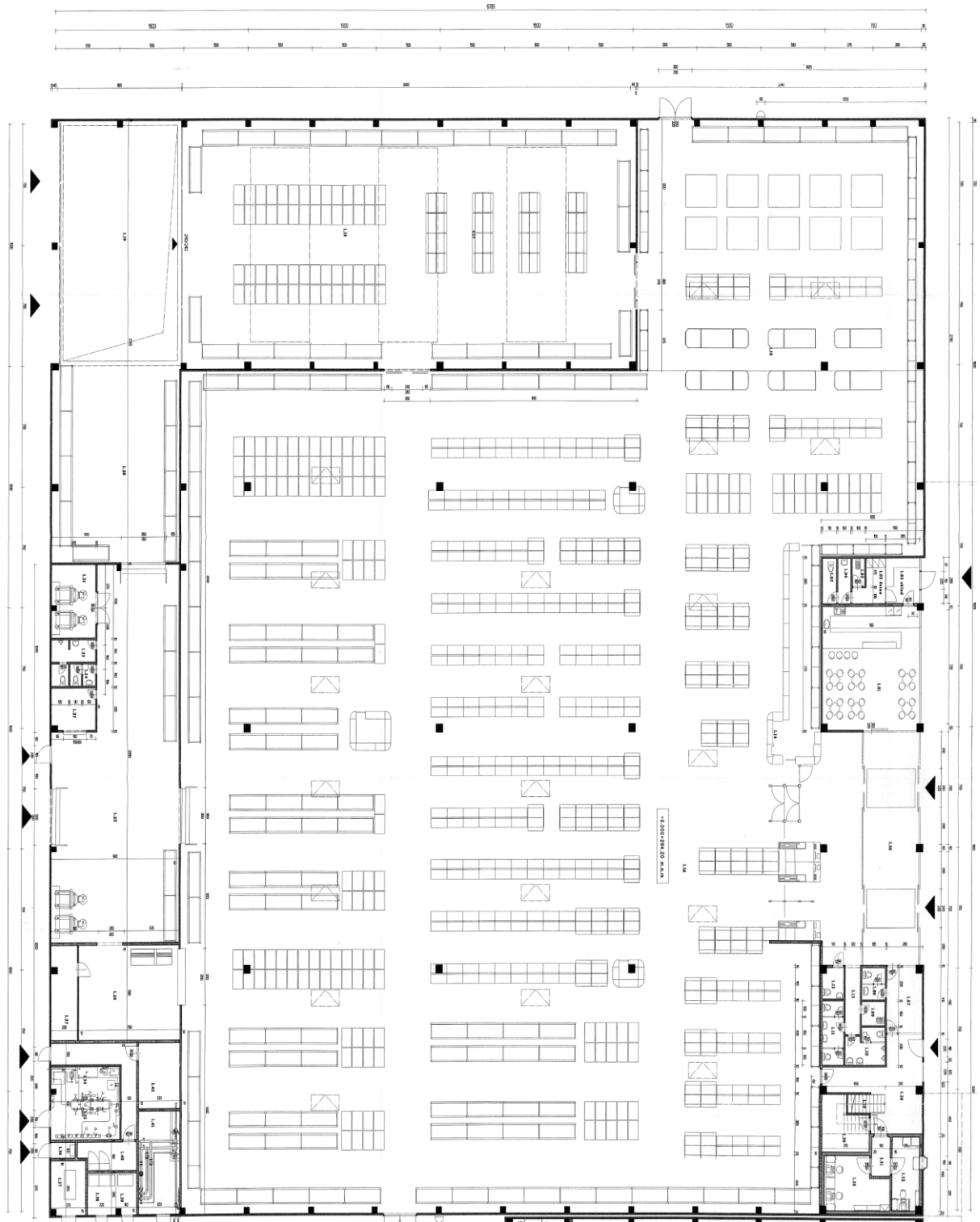


U I F

UNIMEX GROUP



VÝROČNÍ ZPRÁVA
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za rok 2019

Tato výroční zpráva (včetně účetních závěrek, které jsou její součástí), nebyla ke dni zveřejnění schválena valnou hromadou společnosti. Valné hromadě bude ke schválení předložena v termínu stanoveném zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
INVESTIČNÍ CÍLE A POLITIKA	7
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019	13
SPRÁVA SPOLEČNOSTI	16
• AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA	16
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	17
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	27
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	29
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	29
• DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODS. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	30
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	32
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	33
ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)	35
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	35
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2019	36
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)	37
INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKÁCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2019	37
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	37
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	38
• PLATEBNÍ SCHOPNOST	47
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	48
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	48
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2019	50
ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019	90
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2019	96
ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2019	137
INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM	142
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2019	143

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

REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

Fond je samosprávním investičním fondem s právní osobností a fondem kvalifikovaných investorů.

Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1. 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: 5020 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“ nebo „ČSOB, a.s.“).

STATUT

Statut Fondu je zveřejněn na jeho webových stránkách. V průběhu roku 2019 došlo k jeho následujícím úpravám:

- v lednu 2019 došlo ke změnám v článku 2. Investiční strategie a v článku 3. Rizikový profil a dále byly provedeny drobné formální úpravy
- v květnu 2019 byla upravena ustanovení bodů 1.1, 2.1, 2.2, 5.2, 5.3, 7.2, 7.4, 7.5, 10.5, 10.12 a 10.16 Statutu, zejména šlo o
 - úpravu udělování souhlasu představenstva v případech věcných břemen nezbytných k řádné realizaci a užívání schválených projektů (především se jedná o věcná břemena inženýrských sítí, zajištění vstupu, chůze, vjezdu a jízdy apod.)
 - zpřesnění definice rozhodného dne pro uplatnění práva na výplatu podílů na zisku, kterým je rozhodný den k účasti na valné hromadě, která o výplatě podílu na zisku rozhodla,
 - promítnutí zvýšení odměny společnosti UNIMEX GROUP, a.s., která pro Fond vykonává údržbu nemovitého majetku
 - aktualizace ukazatele celkové nákladovosti fondu (TER) za předchozí účetní období a odhadu nákladů pro rok 2019
 - zpřesnění práva upisovatele na získání výroční zprávy a Statutu v aktuálním znění, a to v listinné podobě v sídle Fondu nebo zasláním doporučeným dopisem či elektronicky ve formátu PDF.
- v říjnu 2019 byla upravena ustanovení bodů 2.1., 2.2., 2.6., 2.9., 5.3., 7.1., 7.4., 7.5., 8.2., 8.3., 8.4. a 10.1., zejména šlo o:
 - zpřesnění definice nemovitostních společností,
 - úpravy Statutu v souvislosti s uzavřením nové depozitářské smlouvy s ČSOB, a.s.,
 - úpravy parametrů za kterých může Fond poskytovat či přijímat úvěry a zápůjčky,
 - aktualizaci výše odměny depozitáře,
 - úpravu rozsahu případů, v nichž je Fond povinen žádat o předchozí souhlas depozitáře,
 - upřesnění okruhu investorů, kdy bylo doplněno, že Fond není určen pro obyvatele nebo občany USA a americké osoby.

