztráta. Zajišťovací účetnictví Společnost nevyužívá.
IFRIC 22	Transakce v cizích měnách a předem hrazená protihodnota	Nový standard vyjasňuje přístup k přepočtu cizoměnových zálohových plateb spojených s pořízením dlouhodobého majetku, zásob nebo naopak u jejich prodeje. Společnost nemá žádnou transakci spadající do rozsahu tohoto předpisu.
úprava IAS 40	Investice do nemovitostí	Společnost nevykazuje žádné nemovitosti pro vlastní účely, ale pouze investice do nemovitostí. Aplikace nemá žádný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.
úprava IFRS 2	Úhrady vázané na akcie	Novela řeší tři oblasti - účtování o transakcích s úhradami vázanými na akcie vypořádanými v hotovosti obsahující rozhodné podmínky, klasifikace transakcí s úhradami vázanými na akcie se znaky čistého vypořádání pro povinnost uplatnění srážkové daně a účtování o změnách transakcí s úhradami vázanými na akcie z transakcí vypořádaných v hotovosti na transakce vypořádané kapitálovými nástroji. Společnost nevykazuje žádné transakce v rozsahu tohoto předpisu.
úprava IFRS 4	Pojistné smlouvy	Novela řeší použití standardu IFRS 9 Finanční nástroje společně s tímto standardem.

2.2.2. Roční zdokonalení IFRS

Cyklus 2014 – 2016

Roční zdokonalení IFRS zahrnuje úpravy standardů IFRS 1 První přijetí IFRS, IAS 28 Investice v přidružených a společných jednotkách a IFRS 12 Zveřejnění podílů v jiných účetních jednotkách (Změny IFRS 12 nabyly účinnosti již od 1. ledna 2017, změny IFRS 1 a IAS 28 jsou účinné od 1. ledna 2018).

Aplikace úprav neměly dopad na individuální účetní závěrku Společnosti, protože Společnost není prvouživatelé IFRS ani nepředstavuje organizaci rizikového kapitálu. Společnost rovněž nemá žádný přidružený nebo společný podnik, jenž by byl investiční jednotkou.

Cyklus 2015 – 2017

Roční zdokonalení zahrnuje úpravy standardů úpravy standardů IFRS 3, IFRS 11, IAS 12 a IAS 23. (Změny nabýly účinnosti 1. ledna 2019 a nebyly dosud schváleny).

Úpravy IFRS 3 objasňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 objasňují, že pokud účetní jednotka získá společnou kontrolu nad podnikem, jenž je společnou činností, tato účetní jednotka své dříve držené podíly v tomto podniku nebude přeceňovat. Úpravy IAS 12 objasňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázány do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly. Úpravy IAS 23 objasňují, že pokud jakákoliv konkrétní půjčka zůstane nesplacena poté, co je související aktivum připraveno k zamýšlenému užití či k prodeji, tato půjčka se při výpočtu míry aktivace stane součástí finančních prostředků, které si účetní jednotka půjčuje obecně.

Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

2.2.3. Nové a novelizované standardy neúčinné pro dané aktuální účetní období

- IFRS 16 Leasingy
- IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů
- IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích - novelizace
- IFRS 9 Finanční nástroje - novelizace
- IAS 19 Zaměstnanecké požitky – novelizace
- IFRS 3 Podnikové kombinace - novelizace
- IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby - novelizace
- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 16 Leasingy (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

IFRS 16 přináší podstatnou změnu v účetních pravidlech zachycení leasingových smluv, zejména s dopadem na účetní jednotky v postavení nájemců. Jakmile bude v účinnosti, nahradí IFRS 16 stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu včetně IAS 17 Leasingy a související interpretace. Podle nového standardu nebude nájemce rozlišovat finanční a operativní leasing a většina leasingových smluv (s výjimkou krátkodobých smluv a smluv, jejichž předmětem leasingu jsou aktiva malých hodnot) povede k zachycení aktiv a závazků ve výkazu finanční situace podobně jako platilo dosud pro finanční leasing. Pronajímatel bude nadále kvalifikovat leasingovou smlouvu jako finanční nebo operativní leasing, tj. obdobně jako činí nyní. Společnost je primárně v postavení pronajímatele, nájemní smlouvy jako nájemce téměř nevykazuje. Dle stavu k 31. prosinci 2018 má Společnost uzavřeny dvě významnější nájemní smlouvy - pronájem kancelářských prostor (174 m²), pronájem pozemku o výměře 300 m². Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 3 měsíce, výše nájemného v roce 2018 byla celkem 884 tis. Kč. Nově požadované vykazování práva k užívání aktiva a souvisejícího závazku z leasingu nebude mít významný dopad na částky vykázané v účetní závěrce Společnosti.

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů (účinný v EU pro roční období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Interpretace se aplikuje při určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a daňových sazeb, pokud existuje nejistota související s účtováním o dani z příjmů podle IAS 12. Interpretace se zabývá zejména těmito záležitostmi: zda by nejisté daňové postupy měly být posuzovány samostatně; předpoklady pro kontroly finančních úřadů; určení zdanitelného příjmu (daňové ztráty), daňových základů, nevyužitých daňových ztrát, nevyužitých daňových zápočtů a dopady změn skutečností a okolností. Vedení Společnosti neočekává, že aplikace úprav v budoucnu bude mít významný dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích - novela (účinné v EU pro období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Změna objasňuje, že IFRS 9 Finanční nástroje (včetně požadavků na snížení hodnoty) se má použít na dlouhodobé podíly v přidruženém nebo společném podniku, které tvoří čisté investice v přidruženém nebo společném podniku, ale na něž se nevztahuje ekvivalenční metoda. Společnost nevykazuje žádné podíly v přidruženém nebo společném podniku, novelizace nebude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

IFRS 9 Finanční nástroje – novela (účinné v EU pro období počínající dne 1. ledna 2019 či po tomto datu)

Doplnění standardu řeší finanční aktiva týkajících se práv na předčasné ukončení smlouvy s cílem umožnit jejich ocenění naběhlou hodnotou nebo reálnou hodnotou vykázanou do úplného výsledku, v závislosti na posouzení obchodního modelu a to i v případě splátek s negativní kompenzací. Dále dodatek objasňuje účtování úprav nebo změn finančních závazků oceňovaných naběhlou hodnotou, které nezpůsobí odúčtování. Úprava naběhlé hodnoty se vykáže v zisku nebo ztrátě ke dni úpravy nebo změny.

IAS 19 Zaměstnanecké požitky – novela (účinné od 1. ledna 2019, EU dosud neschválila)

Změna upravuje ustanovení týkající se penzijních plánů definovaných zaměstnaneckých požitků. Změna se bude týkat změn penzijních plánů uskutečněných po účinnosti novelizace. Společnost nevykazuje žádné penzijní plány, novelizace nebude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

IFRS 3 Podnikové kombinace – novela (účinné od 1. ledna 2020, EU dosud neschválila)

Změna upravuje definici podniku s cílem pomoci účetním jednotkám při posuzování, zda se má transakce účtovat jako podniková kombinace nebo jako pořízení skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro zachycení a související ocenění. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích.

IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby - novela (účinné pro účetní závěrky počínací 1. ledna 2020 a později, EU dosud neschválila)

Dodatky standardů upravují definici významnosti a její aplikaci s cílem usnadnit účetním jednotkám provádění úsudků o významnosti a sladit formulace definice významnosti napříč IFRS standardy a dalšími publikacemi. Dle nové definice významnosti se účetní jednotky musí vyvarovat tzv. zastření informace (vágní informace o významných položkách a událostech, nevhodné agregace popř. disagregace, umísťování informací na různé pozice v účetní závěrce, poskytováním nadbytečného množství informací skrývat informace podstatné). Při posuzování informací musí být zřetel na primární uživatele a informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zda je ovlivní. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1. ledna 2021, EU dosud neschválila)

Nový standard přinášející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS (účinný od 1. ledna 2020, EU dosud neschválila)

Důvody novelizace spočívají v doplnění úpravy dosud neupravených oblastí (vymezení vykazující jednotky, úprava prezentace a zveřejňování informací, oceňování a oduznání), aktualizaci definic aktiv a závazků a vyjasnění současné úpravy. V důsledku úpravy koncepčního rámce může dojít v budoucnu k úpravám stávajících pravidel (standards, interpretace), což by mohlo mít vliv na změnu účetních pravidel Společnosti.