DALŠÍ INFORMACE

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

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

Společnost nenabyla v roce 2019 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 2019 nedošlo k žádným důležitým či podstatným událostem ve vývoji podnikání Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

Na konci roku 2019 se poprvé projevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí včetně České republiky. Představenstvo i dozorčí rada Mateřské společnosti i dceřiné společnosti pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Skupiny potažmo jejich nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. Největší nájemci mají k datu zpracování účetní závěrky zaplacené nájemné na celé I. čtvrtletí roku 2020 a činnost hlavních nájemců (markety DIY) je omezena pouze částečně. Celková výše finančních prostředků Skupiny k datu podpisu konsolidované účetní závěrky byla 591 mil. Kč (z toho Mateřská společnost 584,7 mil. Kč), přičemž celková roční výše výdajů na provoz nemovitostí a správní náklady nepřekročila v roce 2019 částku 52,7 mil. Kč a obdobná částka je plánovaná i pro rok 2020 a z celkových přijatých úvěrů a půjček krátkodobých zbývá do konce roku 2020 částka 4,5 mil. Kč.

Vedení Skupiny zvážilo potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Mateřské společnosti a její dceřiné společnosti a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomuto byla jak individuální, tak konsolidovaná účetní závěrka k 31. 12. 2019 zpracována za předpokladu, že Mateřská společnost a její dceřiná společnost budou nadále schopny pokračovat ve své činnosti.

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, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2011/61/EU, pokud jde o výjimky, obecné provozování činnosti, depozitáře, pákový efekt, transparentnost a dohled.

REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Makroekonomický vývoj 2019

Hlavními tendencemi v roce 2019 byly zpomalující hospodářský růst výrazně stimulovaný stabilní domácí poptávkou, výraznější růst cenové hladiny, napjatá situace na trhu práce a mírný přebytek platební bilance. Vzhledem k otevřenosti českého tržního hospodářství a klíčové roli zahraničního obchodu hrálo významnou roli stupňující se napětí v mezinárodním obchodě, brexit a citelný pokles poptávky po automobilech (faktory uváděné společností Deloitte jako hlavní důvody zpomalení růstu globální ekonomiky v roce 2019).¹

Přesto dosáhl v roce 2019 hrubý domácí produkt (HDP) meziroční růst 2,4 %². Srovná-li se vývoj v průběhu roku, dynamika jeho růstu oproti 2018 zpomalovala. Růst byl podpořen především spotřebními výdaji domácností a zahraniční poptávkou. Mírnější byl i růst investiční aktivity, podporovaný spíše činností domácností a vládních institucí. Nejistota a zhoršený ekonomický sentiment nefinančních podniků potvrzují i klesající výdaje na ICT a ostatní stroje a zařízení. Meziroční růst v ČR, který těžil z růstu odvětví služeb, se však držel nad průměrem EU. Terciární sektor sám zajistil více než tři čtvrtiny růstu. Informační a komunikační činnosti (meziročně +8,1 %); stavebnictví (meziročně +4,1 %), růst zpracovatelského průmyslu zpomalil; vliv ostatních průmyslových odvětví

¹ Výhled české ekonomiky pro rok 2020: Nejistá sezóna. Deloitte, Economics & Statistics, leden 2020

² Veškeré údaje k makroekonomické situaci ČR, vyjma dat vztahujících se k měnové politice ČNB, vycházejí z údajů zveřejněných na stránkách Českého statistického úřadu (ČSÚ) v období 4. čtvrtletí 2019 až únor 2020

na dynamiku HPH byl negativní. V úhrnu průmyslová produkce v ČR meziročně fakticky stagnovala. Ani stavebnictví neudrželo vysoké loňské růstové tempo; ve 3. čtvrtletí se meziroční růst dokonce zastavil.

Bilance zahraničního obchodu meziročně rostla, velmi příznivý vývoj byl dán kombinací poměrně solidního nárůstu hodnoty vývozu a útlumu dovozu. Růst spotřební a investiční poptávky již nebyl tak silně saturován dovozem. Nejvíce přispěl ke zlepšení bilance obchod s motorovými vozidly. Export rostl zejména do zemí Evropské unie, ale i mimo EU (21,9 % růst vývozu do Švýcarska, 11,9 % nárůst do Číny, 9,3 % do Ruska).

Pokud jde o cenovou hladinu v ekonomice, došlo k poměrně výraznému celkovému meziročnímu růstu, takže se ve 4. čtvrtletí 2019 dostala inflace nad horní hranici tolerančního pásma vytyčeného ČNB. Celková průměrná inflace za 2019 byla 2,8 %. Hlavním proinflačně působícím faktorem byla zejména přetrvávající situace na trhu práce, přestože v roce 2019 tempo růstu průměrných mezd mírně zpomalovalo. Zvolňující se dynamika mezd ovlivňovala i spotřební chování domácností, poněvadž vysoký růst kupní síly mezd byl v posledních čtvrtletích mírně korigován, byť v dlouhodobém pohledu zůstal relativně vysoký (reálné navýšení objemu vyplacených mezd dosahovalo 3,9 %, což bylo nejméně od konce roku 2014).

Zvolňování ekonomického růstu se projevilo i na trhu práce, zejména v oblasti zaměstnanosti. Tempo růstu zaměstnanosti zvolňovalo, hlavně vlivem vývoje v průmyslu, kde zaměstnanost poprvé od roku 2013 meziročně klesla. Projevil se opatrnější přístup podniků k nabírání nových pracovníků (zejména v průmyslu, ale i v některých odvětvích tržních služeb), který odrážel jak rostoucí nejistoty u významných tuzemských exportérů související s aktuální situací v eurozóně, tak dlouhodoběji působící tlak na zvyšování produktivity práce poháněný silnými mzdovými náklady i klesající ziskovostí podniků. Naopak ve stavebnictví růst sílil a přetrvával ve většině odvětví služeb. U méně kvalifikovaných pozic byla zaměstnanost z velké části saturována ze zahraničí. Ve 3. čtvrtletí tvořili cizinci již více než osminu pracovní síly v ČR. Obecná míra nezaměstnanosti stagnovala během roku na historických minimech, přitom pokračoval pokles dlouhodobé nezaměstnanosti. Míra nezaměstnanosti v ČR byla nadále nejnižší mezi státy EU. Ve věkové skupině 15 až 64 let činila ve 4. čtvrtletí 2,1 %, u mladých do 25 let 4,8 %.

Kvůli přetrvávání vysokých inflačních tlaků přistoupila ČNB v květnu 2019 ke zvýšení základních měnově politických sazeb. Dvoutýdenní repo sazba, která je považována za hlavní nástroj měnové politiky ČNB, se zvýšila na 2 %, diskontní sazba na 1 % a lombardní sazba na 3 %. Vzhledem k přetrvávání zahraničních rizik a nejistot ve směru možného dlouhodobějšího zpomalení ekonomického vývoje v eurozóně již k další změně však nepřistoupila. Nezměněná úroveň těchto sazeb se odrážela i na vývoji mezibankovní sazby PRIBOR. V průběhu 4. čtvrtletí setrvala blízko úrovně, na kterou vystoupala při posledním zvýšení měnově politických sazeb v květnu, nakonec však došlo k mírné korekci směrem dolů: k 31. 12. 2019 - tříměsíční sazba PRIBOR 2,18 %, roční 2,27 %³. Pokud jde o kurzový vývoj koruny, byl v průběhu celého roku víceméně stabilní. To dokumentuje i kurzový vývoj vůči euru, jehož směnný kurz se v průběhu 2019 pohyboval v rozmezí od 25,75 CZK/EUR⁴ k 2. 1. 2019 do 25,41 CZK/EUR⁵ k 31. 12. 2019.

Výše státního dluhu byla již sedmým rokem v řadě stabilizovaná, v roce 2019 mírně vzrostla. Meziroční zhoršení salda státního rozpočtu bylo způsobeno zejména silným růstem spotřebních i investičních výdajů a mírným zpomalením dynamiky výběru některých váhově významných daní.

Rozvinutím pandemie onemocnění COVID-19 lze s jistotou předpokládat, že hospodářský růst české a světové ekonomiky bude nejen zastaven, ale může dojít i k absolutnímu poklesu, jehož hloubku nelze aktuálně hlouběji odhadnout a posoudit. V každém případě budou jednotlivé národní ekonomiky negativně ovlivněny národohospodářskými výrobními, obchodními, finančními, sociálními a potažmo rozpočtovými ztrátami násobně ovlivněnými vlivy vyplývajících z vysoké integrace ekonomik a z propojení světových trhů. Charakteristickým rysem

³ <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/penezni-trh/pribor/fixing-urokovych-sazeb-na-mezibankovnim-trhu-depozit-pribor/index.html?date=31.12.2019>

⁴ <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/devizovy-trh/kurzy-devizoveho-trhu/kurzy-devizoveho-trhu/index.html?date=02.01.2019>

⁵ <https://www.cnb.cz/cs/financni-trhy/devizovy-trh/kurzy-devizoveho-trhu/kurzy-devizoveho-trhu/index.html?date=31.12.2019>

ve většině ekonomicky vyspělých států se stalo posílení angažovanosti státu promítající se v opatřeních k zastavení pandemie a narovnávání následků s ní spojených.

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.

Cílem Fondu je dosahovat stabilní zisk cestou investování do nemovitých věcí, které pronajímá. Nemovitosti Fond nabývá nákupem nebo vlastní developerskou činností. Vedlejším cílem je dosahovat zisku nákupem a následným prodejem nemovitostí.

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

1) Nemovitost a případně movité věci s nemovitostí související.

Fond může investovat mimo jiné do výstavby retailových obchodních kapacit, 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.

Fond může dále investovat do nákupu vhodných pozemků určených pro vlastní developerskou činnost či pro pozdější prodej. Fond může investovat i do zemědělské půdy.

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.

Zřízení zástavního práva, služebnosti či předkupního práva k nemovitostem v majetku Fondu nebo nabytí nemovitosti zatížené zástavním právem nebo služebností je možné pouze s předchozím souhlasem představenstva Fondu a ve stanovených případech po vyjádření Depozitáře. Pokud představenstvo v rozhodnutí nestanoví jinak, platí, že se souhlasem s realizací projektu výstavby je udělen i souhlas ke zřízení věcných břemen a služebností nezbytných k řádné realizaci a provozu schváleného projektu (jde zejména o služebnosti inženýrských sítí, vjezdu, jízdy, vstupu a chůze apod.).

2) Účasti na společnostech, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (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;

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. Statut Fondu nedovoluje vznik rozporu mezi cíli a investičními politikami Fondu.

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 PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

Fond může uzavírat smlouvy o přijetí nebo poskytnutí úvěru nebo zápůjčky se splatností nejdéle 180 měsíců.

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% zajištěny nemovitostmi nebo likvidními aktivy, za která se pokládají aktiva uvedená v čl. 2.1 Statutu. Toto zajištění není nutné, pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytnuta právnické osobě, kterou vlastní ze 100% Fond.

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 po vyjádření Depozitáře dle depozitářské smlouvy. Za účelem získání vyjádření 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.

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

Při přijetí úvěru nebo zápůjčky Fond zohlední zejména:

- investiční strategii Fondu
- míru expozice Fondu, jakož i jinou ekonomickou vazbu na osoby, které by mohly být zdrojem systémového rizika pro řádné fungování finančního trhu v České republice
- míru zajištění při využívání pákového efektu
- poměr majetku a dluhů Fondu
- charakter, rozsah a složitost svých činností.

Fond neposkytuje investiční nástroje jako zajištění při pákových obchodech na finančním trhu.

Při výpočtu pákového efektu Fondu se celková expozice Fondu stanoví metodou hrubé hodnoty aktiv dle čl. 7 a závazkovou metodou podle čl. 8 Nařízení Komise v přenesené pravomoci EU č.231/2013.

Výpočet expozice Fondu vztahující se k přijetí úvěru nebo na účet Fondu se provádí jednou za 6 měsíců a vždy při přijetí nového úvěru či zápůjčky. Tato expozice nesmí překročit 200 % fondového kapitálu Fondu; je-li překročena, upraví se pozice Fondu ve vztahu k přijetí úvěru nebo zápůjčky bez zbytečného odkladu tak, aby tato expozice vyhovovala limitu.

Mírou použití pákového efektu se rozumí číselný údaj vypočtený jako podíl expozice Fondu vůči riziku a fondového kapitálu (fondovým kapitálem se rozumí pro účely stanovení míry použití pákového efektu hodnota majetku Fondu snížená o hodnotu jeho dluhů), přičemž maximální limit pro míru využití pákového efektu činí 2,

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

- dluhové cenné papíry,
- tuzemské akcie, zatímni listy a poukázky na akcie a podíly na společnostech, s výjimkou akcií či podílů v nemovitostních společnostech,
- 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.

Techniky ve smyslu nařízení vlády č. 243/2013 Sb., o investování investičních fondů a o technikách k jejich obhospodařování, ve znění pozdějších předpisů, tj. repo obchody ani deriváty, nejsou užívány.

Toto omezení se netýká používání zajišťovacích nástrojů (např. úvěrových a měnových) nezbytných k zajištění činnosti Fondu V jejich případě není stanoven žádný limit pro expozici.

Fond nemůže půjčovat, resp. používat pro repo operace cenné papíry, které má ve svém majetku.

Fond nepoužívá investiční nástroje ve svém majetku jako zajištění s výjimkou zajištění úvěru nebo zápůjčky, které jsou použity k nabytí podílu na základním kapitálu nemovitostní společnosti.

INVESTIČNÍ OMEZENÍ

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. CZK je 5 %, přesahuje-li

hodnota majetku Fondu 100 mil. CZK činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu představují krátkodobé investice investuje Fond zpravidla do:

- vkladů, se kterými je možno volně nakládat nebo termínovaných vkladů 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),
- cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování,
- státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů,
- dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů, které:
 - byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu,
 - jsou obchodovány na regulovaném trhu v jiném členském státě Evropské unie,
- poukázek České národní banky a obdobných zahraničních cenných papírů.

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.

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

Fond neinvestuje do derivátových finančních nástrojů, nástrojů peněžního trhu ani měn jinak nežli 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. 2019 činily investice do nemovitostí 88,37 % portfolia Fondu. Veškeré nemovitosti byly umístěny na území ČR. Nemovitostní portfolio bylo oceněno k 31. 12. 2019 na částku 4 008 255 tisíc Kč a náklady na jeho držbu činily za období 1-12/2019 částku 32 996 tisíc Kč.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy 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.

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti skupiny za rok 2019 a části Individuální účetní závěrka za rok 2019.

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 Statutem.

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:

Obhospodařování 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 společnosti 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 2019 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 290 000 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 172 175 Kč bez DPH ročně.