2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a stav jejich přijetí v EU

Informace ohledně přijetí nových IFRS standardů a dodatků ke standardům a jejich výkladů tak, jak jsou zveřejňovány ze strany Evropské unie:

https://ec.europa.eu/info/business-economy-euro/company-reporting-and-auditing/company-reporting/financial-reporting_en#ifrs-endorsement-process

2.2.5. Důležitá účetní pravidla

Individuální účetní závěrka vychází z předpokladu, že Společnost neuvažuje o ukončení činnosti a že bude ve své činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

Společnost nemá v úmyslu, ani není nucena, likvidovat nebo podstatně zúžit rozsah činnosti.

Účetní období Společnosti činí 12 měsíců a je shodné s kalendářním rokem.

Funkční měna a měna vykazování

Tato individuální účetní závěrka se vykazuje v českých korunách, které jsou funkční měnou Společnosti. Veškeré finanční informace vykazované v českých korunách (Kč) byly zaokrouhleny na nejbližší celý tisíc (tis. Kč), není-li uvedeno jinak.

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva oceňovaná v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

Použití odhadů a úsudků

Po vedení Společnosti se při přípravě individuální účetní závěrky v souladu se standardy IFRS přijatými Evropskou unií požaduje, aby činilo úsudky, odhady a předpoklady mající vliv na aplikaci účetních postupů a na vykázanou výši aktiv a závazků, výnosů a nákladů. Odhady a předpoklady jsou založeny na historických zkušenostech, interních výpočtech a dalších různých skutečnostech, které vedení Společnosti považuje za daných okolností za přiměřené. Skutečný výsledek se od odhadů může lišit.

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních předpisů majících nejvýznamnější vliv na částky vykázané v individuální účetní závěrce, jsou uvedeny v následujících bodech

- podmíněná protihodnota
- klasifikace investic do nemovitostí

Informace o předpokladech a odhadovaných nejistotách pojících se s významným rizikem, že bude v následujícím roce nutné provést významné úpravy, jsou uvedeny v následujících bodech

- ocenění investičního majetku
- řízení finančních rizik
- test na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných částek

Investice do nemovitostí

Investice do nemovitostí je nemovitost držená za účelem dosažení příjmu z nájemného, anebo za účelem zhodnocení (včetně nemovitostí ve fázi výstavby k budoucímu použití jako investice do nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení dané investice do nemovitosti. Pořizovací cena investice do nemovitosti vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy a všechny ostatní náklady přímo přiřaditelné uvedení dané investice do nemovitosti do funkčního stavu podle jejího zamýšleného použití.

Po prvotním vykazání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2018 resp. 2017.

Zisky a ztráty ze změny reálné hodnoty investic do nemovitostí se zahrnou do hospodářského výsledku v období, ve kterém k nim došlo.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užitky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

Pozemky, budovy, zařízení

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Společnosti pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení oprav a případného snížení hodnoty.

Pořizovací cena zahrnuje položky, které jsou přímo přiřaditelné pořízení daného majetku. Pořizovací cena majetku vlastní výroby zahrnuje náklady na materiál a přímé mzdy, jakékoli jiné náklady přímo přiřaditelné uvedení majetku do funkčního stavu podle jeho zamýšleného použití, aktivované poměrnou část režijních výrobních nákladů.

Všechny obnovy majetku a zhodnocení, které prodlužují životnost nebo významně zlepšují podmínky uvedeného aktiva, se aktivují. Údržba a opravy se vykazují jako náklad v období jejich vzniku.

Pozemky ve vlastnictví se neodepisují, neboť se jejich životnost pokládá za neomezenou.

Odpisy se vypočítávají rovnoměrně po dobu odhadované životnosti daného aktiva takto:

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Klimatizační a vzduchotechnická zařízení	5 let
Stroje a zařízení	3 roky
Trezory	10 let
Inventář	3-6 let
Motorová vozidla	3 roky
Drobný majetek	1 rok

Položky budov a zařízení jsou odepisovány od data, kdy jsou nainstalovány a připraveny k užívání, nebo v případě majetku vlastní výroby od data, kdy je daný majetek dokončen a připraven k užívání.

Zbytkové hodnoty a doba životnosti se posuzují vždy k datu účetní závěrky.

Pořizovací cena zastaralého či vyřazeného dlouhodobého hmotného majetku je spolu se souvisejícími opravkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázány přímo v zisku nebo ztrátě běžného období.

Zisk či ztráta z prodeje položky pozemků, budov a zařízení (vypočtený/vypočtená jako rozdíl mezi čistým příjmem z prodeje a účetní hodnotou dané položky) se účtuje do výsledku hospodaření.

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

Zpětně získatelná částka se rovná reálné hodnotě aktiva snížené o náklady na prodej. Reálná hodnota je stanovena nezávislým znalcem.

Pokud je zpětně získatelná částka aktiva nižší než jeho účetní hodnota, sníží se účetní hodnota aktiva na jeho zpětně získatelnou částku. Ztráta ze snížení hodnoty se promítne přímo do hospodářského výsledku, ledaže je dané aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se ztráta ze snížení hodnoty posuzuje jako snížení přebytku z přecenění tohoto aktiva.

Pokud se ztráta ze snížení hodnoty následně zruší, účetní hodnota aktiva se zvýší na upravený odhad jeho zpětně získatelné částky, ale tak, aby zvýšená účetní hodnota aktiva nepřevýšila účetní hodnotu, která by byla stanovena, kdyby se v předchozích letech nevykázala žádná ztráta ze snížení hodnoty aktiva.

Zrušení ztráty ze snížení hodnoty se přímo promítne do hospodářského výsledku, ledaže je aktivum vedeno v přeceněné hodnotě. V takovém případě se zrušení ztráty ze snížení hodnoty posuzuje jako zvýšení přecenění.

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užitky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

Majetkové účasti

Majetkové účasti („dceřiné společnosti“) jsou společnosti, kde má Společnost pravomoc řídit finanční a provozní strategii obvykle spojenou s vlastnictvím akcií představujících více než polovinu hlasovacích práv.

Investice do dceřiných společností jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů. K rozvahovému dni jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené nezávislým znalcem. Rozdíl z přeceňování je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku daného období a je prezentován samostatně ve výkazu o úplném výsledku.

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdržení podílu z kumulovaného zisku dané investice. Výnos z investic do dceřiné společnosti je vykázán v zisku nebo ztrátě běžného období jako výnos z dividend poté, co vznikne právo na výplatu.

Zásoby

Zásoby v podobě bytových a nebytových jednotek včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích jsou oceňovány nižší z následujících hodnot:

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a;

- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje, je stanovena znalcem.

Případná ztráta vzniklá v porovnání aktuální účetní hodnoty a nižší z hodnot uvedených výše je zahrnuta ve výkaze o úplném výsledku hospodaření.

Výnosy z prodeje zásob jsou vykázány v okamžiku převedení významných rizik a odměn vyplývajících z vlastnictví aktiva zákazníkovi. Načasování přenosu rizik a odměn se liší v závislosti na jednotlivých podmínkách kupní smlouvy.

Finanční nástroje

Finanční aktiva a finanční závazky jsou vykazovány, jakmile se Společnost stane stranou smluvních ustanovení finanční nástrojů.

Finanční aktiva

Finanční aktiva zahrnují pohledávky (poskytnuté půjčky), pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky a peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Společnost provádí prvotní zaúčtování výše uvedených finančních aktiv ke dni jejich vzniku.

Poskytnuté pohledávky (půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky)

Poskytnuté pohledávky (půjčky), 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 poskytnuté úvěry oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry a snižené o ztráty ze snížení hodnoty.

Výnosové úroky se vykazují pomocí efektivní úrokové míry, s výjimkou krátkodobých pohledávek, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Dlouhodobé pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou pohledávky, které nebudou vypořádány do jednoho roku, jako krátkodobé jsou klasifikovány pohledávky (půjčky), které budou vypořádány do jednoho roku.

Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých pohledávek (poskytnutých půjček) jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců.

Finanční závazky

Finanční závazky zahrnují závazky z obchodních vztahů a ostatní závazky.

Tyto finanční závazky jsou prvotně zaúčtovány v reálné hodnotě upravené o veškeré přímo přiřaditelné transakční náklady. Po prvotním zaúčtování jsou tyto finanční závazky oceněny v zůstatkové hodnotě s použitím metody efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků, u kterých je dopad diskontování nevýznamný.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu zůstatkové hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku nebo případně po kratší období na jejich čistou zůstatkovou hodnotu k okamžiku prvotního vykázání.

Dlouhodobé závazky jsou závazky, které nebudou vypořádány do jednoho roku, jako krátkodobé jsou klasifikovány závazky, které budou vypořádány do jednoho roku.

Odúčtování

Finanční závazky jsou odúčtovány v okamžiku, kdy byly splaceny nebo jiným způsobem vypořádány.

Kompenzace finančních nástrojů

Finanční aktiva a závazky jsou kompenzovány a jejich čistá hodnota vykázána ve výkazu finanční pozice, pokud je kompenzace vykázaných částek právně vymahatelná a Společnost má v úmyslu provést vyrovnání v čisté hodnotě nebo současně realizovat aktivum a vypořádat závazek.

Snížení hodnoty majetku

U aktiv, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, Společnost posuzuje vždy ke konci účetního období, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty určitého aktiva.

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Účetní hodnoty nefinančních aktiv neklasifikovaných v reálné hodnotě jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o níž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je reálná hodnota daného aktiva snížená o náklady spojené s jeho prodejem nebo jeho hodnoty z užívání, je-li vyšší. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky (peněžitorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného snížení hodnoty nebo jeho zrušení ke každému konci účetního období.

Ztráta ze snížení hodnoty se zúčtuje do výkazu úplného výsledku pouze v takovém rozsahu, aby účetní hodnota daného aktiva nepřekročila účetní hodnotu aktiva, která by byla stanovena po odečtu odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty.

Snížení hodnoty finančních aktiv

Finanční aktiva se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázání pohledávky (poskytnuté půjčky), došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků.

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti:

- závažné finanční obtíže protistrany
- porušení smlouvy jako např. prodlení při splácení
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci

Finanční aktiva oceněná zůstatkovou hodnotou jako pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou posuzovány alespoň jednou ročně. Pokud během roku nastane událost vedoucí ke ztrátě, je odhadnuto snížení hodnoty, které snižuje hodnotu pohledávek (poskytnutých půjček) na jejich realizovatelnou hodnotu, kterou představují budoucí peněžní toky diskontované původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

U kategorie krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů je ještě následně posouzeno, zda nedošlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění dle vyhlášky č. 244/2013 Sb., § 34, odst. 2) a 3).

Skupiny	Koeficient přecenění
- ve splatnosti	1
- po splatnosti ne déle než 90 dní	0,90
- po splatnosti déle než 90 dní, ale ne déle než 180 dní	0,70
- po splatnosti déle než 180 dní, ale ne déle než 360 dní	0,34
- déle než 360 dní	0,00

Pokud je pohledávka (poskytnutá půjčka) nedobytná, odúčtuje se oproti zisku a ztrátě příslušného období a zároveň je odúčtováno snížení hodnoty, které se k dané pohledávce (poskytnuté půjčce) vztahuje.

Výnosy, náklady

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch Společnosti a lze je spolehlivě ocenit.

Náklady jsou snížením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období.

Výnosy z pronájmu

Výnosy z pronájmu majetku klasifikovaného jako investice do nemovitostí jsou účtovány jako výnosy rovnoměrně po dobu trvání pronájmu. Poskytnuté pobídky týkající se pronájmu jsou účtovány jako nedílná součást celkových příjmů z pronájmu po dobu trvání pronájmu. Dobou trvání pronájmu se rozumí nezrušitelná doba pronájmu. Jakákoliv další doba, po kterou má nájemce možnost pokračovat v nájmu, není zohledněna.

Výnosy ze služeb

Výnosy z poskytnutých služeb jsou účtovány do výsledku hospodaření podle míry dokončení transakce k datu účetní závěrky. Míra dokončení se odhadne na základě zjištění provedených prací.

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

Poplatky za služby a náklady související s nájmem přeúčtované nájemcům jsou vykázány v čisté výši v individuálním výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách k individuální účetní závěrce. Jsou účtovány na základě obdržených faktur a odhadů.

Náklady na provoz nemovitostí

Náklady spojené s provozem nemovitostí (opravy a udržování, náklady na provoz a správu, daně z nemovitých věcí, pojištění aj.) jsou účtovány do nákladů v okamžiku jejich vzniku na základě obdržených faktur a odhadů.

Správní náklady

Mzdové náklady, sociální náklady (odvody Společnosti do státního systému důchodového pojištění, sociálního zabezpečení a do fondu nezaměstnanosti a odvody zdravotního pojištění za její zaměstnance) zaměstnanců nepřijízených na jednotlivé investice, odměny statutárních orgánů, odměna depozitáři, nájemné kancelářských prostor, auditorské, poradenské a právní služby a další služby spojené se správou Společnosti jsou považovány za správní náklady.

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

Výnosy z prodeje investic do nemovitostí jsou účtovány do výsledku hospodaření, jakmile dojde k převodu významných rizik a výhod spojených s vlastnictvím na kupujícího, a to obvykle k datu zápisu přechodu vlastnických práv. Ke stejnému dni je investice do nemovitosti odúčtována z majetku. Vedlejšími náklady spojenými s prodejem jsou zejména náklady na právní služby, znalecké posudky a daň z nabytí nemovitých věcí.

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

Úrokové výnosy zahrnují úrokové výnosy z investovaných prostředků, jako jsou bankovní úroky, úroky z poskytnutých půjček a úroky z dlouhodobých pohledávek.

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

Ostatní čistý finanční výsledek zahrnuje bankovní poplatky, zisky a ztráty a kurzové zisky/ztráty, které jsou vykazovány v čisté výši buď jako finanční výnosy nebo finanční náklady podle toho, zda jsou pohyby cizí měny na pozici čistého zisku nebo čisté ztráty.

Úrokové výnosy jsou účtovány do výsledku hospodaření v okamžiku jejich vzniku s využitím metody efektivní úrokové míry.

Daň z příjmů

Daň z příjmů se skládá ze splatné a odložené daně. Daň z příjmů se vykazuje v zisku nebo ztrátě běžného období.

Splatná daň je očekávaný daňový závazek ze zdanitelných příjmů za daný rok, který je vypočten v souladu s českou daňovou legislativou za použití uzákoněných daňových sazeb ke konci účetního období, a všechny úpravy splatné daně týkající se předchozích let.

Odložená daň je vypočtena s použitím závazkové metody uplatněné na všechny přechodné rozdíly mezi daňovou základnou aktiv a závazků a jejich účetními hodnotami.

Odložený daňový závazek se vykazuje u všech zdanitelných přechodných rozdílů. Odložená daňová pohledávka se vykazuje u všech přechodných rozdílů v rozsahu, v jakém je pravděpodobné, že v příštích obdobích bude k dispozici zdanitelný zisk, proti němuž lze uplatnit tyto přechodné rozdíly.

Pro výpočet odložených daňových pohledávek a závazků jsou použity předpokládané daňové sazby platné v obdobích vyrovnání pohledávky nebo závazku, na základě daňových sazeb, které byly uzákoněny ke konci účetního období.

Daňové pohledávky a závazky se započítávají, umožňuje-li zápočet zákon, a pokud se vztahují k těmž finančnímu úřadu.

Základní kapitál

Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi. Vyplacení dividend je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Zisk na akcii

Společnost u svých kmenových akcií vykazuje základní a zředěný ukazatel zisku na akcii. Základní ukazatel zisku na akcii se vypočte vydělením zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií Společnosti váženým průměrem počtu kmenových akcií v oběhu v průběhu daného období. Zředěný ukazatel zisku na akcii se stanoví úpravou zisku nebo ztráty připadající držitelům kmenových akcií a váženého průměru počtu kmenových akcií v oběhu o účinky všech ředících potenciálních kmenových akcií.

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

Potencionální závazky nejsou vykázány ve výkazu finanční pozice. Jsou však zveřejněny v příloze, pokud odliv zdrojů představujících ekonomický prospěch je nepravděpodobný.

Podmíněná aktiva nejsou vykázána ve výkazu finanční pozice, ale zveřejňují se v příloze, jeli pravděpodobné, že budou znamenat ekonomický prospěch.

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi koncem účetního období a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetní závěrce v případě, že tyto události poskytují doplňující důkazy o podmínkách, které existovaly ke konci účetního období.

V případě, že mezi koncem účetního období a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím podmínky, které nastaly po konci účetního období, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze, ale nejsou zaúčtovány v účetní závěrce.

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

- (i) ovládá nebo spoluovládá účetní jednotku;
- (ii) má na účetní jednotku významný vliv;
- (iii) je členem hlavního řídicího orgánu účetní jednotky nebo mateřské společnosti účetní jednotky.

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).
- (ii) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).
- (iii) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.
- (iv) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.
- (v) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.
- (vi) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a).
- (vii) Osoba uvedená v bodě (a) (i) účetní jednotku významným způsobem ovládá nebo je členem

3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

3.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v Praze, k. ú. Hostavice“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

Tento majetek byl zařazen do kategorie samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti z důvodu nemožnosti stanovit časový plán snižování hodnoty. Celá účetní cena projektové dokumentace byla 7 267 tis. Kč.

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v k. ú. Hostavice a snížila hodnotu o 58,28 % z účetní ceny, tj. o 3 032 tis. Kč (2017: 2 118 tis. Kč) na 4 235 tis. Kč.

3.2. Investice do nemovitostí

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 178 299 tis. Kč (tj. 4,48 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem. Na žádné nemovitosti není předkupní právo.

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Zástavní právo a seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 062 030	972 595	237 299	3 271 924
Investice/akvizice	182 117	-	-	182 117
Převody	8 657	-	-8 657	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	89 007	89 007
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-756	-13 845	-13 026	-27 627
Rozdíly z přecenění	22 507	-15 567	-4 579	2 361
Zůstatek k 31.12.2017	2 274 555	943 183	300 044	3 517 782
Investice/akvizice	298 862	-	-	298 862
Převody	59 574	6 409	-116 501	-50 518
Náklady na rozvojové projekty	-	-	296 656	296 656
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-	-78 697	-16 778	-95 475
Rozdíly z přecenění	28 884	97 169	-116 708	9 345
Zůstatek k 31.12.2018	2 661 875	968 064	346 713	3 976 652

K 1. lednu 2018 nabyla Společnost sloučením s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. nemovitosti a pozemky ve Valašském Meziříčí v hodnotě 178 286 tis. Kč. V červnu 2018 byla podepsána kupní smlouva na pozemky a dva obchodní objekty v České Lípě v hodnotě 120 576 tis. Kč a na zakoupených pozemcích byl postaven třetí obchodní objekt. Byla zahájena výstavba marketu DIY ve Svitavách, stavba je k 31. prosinci 2018 před dokončením. Byly prodány zasíťované pozemky v Jihlavě a pokračoval prodej pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů „Rodinné bydlení Jahodnice“. Pokračovala práce na územním

řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic Společnosti do nemovitostí k 31. prosinci 2018 a k 31. prosinci 2017 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend s.r.o. (nezávislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Znalecký ústav Euro-Trend s.r.o. je od roku 2004 na základě rozhodnutí ministra spravedlnosti zapsaný do seznamu znaleckých ústavů pro obor ekonomika s širokým rozsahem znaleckého oprávnění. Pracovníci společnosti mají dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC-6. vydání z roku 2003.

Reálná hodnota je v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS a je určena na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky.

Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných resp. inzerovaných prodejkách podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace:

Společnost vlastní nemovitosti pouze na území České Republiky, které buď pronajímá – nákupní centra nebo drží za účelem zhodnocení či budoucí výstavby – pozemky.

Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou diskontní sazba a skutečné nájemné ovlivněné obsazeností snížené o přímé průměrné náklady dané nemovitosti.

Průměrná obsazenost byla 100 % (2017: 100 %)

Diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 7,7 % (2017: 8,00 %).

Pro ocenění pozemků držených za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje pozemků nebo další výstavby byla použita metoda porovnávací, která zohledňuje současné transakční ceny pro obdobné nemovitosti. Tržní cena za metr čtvereční je ovlivněna rozdíly v lokalitě a individuálními faktory jako stav projekčních a dalších prací směřujících k získání územního rozhodnutí, stavebního povolení, zasíťování atd. Průměrná cena byla 1 346 Kč/m² (2017: 1 292 Kč/m²).

3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2018	2017
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 413	1 413
Přírůstky	541	-
Prodeje	-104	-
Zůstatek k 31.12.	1 850	1 413
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-489	-198
Přírůstky	-428	-291
Prodeje	104	-
Zůstatek k 31.12.	-813	-489
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	1 037	924

Společnost vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia.

3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	48 000
Dlouhodobé pohledávky za spřízněnými osobami - ostatní*	-	97 439
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	147 439

* viz bod 6.1 informace ohledně fúze k 1. 1. 2018

3.5. Majetkové účasti

	2018	2017
Počáteční zůstatek k 1.1. *	9 920	4 579
Přírůstky/nákup	-	-
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění	17 775	11 071
Zůstatek k 31.12.	27 695	15 650

* viz bod 6.1. informace ohledně fúze k 1.1.2018

název společnosti	% účasti	základní kapitál	čistá aktiva k 31.12.2018	HV běžného období
UG-D, a.s.	100	2 000	49 957	5 007

3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Zásoby	128 235	-
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	21 000	3 000
Pohledávky z obchodních vztahů	6 895	5 538
Poskytnuté zálohy	2 804	2 170
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 699	7 708

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Ostatní pohledávky - daň z příjmů	-	2 316
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	1 134	1 002
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	6 493	5 197
Ostatní pohledávky - ostatní	7 340	46 947
Celkem ostatní pohledávky	14 967	55 462

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Bankovní účty	184 570	329 324
Pokladní hotovost	52	24
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	184 622	329 348

Zásoby tvoří bytové a nebytové jednotky včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Bytový dům B1 byl zkolaudován v listopadu 2018, prohlášení, jímž bylo rozděleno právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bylo podáno na katastr nemovitostí v prosinci 2018 a zapsáno v lednu 2019. K 31. 12. 2018 byly na 75,21 % hodnoty zásob uzavřeny Smlouvy o budoucích kupních smlouvách. Znalecký posudkem byla stanovena reálná hodnota zásob na 140 015 tis. Kč.

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám tvoří nesplacený zůstatek neúročené zápůjčky poskytnuté společnosti UG-D, a.s., zápůjčka je splatná nejpozději do 28. 4. 2019.

3.7. Vlastní kapitál

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodu účetní závěrky.

Společnost v roce 2018 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

Zisk za účetní období roku 2017 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dle 26. 4. 2018 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)		
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	197 856	169 431
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	197 856	169 431
Základní zisk na akcii v Kč	35 268,50	30 201,60
Zředěný zisk na akcii v Kč	35 268,50	30 201,60

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držené jako vlastní akcie.

Zředěný zisk na akcii se vypočte úpravou váženého průměru kmenových akcií v oběhu, aby bylo možno získat konverzi celkového ředícího potenciálu kmenových akcií.

3.8. Přijaté úvěry, půjčky

Společnost má pouze jeden přijatý úvěr a to od České spořitelny, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030, finanční prostředky byly poskytnuty na pořízení nákupního centra Valašské Meziříčí. Úvěr na Společnost přešel v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2018 byl 66 787 tis. Kč (k 31.12.2017 72 923 tis. Kč), z toho částka splatná do konce roku 2019 vykázána v krátkodobých závazcích celkem 4 280 tis. Kč, částka 62 507 tis. Kč splatná po roce 2019 vykázána v dlouhodobých závazcích.