Oceňování majetku a závazků pro Fond vykonává společnost Euro-Trend, s.r.o. Za rok 2019 činila odměna za oceňování majetku a závazků Fondu celkem 296 500 Kč bez DPH.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2019 odměna činila 2 415 000 Kč bez DPH.

Celková odměna výše uvedeným poskytovatelům služeb činila v roce 2019 částku 3 209 675 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

Obhospodařování likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člena skupiny ČSOB, jejímž 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 2018) měla společnost k 31. 12. 2018 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 (právnícká osoba). Akcie společnosti KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %.

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

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2019

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

představenstvo UNIMEX GROUP, uzavřeného investičního fondu, a.s. (*dále jen „Fond“*) Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2019. Představenstvo se v roce 2019 sešlo celkem 16x.

Na úvod konstatuji, že činnost Fondu byla i v r. 2019 úspěšná, plně či z rozhodující části se podařilo splnit velkou většinu cílů, které pro období r. 2019 představenstvo stanovilo.

V roce 2019 Fond pokračoval v prodeji bytových i nebytových jednotek v bytovém domu B1 v projektu **Jahodnice**. Stavba byla dokončena na podzim 2018, kolaudační rozhodnutí bylo vydáno dne 23. 11. 2018. V rámci domu B1 bylo vybudováno 29 bytových jednotek, 35 parkovacích míst, 39 sklepů a 12 komerčních prostor. K 31. 12. 2019 zbýval k prodeji pouze 1 nebytový prostor, 6 parkovacích stání a 8 sklepů. Doprodej se předpokládá v roce 2020.

V dalších částech projektu v **Praze „Rodinné bydlení Jahodnice“** (k.ú. Hostavice) byly dobudovány veškeré komunikace a sítě, které jsou z jedné poloviny již i zkolaudovány. Do konce roku 2019 byly získány potřebné podklady a vyjádření nutné k podání žádosti o kolaudaci zbývajících druhé části těchto komunikací a sítí. Žádost o kolaudaci na vodní dílo byla podána v prosinci r. 2019, o kolaudaci komunikací bude požádáno po vydání kolaudace vodního díla. Po získání kolaudačního rozhodnutí bude zahájen prodej pozemků pro zbylé řadové rodinné domy, které jsou umístěny u kolaudovaných komunikací a sítí.

Od zahájení prodeje pozemků bylo ke konci roku 2019 prodáno 80 pozemků z celkového počtu 151 pozemků.

Po sloučení Fondu se společností UNISTAV International, a.s. v roce 2018 převzal Fond jako nástupnická společnost, úvěr poskytnutý společnosti UNISTAV International, a.s. Českou Spořitelnou a.s. Stav úvěru ke konci roku 2019 činil 62 507 tisíc Kč, výše splátek za rok 2019 celkem 4 280 tisíc Kč, zaplacené úroky 105 tisíc Kč. Vzhledem k tomu, že společnost Česká spořitelna, a.s. neavizovala změnu těchto, pro Fond výhodných podmínek, nevidí představenstvo Fondu důvod úvěr předčasně splatit, a proto odsouhlasilo jeho pokračování za stávajících podmínek. Nákupní centrum ve **Valašském Meziříčí**, což byl majetek zanikající společnosti UNISTAV International, a.s., je plně obsazen nájemci (UNI HOBBY, a.s., KiK Textil a Non-Food spol. s r.o., KOBERCÉ BRENO, spol. s r.o. a FAST ČR, a.s. - Planeo Elektro).

V prvním čtvrtletí roku 2019 byla dokončena stavba nákupního centra ve Svitavách. Objekt byl pronajat od konce března roku 2019 společnosti UNI HOBBY, a.s.

Dne 13. 6. 2019 nabylo právní moci stavební povolení na výstavbu nového objektu maloobchodní prodejny TRAVEL FREE v **Mikulově** a zároveň na demolici objektu staré provozovny ve vlastnictví jiného vlastníka. Dne 12. 11. 2019 byla prodejna dokončena, na základě povolení ke zkušebnímu provozu a uzavřené nájemní smlouvy, předána nájemci – společnosti TRAVEL FREE, s.r.o. Po dokončení demolice původního objektu (odhad I. čtvrtletí roku 2020) bude u prodejny TRAVEL FREE dobudováno parkoviště. Fond dokončí II. fázi transakce, v níž dokoupí zbývajících pozemky a následně bude požádáno o kolaudaci celého objektu.

Nemovitý majetek Fondu se v roce 2019 skládal z následujících nemovitostí: nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum **Pardubice**, nákupní centrum **Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa I.** (hlavní nájemce společnost OBI), 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**, nákupní centrum **Svitavy** a nákupní centrum **Chomutov**.

Výše uvedené nemovitosti jsou v provozu a jsou zcela nebo z podstatné 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 r. 2019 pouze běžné opravy, údržba a nutné dílčí rekonstrukce.

V souladu s plánovanými cíli a s politikou Fondu se pokračovalo v prodeji neproduktivního majetku Fondu – pozemků.

V červenci roku 2019 byl dokončen prodej velké většiny pozemků v **Hradci Králové Kuklenách**. Fondu zůstávají ve vlastnictví pozemky o rozloze 5.540 m², které jsou umístěny na strategickém místě u kruhové křižovatky u komunikace E67.

V prosinci roku 2019 proběhla jednání o prodeji pozemků v **Pardubicích**. K prodeji pozemků a uvedení změny zápisu v katastrálním operátu dojde po uplynutí zákonem stanovených správních lhůt pravděpodobně v průběhu února 2020.

Dále v roce 2019 pokračovaly práce na portfoliu ostatních pozemků ve vlastnictví Fondu.

V **Kladně Kročehlavech** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a společnost do konce roku 2019 obdržela veškerá nutná stanoviska k podání žádosti o územní rozhodnutí. Poslední souhlas je nutné projednat se společností CPDP Shopping Mall, a.s., která však neprodloužila smlouvu o spolupráci a své souhlasné stanovisko podmiňuje finančním příspěvkem na řešení, mimo jiné, dopravní situace v dané lokalitě. Pokud nedojde k přijatelné dohodě, je třeba zvážit nabídku pozemku k prodeji.

V lokalitě **Plačice v Hradci Králové** Fond vlastní 266.493 m² půdy. Z této plochy je cca 46.000 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové, cca 69.000 m² by mělo být dosud neschváleným územním plánem vedeno jako plocha občanského vybavení, cca 12.000 m² je určeno k bytové zástavbě a cca 139.000 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu. Dle současného stavu není 100% jistota, že se územní plán podaří schválit v roce 2020. Fond se stále snaží projednat, aby 69.000 m² bylo začleněno do nového konceptu územního plánu jako plocha občanského vybavení – komerční (OK). V zásadě jsou dvě možná řešení nastalé situace, žádné bohužel není časově komfortní. Jedním z řešení je opětovné otevření námitek k územnímu plánu se záměrem dosáhnout opětovného zařazení zmíněných 69.000 m² do územního plánu, druhým řešením je podání změny k vydanému územnímu plánu po jeho schválení.

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 (i přes osobní jednání se zastupiteli obce) a proto se zatím nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit. Dne 13. 12. 2019 byly doplněny veškeré požadované doklady stavebnímu úřadu v Chrlících a v současné době probíhá řízení o změně územního rozhodnutí. Výsledek řízení je těžké předjímat. Lze předpokládat, že pokud bude změna územního rozhodnutí vydána, odvolá se proti jejímu vydání Městská část Chrlice, pokud by ji stavební úřad z jakéhokoliv důvodu nevydal, odvolá se proti takovému rozhodnutí Fond.