3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Závazky z obchodního styku	37 417	19 747
Přijaté zálohy	35 213	11 903
Závazky - spřízněné osoby	124	281
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	72 754	31 931
Výdaje příštích období	19 524	9 707
Výnosy příštích období	1 876	1 777
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	687	580
Daň z příjmů splatná	702	-
Ostatní daně	4 199	2 119
Ostatní závazky - ostatní	-	34 424
Celkem ostatní závazky	26 988	48 607

3.10. Čistá hodnota aktiv dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

Zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech upravuje v § 196 oceňování majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti a to následovně:

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie¹⁰) s tím, že

a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě Společnosti se jedná k 31. 12. 2018 o položku zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší.

Níže je uveden přehled rozdílů hodnot podle IFRS a Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF).

k 31.12.2018

	účetní hodnota	reálná hodnota	rozdíl
AKTIVA			
Nehmotná aktiva	4 235	4 235	-
Investice do nemovitostí	3 976 652	3 976 652	-
Pozemky, budovy a zařízení	1 037	1 037	-
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000	-
Majetkové účasti	27 695	27 695	-
Zásoby	128 235	140 015	11 780
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	21 000	21 000	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 699	9 699	-
Ostatní pohledávky	14 967	14 967	-
Peněžní prostředky a ekvivalenty	184 622	184 622	-
ZÁVAZKY			
Přijaté půjčky	62 507	62 507	-
Závazek odložená daň	48 518	48 518	-
Přijaté půjčky krátkodobé	4 280	4 280	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	72 754	72 754	-
Ostatní závazky	26 988	26 988	-
ČISTÉ OBCHODNÍ JMĚNÍ	4 155 095	4 166 875	11 780

* Čisté obchodní jmění (NAV) = aktiva celkem - dluhy (závazky a časové rozlišení) - rezervy

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31. 12. 2018 celková hodnota čistého obchodního jmění Společnosti dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 4 166 874 991,24 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 742 758,47 Kč (k 31. 12. 2017: celkové čisté obchodní jmění 3 955 060 121,56 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 705 001,80 Kč, rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků: 0).

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2018	2017
Výnosy z pronájmu	214 491	191 097
Výnosy ze služeb	1 103	1 069
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	215 594	192 166

Výnosy z pronájmu a služeb jsou pouze z tuzemska a týkají se převážně pronájmu obchodních prostor.

4.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2018	2017
Výnosy z přeučtování nákladů na energie	27 963	23 892
Náklady na energie	-27 953	-23 854
Výnosy související s pronájmem - ostatní	3 620	2 087
Náklady na poskytované služby	-1 556	-889
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 074	1 236

Kromě nájmu hradí nájemci Společnosti služby spojené s nájmem – zejména – náklady na energie (elektrina, teplo, plyn, voda – vodné, stočné, srážková), telekomunikační služby, zimní údržby parkovišť, deratizace atd.

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2018	2017
Opravy a udržování nemovitostí	14 644	8 489
Bezpečnostní služby	4 064	3 404
Daň z nemovitých věcí	2 232	1 639
Správa budov a nemovitostí	2 935	2 638
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 662	3 867
Náklady na provoz nemovitostí celkem	28 537	20 037

4.4. Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí

	2018	2017
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	17 775	11 071
Snížení hodnoty majetku celkem	17 775	11 071

Vývoj změny hodnoty majetkových účastí

k 31. 12. 2018	počáteční stav k 1.1.2018	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31.12.2018
Majetkové účasti *	56 395	-	-17 775	-17 775	38 620
Snížení hodnoty majetku celkem	56 395	-	-17 775	-17 775	38 620

k 31. 12. 2017	počáteční stav k 1.1.2017	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31.12.2017
Majetkové účasti	63 736	-	-11 071	-11 071	52 665
Snížení hodnoty majetku celkem	63 736	-	-11 071	-11 071	-52 665

* viz bod 6.1 informace ohledně fúze k 1. 1. 2018

4.5. Snížení hodnoty

	2018	2017
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-914	-1 059
Snížení hodnoty pohledávek	-104	-180
Snížení hodnoty majetku celkem	-1 018	-1 239

Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku a pohledávek

k 31. 12. 2018	počáteční stav k 1. 1. 2018	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2018
Dlouhodobý nehmotný majetek	2 118	914	-	914	3 032
Pohledávky	4 592	104	-	104	4 696
Snížení hodnoty majetku celkem	6 710	1 018	-	1 018	7 728

k 31. 12. 2017	počáteční stav k 1. 1. 2017	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2017
Dlouhodobý nehmotný majetek	1 059	1 059	-	1 059	2 118
Pohledávky	4 412	180	-	180	4 592
Snížení hodnoty majetku celkem	5 471	1 239	-	1 239	6 710

4.6. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2018	2017
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	28 884	22 507
Pozemkové portfolio	97 169	-15 567
Projekty ve výstavbě	-116 708	-4 579
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	9 345	2 361

4.7. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2018	2017
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	107 411	31 698
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-95 475	-24 922
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-2 885	-340
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	9 051	6 436

Společnost prodala pozemek v Jihlavě a pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků. Tento prodej bude pokračovat i v následujícím účetním období.

4.8. Správní náklady

	2018	2017
Mzdové náklady a odměny	8 253	7 193
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 393	2 028
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	4 882	4 246
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	1 063	1 041
Odpisy zařízení	369	291
Spotřeba materiálu	371	213
Aktivace vnitropodnikových služeb	-572	-
Ostatní správní náklady	1 231	825
Správní náklady celkem	17 990	15 837

4.9. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2018	2017
Úroky - dlouhodobé pohledávky	-	1 499
Bankovní úroky	1 149	637
Úrokové výnosy celkem	1 149	2 136

	2018	2017
Úroky z úvěru	125	-
Úrokové náklady celkem	125	0

	2018	2017
Bankovní poplatky	25	16
Ostatní čistý finanční výsledek	25	16

4.10. Daň z příjmů

	2018	2017
Daň z příjmů - splatná	6 687	4 948
Odložená daň z příjmů	2 751	3 898
Celkem daň z příjmů	9 438	8 846

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	48 518	46 863
Splatný závazek (+), pohledávky (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	702	-2 316
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	49 220	44 547

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2018 činí 4,55 % (2017: 4,96 %)

	2018	2017
Zisk za účetní období	197 856	169 431
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-9 438	-8 846
Zisk před zdaněním	207 294	178 277

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5%	5%
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-10 365	-8 914
Dopad daňově neuznatelných nákladů	927	68
	-9 438	-8 846

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2018			2017		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	4 235	2 422	1 813	5 149	1 516	3 633
Investice do nemovitostí	3 976 652	3 017 336	959 316	3 517 782	2 586 705	931 077
Pozemky, budovy, zařízení	1 037	1 035	2	924	926	-2
Zásoby	128 235	119 007	9 228	-	-	-
Majetkové účasti	-	-	-	2 000	2 420	-420
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	-	-	-	147 439	144 463	2 976
Odložená daň (sazba 5%)			48 518			46 863

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

- úvěrové riziko
- riziko likvidity
- tržní riziko zahrnující měnové, úrokové a cenové riziko

Tato část přílohy k účetní závěrce obsahuje informace o výše zmíněných rizicích, kterým je Společnost vystavena, o cílech, směrnicích a postupech Společnosti v oblasti měření a řízení rizika a o řízení kapitálu Společnosti.

5.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů), v důsledku poskytnutí půjčky dceřiné společnosti UG-D, a. s. a vkladů u bank.

K datu výkazu o finanční pozici neexistovalo žádné významné úvěrové riziko související s jediným nájemcem, zákazníkem nebo skupinou zákazníků. Riziko související s případným neuhrazením nájmu omezuje Společnost tím, že požaduje úhradu nájmu dopředu.

Maximální vystavení úvěrovému riziku představuje účetní hodnota každého finančního aktiva uvedeného ve výkazu o finanční pozici.