V projektu **Praha Průhonice** je umístěno cca 92.000 m² pozemků. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizace tzv. Vestecké spojky. V současné době na projektu neprobíhají žádné práce.

V projektu **Tábor** jsou umístěny pozemky o celkové rozloze 9.986 m². Územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Pozemky jsou určeny k prodeji. V územní studii „Vápenná strouha“ pořízené městem se podařilo prosadit změny, nicméně celkové odsouhlasení studie podléhá zastupitelstvu města, její projednání by mohlo proběhnout v první polovině roku 2020.

V dceřiné společnosti **UG-D, a.s.**, která je vlastněna 100% Fondem, i v roce 2019 probíhal prodej a pronájem bytových jednotek v již dokončeném projektu v Kroměříži. Projekt **Kroměříž „Dolní Zahrady“** měl celkem 81 bytových jednotek, v majetku dceřiné společnosti Fondu zůstává 23 bytových jednotek, z nichž je 22 pronajato. Co se parkovacích stání týká, v majetku společnosti zůstává k 31.12.2019 celkem 39 parkovacích stání z původních 49 stání, z toho jich je 17 pronajato. Garáže byly již rozprodány.

Společnost **UG-D, a.s.** měla k 31. 12. 2019 nesplacenou finanční zápůjčku ve výši 5 000 000 Kč splatnou včetně příslušenství do konce ledna 2020. Na vyrovnaní těchto závazků má společnost k dispozici dostatek finančních prostředků.

Pro rok 2020 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- po kolaudaci druhé části komunikací a sítí v projektu Jahodnice pokračovat v prodeji pozemků pro rodinné řadové domy.
- pokud se nenajde vhodný zájemce pro pozemky na bytové domy A1, A2 a A3, zvážit možnost postupné realizace těchto bytových domů v SPV, které bude ve 100% vlastnictví Fondu.
- dokončit a zkolaudovat objekt TRAVEL FREE v Mikulově.
- dokončit jednání se společností CPDP ohledně požadavků finančního příspěvku a podat žádost o územní rozhodnutí na výstavbu objektu DIY Kladno, případně hledat potencionálního zájemce na tento pozemek.
- sledovat vývoj pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního Fondu v Plačicích, Hradci Králové a sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové.
- sledovat průběh změny územního rozhodnutí pro projekt Brno Chrlice, v případě vydání změny zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a síť.
- sledovat projednání studií v lokalitě „Vápenná strouha“, Tábor.
- pokračovat v prodeji bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D, a.s. v Kroměříži.
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných pozemků pro objekty DIY.
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných investičních příležitostí do komerčních nemovitostí.

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v roce 2019 vykázala zisk před zdaněním ve výši 241 572 tisíc Kč.

Prostředky na účtu společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12 2019 byly ve výši 461 311 tisíc Kč.

Volné prostředky na účtu 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 jsou v současnosti 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. 2019 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byly následující osoby:

- JUDr. Jiří Šimáně (vlastní 58,04 % 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 9,89 % 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.

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 rozhodný den k účasti na valné hromadě, která rozhodla o výplatě podílu na zisku.

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 dividendy dovozovaly.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2019 ani v předchozím období neprobíhala žádná správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo její dceřiné společnosti. 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 2019 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 předem 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-mailem na 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 újmy 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.

ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2019

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 25. dubna 2019, bylo přítomno či zastoupeno 6 akcionářů vlastních 5 590 akcií, což představuje 99,64 % základního kapitálu společnosti. Valná hromada schválila zejména Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2018, řádnou individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2018 a rozhodla, aby zisk ve výši 197 856 tisíc Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Dále valná hromada schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva a určila auditora pro rok 2019 – 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. Česká národní banka 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 činností 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 zpravujícího právní poměry obchodních společností a družstev.

Rozhodování představenstva

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

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně 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 zasedání představenstva.

Složení představenstva k 31. 12. 2019

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 1991–2002 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. 2019:

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

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (předseda představenstva)
Janáčkov, 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)
UG Jet 2, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)
BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (jednatel)
Smartwings 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)
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 1991–2002 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 místopředsdou 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. 2019:

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 Jet 2, 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)

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

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)

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (místopředseda představenstva do 12.3.2018)

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 služebně v teritoriu Irák na projektu Water Irrigation Projekt.

Od roku 1991 do roku 1995 pracoval ve společnosti AIBAU na pozici prokuristy a následně i ředitele společnosti, 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 realizaci 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. 2019:

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)

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, Statutem 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. 2019

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. 2019:

Travel Service, 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: 06279414 (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)

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., IČO: 496 89 428 (jednatel do 20. 9. 2017)

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. 2019:

Společenství 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)

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. 2019:

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

UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (člen dozorčí rady od 12. 4. 2019)

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 2019 pracoval ve složení Mgr. Ivo Šilha (předseda), Ing. Libor Bosák a Marta Varmužová (členové). Všichni členové výboru pro audit splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena výboru pro audit. Činnost výboru pro audit se řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2019 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. 2019 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. 2019:

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 zbaveni způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,
- členové představenstva a členové dozorčí rady Společnosti 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 našich dceřiných společnostech,
- 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 měla v roce 2019 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, asistentky a asistentky risk manažera.

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 2019 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 538 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 398 tisíc Kč (v roce 2018 celkem 3 391 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 383 tisíc Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno celkem v roce 2019 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 169 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 128 tisíc Kč (roce 2018 celkem 1 118 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny 124 tisíc 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 trojstupeňové. Účetní oddělení kontroluje formální správnost obdržení dokladů, oprávnění schvalovatelé kontrolují věcnou správnost obdržení 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 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost, která má pouze deset 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 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

Politika rozmanitosti ve Společnosti uplatňována není. Společnost dodržuje veškeré právní předpisy, striktně je zakázána jakákoliv přímá či nepřímá diskriminace vůči zaměstnancům, a to od přijímacích řízení, přes osobní a profesní růst, finanční ohodnocení až po ukončování pracovních poměrů. Pro přijímání zaměstnanců jsou určujícími parametry kvalifikace, odbornost a schopnosti uchazeče pro nabízenou pozici. Skutečnost, že Společnost direktivně nekoriguje rovné zastoupení prvků jako je pohlaví, věk, náboženské vyznání, národnost, sexuální orientace, zdravotní stav apod. umožňuje v rámci pracovního kolektivu udržet vysoký standard odborných kvalit zaměstnanců dle jejich skutečného profesního potenciálu. Tato strategie je pro efektivní chod Společnosti nezbytná i s ohledem na to, že přes značný objem aktiv má Společnost pouze 10 zaměstnanců, z nichž

1 je osobou s řídicí pravomocí. Z 10 zaměstnanců jsou 4 muži, zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním tvoří 50 %.

Politika rozmanitosti není uplatňována ani ve vztahu k vrcholnému managementu Společnosti. Personální obsazení představenstva i dozorčí rady je plně v kompetenci valné hromady akcionářů a Společnost tak nemá žádnou možnost složení těchto orgánů ovlivňovat proti vůli akcionářů. 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.

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 nad 40 let, vysokoškoláky. Mezi členy představenstva, dozorčí rady a osobou s řídicí pravomocí nejsou žádné příbuzenské vztahy

DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODS. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

Společnost, která má deset 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 řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

Společnost neuvedla v roce 2019 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, které nabydou 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 odchodné 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 2019 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů dceřiné společnosti 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 31. 3. 2020



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda 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. 2019 do 31. 12. 2019.

V průběhu r. 2019 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 2019 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 individuální účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019, 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. 2019, kterým je zisk po zdanění ve výši 229 698 tisíc Kč, po pečlivém projednání s ním souhlasí a doporučuje valné hromadě schválit individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2019 tak, jak je navrhuje představenstvo Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2019 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. 2019 do 31. 12. 2019 žádná újma.

Dozorčí rada na základě doporučení výboru pro audit navrhuje pověřit auditorem pro r. 2020 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 long horizontal stroke extending to the right.

Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

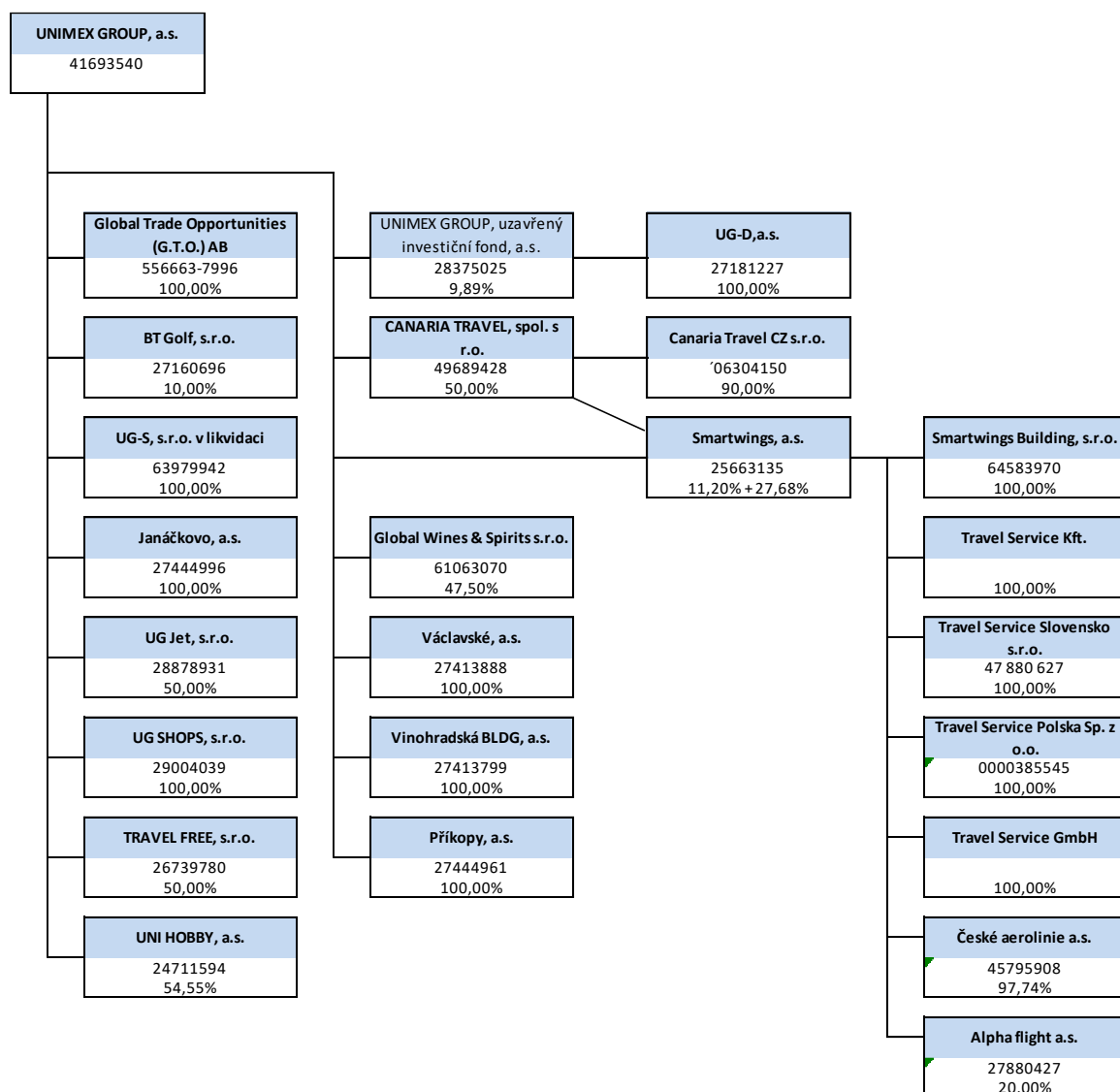
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

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

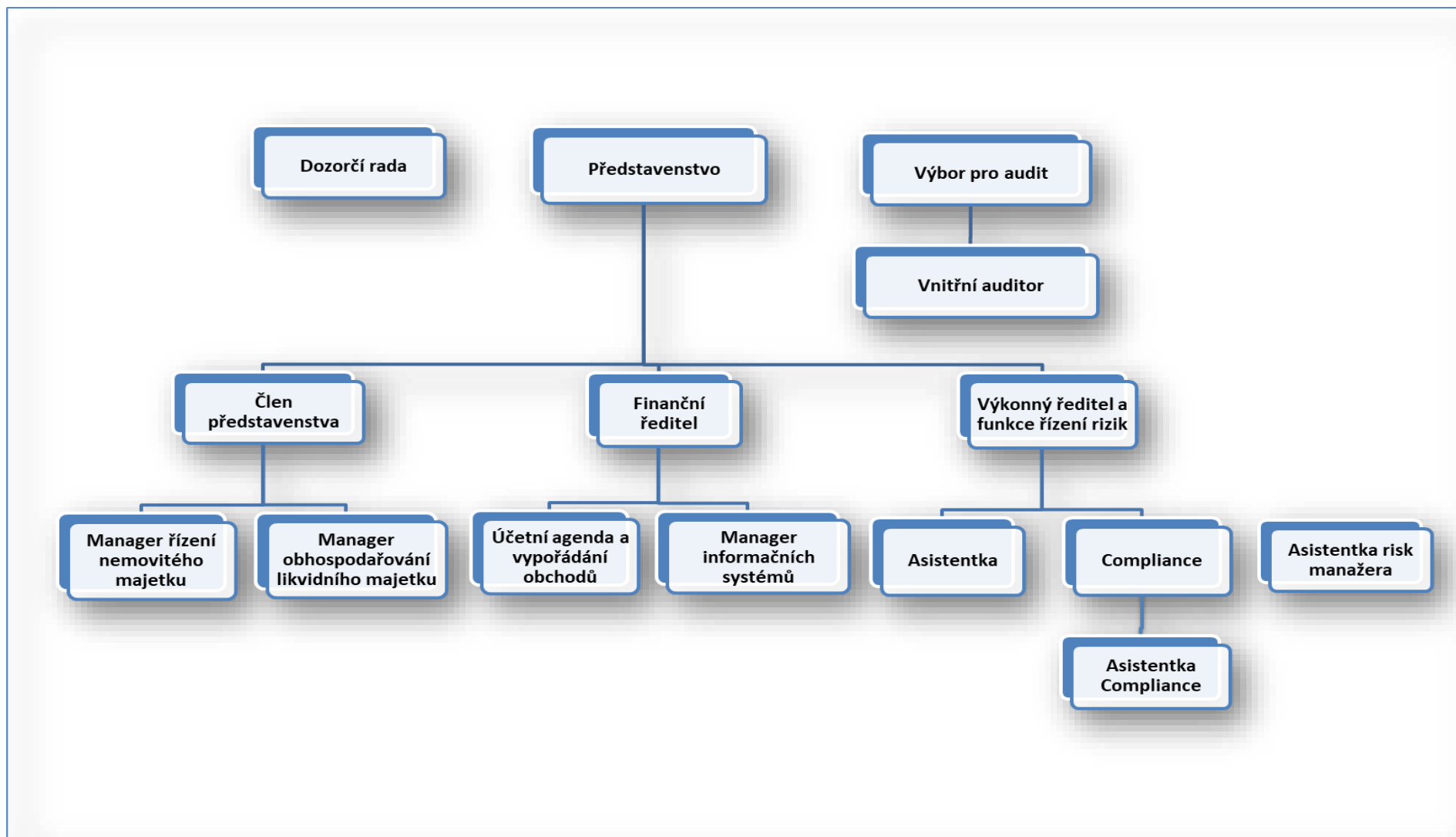
Akcionáři UNIMEX GROUP, a.s. jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti 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.