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2018 a 2017 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2018	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé poskytnuté půjčky	21 000	-	-	21 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	7 839	6 556	-4 696	9 699
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	13 833	-	-	13 833
Peněžní prostředky a ekvivalenty	184 622	-	-	184 622
Celkem	227 294	5 435	-4 592	229 154

k 31.12.2017	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	147 439	-	-	147 439
Krátkodobé poskytnuté půjčky	3 000	-	-	3 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	6 865	5 435	-4 592	7 708
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	52 144	-	-	52 144
Peněžní prostředky a ekvivalenty	329 348	-	-	329 348
Celkem	538 796	5 435	-4 592	539 639

5.2. Riziko likvidity

Hlavním cílem řízení rizika likvidity je snížit riziko, že Společnost nebude mít dostatek prostředků ke krytí svých finančních závazků, provozního kapitálu a investičních výdajů, k nimž se zavázala a riziko, že nebude schopna realizovat určité aktivum za přiměřenou cenu a v příslušném časovém rámci.

Společnost řídí riziko likvidity průběžným monitorováním předpokládaných a skutečných peněžních toků, financováním portfolia investic do nemovitostí převážně vlastními zdroji, využíváním příjmů z pronájmů k úhradě krátkodobých závazků.

S výjimkou zádržného z titulu smluv o dílo Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců, dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

5.3. Tržní riziko

Tržní riziko je riziko vyplývající ze změn tržních cen, úrokových měr a měnových kurzů, včetně rizika plynoucího z kolísání tržní hodnoty pozic v majetku Společnosti, které je způsobeno změnami tržních proměnných, zejména cen nemovitostí a dalších aktiv, do kterých Společnost investuje.

Dle statutu mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje, umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu. Společnost uplatňuje diverzifikaci.

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2018 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 31. 12. 2018 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je úročen pohyblivou úrokovou sazbou vycházející ze sazeb PRIBOR za referenční období 1 měsíc navýšený o fixní marži. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna vykryt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

Reálná hodnota nemovitostí v majetku Společnosti je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. Dojde-li však podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Společnosti, provede Společnost dle statutu ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

5.4. Řízení kapitálu

Cílem řízení kapitálu Společnosti je zajistit schopnost Společnosti pokračovat v činnosti po neomezenou dobu a vytvářet výnosy pro akcionáře a prospěch pro ostatní zainteresované strany, stejně jako udržovat optimální strukturu kapitálu, a snižovat tak náklady na kapitál.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 95,08 % pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Finanční pozice Společnosti nepodléhá sezónním výkyvům, nicméně tržní cena akcii může klesnout v důsledku jejich volatility na finančních trzích a to může mít dopad na finanční situaci Společnosti.

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Spřízněnými stranami Společnosti jsou členové představenstva (současní a bývalí), členové dozorčí rady (současní i bývalí) a vedení (klíčoví vedoucí pracovníci), akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv, nebo které jsou společnými podniky.

Členové představenstva obdrželi v roce 2018 na základě Smluv o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 391 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 383 tis. Kč (v roce 2017 celkem 3 275 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 371 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v roce 2018 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 118 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč (v roce 2017 celkem 1 111 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč).

6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2018

Níže uvedené tabulky představují účetní zachycení sloučení Společnosti s dceřinou společností UNISTAV International, a.s.

	stav k 31.12.2017		úpravy přechod na IFRS	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2018
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.	UNISTAV International, a.s.			
DLOUHODOBÁ AKTIVA	3 686 944	186 362	-8 076	-103 169	3 762 061
Nehmotná aktiva	5 149	-	-	-	5 149
Investice do nemovitostí	3 517 782	186 010	-7 724	-	3 696 068
Pozemky, budovy a zařízení	924	-	-	-	924
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	147 439	-	-	-97 439	50 000
Odložená daňová pohledávka	-	352	-352	-	-
Podíly v ovládaných společnostech	15 650	-	-	-5 730	9 920

KRÁTKODOBÁ AKTIVA	395 518	6 089	0	-3 441	398 166
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	3 000	-	-	-3 000	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	7 708	203	-	-	7 911
Ostatní pohledávky	55 462	2 448	-	-441	57 469
Peněžní prostředky a ekvivalenty	329 348	3 438	-	-	332 786
AKTIVA CELKEM	4 082 462	192 451	-8 076	-106 610	4 160 227

	stav k 31.12.2017		úpravy přechod na IFRS	úpravy +/-	stav k 1.1.2018
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.	UNISTAV International, a.s.			
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	46 863	167 514	-2 774	-98 962	112 641
Přijaté půjčky	-	66 786	-	-	66 786
Závazek odložená daň	46 863	-	-1 008	-	45 855
Rezervy	-	1 766	-1 766	-	-
Ostatní dlouhodobé závazky	-	98 962	-	-98 962	-
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	80 538	13 250	-	-3 441	90 347
Přijaté půjčky krátkodobé	-	6 137	-	-	6 137
Krátkodobé závazky z obchodního styku	31 931	6 285	-	-3 000	35 216
Ostatní závazky	48 607	828	-	-441	48 994
ZÁVAZKY CELKEM	127 401	180 764	-2 774	-102 403	202 988

	stav k 31.12.2017		úpravy přechod na IFRS	úpravy +/-	stav k 1.1.2018
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.	UNISTAV International, a.s.			
Základní kapitál	2 805 000	2 000	-	-2 000	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800	-	-	-	106 800
Nerozdělený zisk	1 043 261	9 687	-5 429	-2 080	1 045 439
VLASTNÍ KAPITÁL	3 955 061	11 687	-5 429	-4 080	3 957 239

6.2. Vztahy se spřízněnými osobami za sledované období

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UG-D, a.s.	-	48 000
UNISTAV International, a.s.*	-	97 439
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	0	145 439

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNISTAV International, a.s.*	-	3 000
UG-D, a.s.	21 000	-
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	21 000	3 000

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	4 892	2 905
UG-D, a.s.	6	-
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 898	2 905

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	2 548	785
UG-D, a.s.	1	5
UNIMEX GROUP, a.s.	3	-
Celkem ostatní pohledávky	2 552	790

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	96	48
UNIMEX GROUP, a.s.	28	225
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	7
Václavské, a.s.	45	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	169	281

Ostatní závazky

	k 31.12.2018	k 31.12.2017
UNI HOBBY, a.s.	91	60
UNIMEX GROUP, a.s.	193	-
Václavské, a.s.	1	41
Celkem ostatní závazky	285	101

Výnosy z pronájmu a služeb

	2018	2017
Global Stores, a.s.**	-	89 185
UNI HOBBY, a.s.	170 631	66 422
UG-D, a.s.	103	100
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	170 734	155 707

Náklady na provoz nemovitostí

	2018	2017
Global Stores, a.s.**	-	649
UNI HOBBY, a.s.	1 537	607
UNIMEX GROUP, a.s.	2 175	1 815
Celkem náklady na provoz nemovitostí	3 712	3 071

Správní náklady

	2018	2017
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	27
UG-D, a.s.	24	2
UNIMEX GROUP, a.s.	129	143
Václavské, a.s.	1 069	1 047
Celkem správní náklady	1 222	1 219

Pořízení investic do nemovitostí

	2018	2017
UNI HOBBY, a.s.	-	3 495
Celkem pořízení investic do nemovitostí	0	3 495

* Společnost UNISTAV International, a.s. zanikla dne 26. 6. 2018 v důsledku fúze se Společností.

** Společnost Global Stores, a.s. zanikla dne 1. 9. 2017 v důsledku fúze se společností UNI HOBBY, a.s.

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

Společnost nemá žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tis. Kč platná do 31. 7. 2019 a bankovní záruka KB, a.s. ve výši 500 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 tis. Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráček – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 10 000 tis. Kč s platností do 22. 4. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu ve Svitavách

- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s platností do 1. 11. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu C v České Lípě II
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 tis. Kč s platností do 26. 11. 2019. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu A a B v České Lípě II

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky Společnosti nenastaly žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci Společnosti.

Zástavy a služebnosti

Příloha č. 1

Zástavy

	Popis zástavního práva	Zástavní věřitel	Dotčené nemovitosti
UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315)	Zástavní právo k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru včetně příslušenství jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv vzniklé do 31. 12. 2035 až do výše 261 600 000,- Kč	Česká spořitelna, a.s.	dotčené nemovitosti - parcela St. 1217, St. 2819/1, 1612/1,1612/11, 1612/13,1612/14,1612/2,1612/4, 1632/2,1644,1651,406/24,416/22,416/6

Služebnosti

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají, vzhledem ke svému charakteru, vliv na jejich reálnou hodnotu.