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. 2019



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

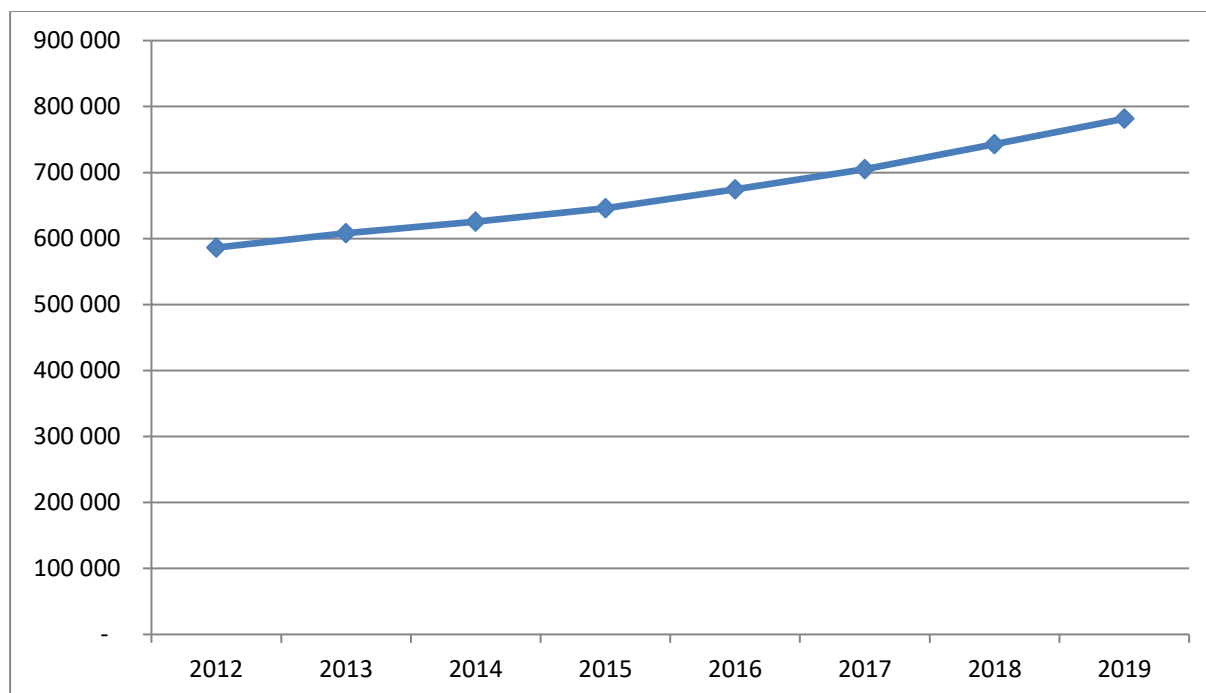
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

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. 2019 4 384 793 220,29 Kč

Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2019 781 603,07 Kč

Vývoj čistého obchodního jmění na akcii (údaje v tisíc Kč)



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2019

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 2019 dosáhla Skupina zisk před zdaněním ve výši 241 918 tisíc Kč, což je o 34 280 tisíc Kč více než v předchozím období. Struktura zisku byla následující – provozní výsledek hospodaření 238 330 tisíc Kč (v roce 2018: 206 621 tisíc Kč), výsledek hospodaření z finanční činnosti 3 588 tisíc Kč (v roce 2018: 1 017 tisíc Kč).

Hlavními výnosy Skupiny jsou výnosy z pronájmu. V roce 2019 byla celková výše těchto výnosů 229 711 tisíc Kč, což je o 11 988 tisíc Kč (5,51 %) více než v roce 2018.

Nárůst výnosů z pronájmu souvisí s rozšířením počtu pronajímaných objektů o objekt DIY Svitavy (náběh výnosů od 3/2019) a s celoročním zahrnutím výnosů z nájmu tří menších obchodní objekty v České Lípě (v loňském roce období 7-12/2018).

Největšími nákladovými položkami jsou náklady na provoz nemovitostí ve výši 33 468 tisíc Kč (v roce 2018: 29 556 tisíc Kč) a správní náklady ve výši 19 229 tisíc Kč (v roce 2018: 18 700 tisíc 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 (50,16 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 16 786 tisíc Kč (v roce 2018: 14 703 tisíc Kč, celkový meziroční nárůst o 2 083 tisíc Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (62,17 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 11 954 tisíc Kč (v roce 2018: 11 137 tisíc Kč, nárůst o 817 tisíc Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (22,43 %) jsou náklady na Depozitář, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 4 313 tisíc Kč (v roce 2018: 4 964 tisíc Kč, pokles o 651 tisíc Kč).

Dalšími položkami s výrazným dopadem do výsledku hospodaření Skupiny jsou čistý zisk z prodeje zásob ve výši 26 902 tisíc Kč (v roce 2018: 0 tisíc Kč), zisk z přecenění investic do nemovitostí na reálnou hodnotu ve výši 24 280 tisíc Kč (v roce 2018: zisk 17 416 tisíc Kč) a zisk z prodeje investic do nemovitostí ve výši 15 187 tisíc Kč (v roce 2018: zisk 17 553 tisíc Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

Hodnota celkových aktiv meziročně vzrostla o 171 253 tisíc Kč, tj. 3,91 % na 4 545 953 tisíc Kč.

DLOUHODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 89,07 %, k 31. 12. 2018 92,15 %)

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,85 %) jsou investice do nemovitostí (v roce 2018 99,82 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2019 stanovená znaleckým posudkem je 4 042 875 tisíc Kč. Investice do nemovitostí tvoří pronajímané nemovitosti v hodnotě 2 901 283 tisíc Kč, pozemkové portfolio v hodnotě 895 939 tisíc Kč a projekty ve výstavbě 245 653 tisíc Kč.

Z investic do nemovitostí byly v průběhu roku 2019 prodány pozemky v Hradci Králové Kuklenách, část pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a bytové, nebytové jednotky a parkovacích stání z projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“.