Objekt	Oprávnění	Povinnost	Služebnost
UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín - LV 6119)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
	E.ON Distribuce, a.s.	3163/132	distribuční soustava trafostanice
UNI HOBBY market Zlín (k.ú. Louky nad Dřevnicí - LV 968)	Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 670/71	umístění kabelového vedení VN
UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín - LV 14003)	parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
	parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
	parcela 20582/120, St. 9032,	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
	parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení

	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141 -145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129, 2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
	parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129, 2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.		parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 743, 2058/111, 2058/188		parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188		parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, parcela St.9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3, 2058/152, 2058/154, 155		parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155		parcela 2058/129, 141, 97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155		parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
E.ON Distribuce, a.s.		parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
E.ON Distribuce, a.s.		parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržívat distribuční soustavy - kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
ČEZ, a.s.		parcela 2058/97	zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.		parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení

	ČEZ, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
	ČEZ, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
UNI HOBBY market Pardubice (k.ú. Pardubice - LV 12663)	parcela st. 10575, 1759/7	parcela 1764/9,	chůze, jízdy, průhonu
	parcela 1759/8,1759/19	1764/10,1764/13, 1764/15	
	1761/6, 2784/29	parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15	vozové cesty, stezky
	ČEZ, a.s.	1759/7	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné komunikační sítě
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	stavba č. p. 2777	umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
	Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006
OBI market Roztyly (k.ú. Chodov - LV 12877)	Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
	parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
	ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
UNI HOBBY market České Budějovice (k.ú. České Budějovice 3 - LV4172)	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1617/1	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN
	parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
UNI HOBBY market Jihlava a pozemky Jihlava (k.ú. Horní Kosov - LV 1717)	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
	RWE GasNet s.r.o.	parcela 1056/3, 1137/190,1137/10, 1137/164, 1137/28	zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1040/1, 1040/21, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1137/252, 1040/1, 1040/29	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
	Statutární město Jihlava	parcela 1137/10,1137/164,	právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy

UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště - LV 5200)	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
	parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358	parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/204,	chůze a jízdy
	parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
	parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St. 2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St. 3052, St. 3361, St. 3362	parcela 6068/154	připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení
	E.ON Distribuce, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN, NN, rozvaděč NN
	parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
	St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
	St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
	Česká telekomunikační infrastruktura a.s.	6068/156, 6068/203	zřizování a provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení
	St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196, 6068/204, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení
	6068/154	6068/199	užívání pozemku jako parkoviště
Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy - LV 23466)	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
	parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
	parcela 2868/14, 2868/17, 2880/29, 2880/31, 2880/99, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí
	Statutární město Kladno	parcela 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)
Pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice - LV 12663)	ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1759/7	zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo

			vstupu a vjezdu na pozemek
	parcela 1761/6, 2784/29,	parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15	služebnost vozové cesty a stezky
	Pardubický kraj	2629/36	předkupní právo
	St. 10575, 1759/19, 1759/7, 1759/8	1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	věcné břemeno chůze, jízdy a průhonu
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	Stavba Zelené předměstí č.p. 2777	zřízení (umístění), provozu, údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	1764/8, 2629/36	užívání části pozemku za účelem zřízení (uložení) , provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě
Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice LV 551)	parcely 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215	parcela 881/1	cesty a stezky
	PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obsluhného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
	PRE distribuce, a.s.	877/111, 877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
	parcely 877/6-67, 877/101-129	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice - LV 1760)	877/21	881/1	Služebnost cesty a stezky
	877/21	881/39	Služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace vodovodního vedení a přípojky vodovodu
	PRE distribuce, a.s.	877/338	Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku součást distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti
UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)	3840/1, 3840/2, 3840/3, 3840/4,	3841/2, 3886/34,35,36	břemeno chůze a jízdy
	ČEZ Distribuce, a.s.	3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
Pozemky Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa - LV 12262)	ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
	Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Pozemky Vsetín (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)	1651	1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
	1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
	St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
	St. 2810, st. 2811	1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
	DEZA, a.s.	406/24	právo údržby a vedení teplovodu
	DEZA, a.s.	1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
	St. 749/4, 1612/10	1612/11	věcné břemeno chůze a jízdy
	St. 749/4, 1612/10	1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
	ČEZ Distribuce, a.s.	1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
	St. 2810, st. 2811	1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
	St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy
	1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
	St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
Pozemky Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů - LV 7127)	1560/32	1560/13, 1560/29, 1559/6	věcné břemeno průchodu a průjezdu

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2018**

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2018
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018
Rozvahový den:	31. prosince 2018
Datum podepsání zprávy:	21. března 2019
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2018**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Akcionářům společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2018, z výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2018 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2018 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2018 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (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 přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce 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.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali

v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková výše aktiv“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy – převažující část výnosů souvisí s pronájmem, popř. s prodejem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“.

V rámci auditu byla zejména kontrolována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře, dále bylo testováno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí – jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo testováno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2018 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu o finanční pozici (rozvaze).

- Zásoby – účetní jednotka vykázala v roce 2018 položku „Zásoby“, která představuje bytový dům určený k postupnému prodeji bytů. K rozvahovému dni je pod smlouvou o budoucí kupních smlouvách více než 75 % bytů.

V rámci auditu byla testována existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k zásobám (výpisy z katastru nemovitostí, kolaudační rozhodnutí). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění, správnému vykázání ve výkazu o finanční pozici (rozvaze) a vazbě na výpočet čisté hodnoty aktiv dle zákona o investičních společnostech a investičních fondech.

- Vliv fúze se společností UNISTAV International, a.s. – účetní jednotka provedla k 1. 1. 2018 fúze se svojí 100% vlastněnou dceřinou společností. V rámci auditu jsme se zaměřili na správné zahrnutí dopadů této fúze do účetní závěrky.
- Oceňování reálnou hodnotou – účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnici a postupy uplatňovanými pro ocenění reálnou hodnotou. Prověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetních výkazech.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka 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 účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) 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 (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), 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 (materiální) 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 (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením účetní jednotky.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky 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 vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) 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 účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- 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, dozorčí radu a výbor pro audit 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.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 27. 4. 2018 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme tři roky.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 21. 3. 2019 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

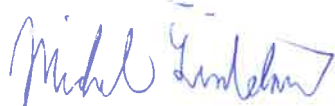
Praha, 21. března 2019



Auditorská společnost:
EURO-Trend Audit, a.s.
Senovážné nám. 978/23, Praha
Oprávnění KAČR č. 317



Za společnost:
Ing. Petr Ryněš, statutární ředitel



Klíčový auditorský partner:
Ing. Michal Šindelář, Ph.D.
Oprávnění KAČR č. 2463

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byly v roce 2018 účtovány Subjektům v rámci skupiny odměny v celkové výši 415 tis. Kč, z toho byla za audit ročních účetních závěrek částka 390 tis. Kč (Mateřská společnost 340 tis. Kč) a za ověření zahajovací rozvahy Mateřské společnosti k 1. 1. 2018 částka 25 tis. Kč.

Žádné jiné služby než výše uvedené nebyly v roce 2018 auditory provedeny a účtovány.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2018

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech

(zákon o obchodních korporacích)

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (*dále jen „Fond“*) podává tuto písemnou Zprávu o vztazích za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2018 do 31. prosince 2018.

1. Struktura vztahů

Fond je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP a. s., se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B. V.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč.

JUDr. Jiří Šimáně přímo, či nepřímo (prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s.) ovládá Fond i další společnosti koncernu.

Ovládající osoby a osoby jednající ve shodě

JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2

UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČO: 416 93 540

• UNIMEX GROUP, a.s. ovládá či drží vlastnické podíly ve společnostech:

Global Trade Opportunities (G.T.O.) AB, Karlavägen 18, Stockholm, reg.č. 556663-7996

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

Canaria Travel, s.r.o., Hornátecká 481/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 496 89 428

UG-S, s.r.o., v likvidaci, Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 639 79 942

Janáčkovo, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 996

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, IČO: 288 78 931

UG SHOPS, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO: 290 04 039

TRAVEL FREE, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 267 39 780

Smartwings, a.s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČO: 256 63 135

Global Wines & Spirits s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO: 610 63 070

Václavské, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 888

Vinohradská BLGD, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 799

Příkopy, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 961

Pan JUDr. Jiří Šimáně a pan Ing. Jaromír Šmejkal ovládají přímo či nepřímo společnost UNIMEX GROUP, a.s., drží podíly ve stejných společnostech (s výjimkou společnosti BT Golf, s.r.o., kde není společníkem Ing. Jaromír Šmejkal) jako UNIMEX GROUP, a.s. a dále ovládají přímo, či nepřímo níže uvedené subjekty.

- **JUDr. Jiří Šimáně:**

UNI HOBBY, a.s., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 11 594

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1 IČO: 291 44 264

Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 044 06 486

Fly Investments II. s.r.o., Václavské náměstí 815/53, IČO: 062 84 477

Roztyly Investments a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 062 79 414

Calvia Investments, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 965

Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

- **Ing. Jaromír Šmejkal:**

UNI HOBBY, a.s., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 11 594

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 12 965

Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 020 59 941

Janackovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 243 01 035

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

JADA Investments B.V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

UNIMEX, spol. s r.o., Ječná 529/26, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO: 152 69 973

Roztyly Investments a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 062 79 414

Osoby ovládané Fondem jako ovládající osobou

K 1. 1. 2018 byl Fond jediným akcionářem dvou ovládaných společností, a to společnosti

- UNISTAV International, a.s., se sídlem Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1, IČO: 282 62 522, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 22052 a
- UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, PSČ 11000, IČO: 271 81 227, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 9569.

Ke dni 26. 6. 2018 byla z obchodního rejstříku vymazána společnost UNISTAV International, a.s., která zanikla v důsledku fúze sloučením se společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jako společností nástupnickou.

Ke dni 31. 12. 2018 tak Fond, jako jediný akcionář, ovládal jen společnost UG-D, a.s.

2. Úloha Fondu jako ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

V rámci seskupení je Fond osobou ovládanou, jejíž ovládající osobou je JUDr. Jiří Šimáně, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s., dalšího významného akcionáře Fondu. Fond je pak v rámci seskupení i osobou ovládající, neboť ovládá (jako jediný akcionář) společnost UG-D, a.s.

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou je vykonávat v souladu se svým předmětem podnikání činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

3. Způsob a prostředky ovládání Fondu jako ovládané osoby

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím nejvyššího orgánu ovládané osoby, kterým je valná hromada.

Nebyla uzavřena žádná akcionářská dohoda ani dohoda o výkonu hlasovacích práv.

Valná hromada dle platných stanov ovládané osoby (po schválení kandidátů Českou národní bankou jako dozorovým orgánem) volí a odvolává členy statutárního orgánu, kterým je tříčlenné představenstvo. Představenstvu náleží obchodní vedení ovládané osoby.

Valná hromada rovněž volí a odvolává členy tříčlenné dozorčí rady. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a Fondu.

Představenstvo

- předsedou představenstva ovládané osoby je JUDr. Jiří Šimáně, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a předsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.
- místopředsedou představenstva ovládané osoby je Ing. Jaromír Šmejkal, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a místopředsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.

Dozorčí rada

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň i předsedou dozorčí rady ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Takováto jednání, a to ani

- jednostranná (např. zpětvzetí žaloby, atd.),
- vícestranná (např. smluvní vztahy),
- jednání ve formě konání (např. prominutí dluhu),
- ve formě nekonání (např. neuplatnění pohledávky)

nebyla v rozhodném období učiněna.

Rovněž neexistují žádná neuskutečněná jednání, která by ovládaná osoba uskutečnila nebýt seskupení a vztahu ovládání. V rozhodném období nebyly učiněny žádné majetkové dispozice mezi členy seskupení ani mezi ovládanou osobou a třetí osobou na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

5. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou a ovládající osobou v rozhodném období

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNIMEX GROUP, a.s.	Dodatek č. 2 ke Smlouvě o údržbě nemovitého majetku (předmět smlouvy rozšířen o objekty Česká Lípa II)

6. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobou, pro níž je ovládaná osoba osobou ovládající (tj. s dceřinou společností) v rozhodném období

Takové smlouvy nebyly v rozhodném období uzavřeny.

7. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNI HOBBY, a.s.	Dodatek k Nájemní smlouvě „prostory a pozemky - objekt Brno“ – prodloužení nájmu do 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	Dodatek k Nájemní smlouvě „prostory a pozemky - objekt Zlín“ – prodloužení nájmu do 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o budoucí nájemní smlouvě a o budoucí smlouvě o spolupráci (objekt Svitavy)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemku „objekt Zlín“
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemku „objekt Brno“
Václavské, a.s.	Dodatek č. 1 ke Smlouvě o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí č. 3888-15-01

8. Smlouvy uzavřené mezi osobami propojenými či tvořícími podnikatelské seskupení před rozhodným obdobím, na jejichž základě bylo plněno i v rozhodném období

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Servisní smlouva na servis HW (1.5.2008) + dodatek č. 1 (17.12.2012)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o vedení mzdového účetnictví (29.1.2010)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o externím zajištění služeb ICT (17.12.2014) + dodatek č. 1 (19.12.2014) + dodatek č. 2 (14.12.2016)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku (19.12.2016)
UG-D, a.s.	Smlouva o půjčce (29.4.2009) + dodatek č. 1 (14.3.2011) + dodatek č. 2 (26.4.2013) + dodatek č. 3 (28.4.2014)
Václavské, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt České Budějovice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Hodonín“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č.2 1.4.2015) + dodatek č.3 (1.1.2016) + dodatek č. 4 (1.4.2016)

UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Pardubice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (30.4.2013)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Uherské Hradiště“ (23.7.2014)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Chomutov“ (28.6.2017)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Brno“ (29.6.2012)+ dodatek č.1 (28.11.2014)+dodatek č.2 (5.11.2018)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Zlín“ (29.6.2012)+ dodatek č.1 (22.4.2014)+dodatek č.2 (5.11.2018)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 26.6.2018 přešlo na Fond v důsledku fúze s UNISTAV International, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky - objekt Valašské Meziříčí“ (29.7.2016)
UNISTAV International, a.s. (ke dni 26. 6. 2018 zaniklo v důsledku fúze s Fondem)	Smlouva o zápůjčce (30.6.2017)

9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a 72 ZOK

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a 72 ZOK.

10. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Představenstvo konstatuje, že veškerá vzájemná plnění mezi osobami tvořícími spolu s ovládanou osobou koncern, probíhala na základě v této zprávě uvedených smluvních vztahů.

Kromě možnosti využívat dlouholeté obecné povědomí o obchodní firmě mateřské společnosti, účast ovládané osoby v seskupení přináší i další výhody, zejména:

- silnější pozice při vyjednání o podmínkách poskytování některých služeb (např. mobilní operátoři, pojišťovny, atd.)
- možnost vzájemných synergií, např. v řízení lidských zdrojů, IT služeb, včetně možnosti optimalizace některých procesů v rámci skupiny,
- snadnější přístup k finančnímu, znalostnímu a technickému potenciálu jednotlivých členů skupiny,
- některé běžné obchodní vztahy realizované mezi jednotlivými členy skupiny (např. při nájmu prostor sloužících podnikání) za obvyklých tržních podmínek umožňují udržet finanční prostředky v rámci seskupení a optimalizují i náklady na případné řešení běžných problémů i na veškerou komunikaci se smluvním vztahem související.

Po řádném posouzení všech skutečností, jakož i vzhledem k tomu, že ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla ovládané osobě žádná újma ani nevzniklo žádné riziko újmy, konstatuje představenstvo, že si není vědomo žádných nevýhod či neobvyklých rizik vyplývajících pro ovládanou společnost ze členství v koncernu.

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.

V Praze dne 11. 3. 2019



UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
Ing. Petr Pavlát
člen představenstva