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 na pozemku parcelní číslo 1137/180 o výměře 7 396 m² a je obklopena následujícími pozemky: parcelní číslo 1040/1 o výměře 4 390 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 a parcelní číslo 1137/254 o výměře 36 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 122 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 118 tisíc Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2019 je 173 585 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 171 657 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín, je součástí na stavební parcele 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 jsou 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 484 tisíc Kč a na opravy po pojistné události ve výši 1 259 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 237 538 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 237 024 tisíc 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 366 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 171 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 317 242 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 310 712 tisíc 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 3 135 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 316 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 226 626 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 218 412 tisíc 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). Objekt je ze 100 % pronajat nájemci UNI HOBBY, a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 791 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 240 015 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 236 348 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí na 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 UNI HOBBY, a. s. (90,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 397 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 3 051 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 272 721 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 267 069 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Zlín, katastrální území Louky nad Dřevnicí, je součástí na parcele 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. Výhledově se počítá s dostavbou objektu o tzv. drive-in, za předpokladu získání stavebního povolení, ve výši 45 000 tisíc Kč. 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 911 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 165 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 245 210 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 235 237 tisíc 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 na 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 opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 781 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 331 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 277 604 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 283 086 tisíc 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. Jedná se o montované konstrukce, které jsou prosklené 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 p. č. 5815/70, objekt č.p. 3392 na pozemku 5815/74 a objekt č.p. 3291 na pozemku p. č. 5815/69, komunikace a parkoviště na pozemcích p. č. 5813/18, 5815/43, 5820/7 a 5820/11.

Celkové plochy k pronájmu jsou u jednotlivých objektů následující: č.p. 3291 je 1574 m², objekt č.p. 3290 je 1762 m², u č.p. 3292 je 1663 m². Jednotlivé stavby lze variabilně přestavovat a upravovat dle přání nájemců. Celková pronajímatelná plocha je 4.999 m², objekty jsou ze 100 % pronajaty.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 218 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 167 803 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 170 783 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí na 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 prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 48 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 53 717 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 52 688 tisíc 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 na 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 společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 107 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 153 520 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 151 901 tisíc Kč).

Objekt Chomutov (ulice Černovická č. p. 5434, LV 12262)

Nemovitost je umístěna v obci Chomutov, katastrální území Chomutov I a zapsána na LV 14122, 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 společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 867 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 153 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 134 301 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 148 659 tisíc 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 jsou obklopeny 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.

U obou objektů se jedná o železobetonové konstrukce, z nichž jeden slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, v druhém jsou umístěny čtyři samostatné obchodní jednotky. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce 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 společnost KiK Textil a Non-Food spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 663 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 179 240 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 178 299 tisíc Kč).

Objekt Svitavy (ulice U Tří mostů č.p. 962, LV 7127)

Nemovitost je umístěna v obci Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů, a nachází se na pozemku st. č. 1737, o výměře 9397 m², jehož součástí je i stavba č.p. 969 – obchod a dále poz. p. č. 1559/6 o výměře 126 m², p. č. 1559/9 o výměře 91 m², p. č. 1560/13 o výměře 9.158 m², p. č. 1560/29 o výměře 634 m², p. č. 1560/31 o výměře 466 m², p. č. 1560/35 o výměře 239 m² a p. č. 1560/36 o výměře 1501 m².

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce a pro jeho zákazníky. Objekt byl uveden do provozu v roce 2019. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu činí cca 10.737 m², objekt je 100% pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 392 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 187 541 tisíc Kč.

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

K 31.12.2019 zůstalo ve vlastnictví emitenta, (prostřednictvím 100% vlastněné dceřiné společnosti UG-D, a.s.) z původních 81 bytových jednotek, 23. Z těchto 23 bytových jednotek je 22 pronajato. Z původního počtu 49 parkovacích stání bylo prodáno 10, ve vlastnictví je 39 parkovacích stání, z toho 17 pronajato. Garáže již byly kompletně rozprodány.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 34 620 tisíc Kč (k 31.12.2018 bylo 33 bytových jednotek, 1 garáž a 43 venkovních parkovacích stání v reálné hodnotě 47 190 tisíc Kč).

Pozemkové portfolio

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Pozemky Mikulov

Jedná se o pozemky p. č. 7880 o výměře 3 655 m² a p. č. 7895 o výměře 1 462 m², na nichž byla v roce 2019 zahájena a uvedením do zkušebního provozu ukončena výstavba prodejny TRAVEL FREE.

Po demolici původního objektu prodejny jiného vlastníka umístěné v sousedství nového objektu, budou dokoupeny další pozemky, a to p.č.7879 o výměře 673 m², p.č.7894 o výměře 18 981 m² a p.č.8375 o výměře 3 800 m².

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 4 457 tisíc Kč.

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. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

K 31.12.2019 byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a společnost do konce roku 2019 obdržela veškerá nutná stanoviska k podání žádosti o územní rozhodnutí. Poslední souhlas je nutné projednat se společností CPDP, která však neprodloužila smlouvu o spolupráci a své souhlasné stanovisko podmiňuje finančním příspěvkem na řešení, mimo jiné, dopravní situace v dané lokalitě.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2019 je 81 799 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 62 323 tisíc Kč).

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

Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551, LV 1760)

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, 877/12 o výměře 1 939 m², 877/16 o výměře 4 592 m², 877/17 o výměře 1 882 m², 877/18 o výměře 4 785 m², 877/22 o výměře 4 955 m², 877/25 o výměře 4 740 m², 877/61 o výměře 335 m², 877/66 o výměře 190 m², 877/67 o výměře 464 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 159 m², 877/160 o výměře 194 m², 877/161 o výměře 194 m², 877/162 o výměře 194 m², 877/163 o výměře 193 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 82.856 m² pozemků, z nichž 29.036 m² je určeno pro výstavbu rodinných a bytových domů, 23.369 m² je určeno pro sport a školství a 30 451 m² je určeno projektem pro výstavbu komunikací a jako zeleň a parkové úpravy.

Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V celém projektu jsou již dobudovány komunikace a sítě. Do konce roku 2019 byla podána žádost o jejich kolaudaci, resp. o kolaudaci jejich druhé poloviny. Po získání kolaudačního rozhodnutí bude zahájen prodej pozemků pro zbylé řadové rodinné domy, které jsou umístěny u kolaudovaných komunikací a sítí. Od zahájení prodeje pozemků bylo ke konci roku 2019 prodáno 80 pozemků z celkového počtu 151 pozemků.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2019 je 247 076 tisíc Kč (k 31.12.2018 bylo 88 247 m² v reálné hodnotě 257 506 tisíc 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 2 085 m², 1575/5 o výměře 251 m², 1575/6 o výměře 531 m², 1575/7 o výměře 599 m², 1575/8 o výměře 1 169 m², 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 1 138 m², 1577/3 o výměře 1 090 m², 1577/4 o výměře 381 m², 1577/5 o výměře 396 m², 1577/6 o výměře 1 088 m², 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 12 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 173 m²; 1598/7 o výměře 7 m²; 1857/1 o výměře 1061 m²; 1858/17 o výměře 5 m²; 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 2 015 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 2 121 m², 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 2 219 m², 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 3 900 m², 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. V současné je podána na stavební úřad v Chrlčích změna územního rozhodnutí, po které by měly následovat projekční práce na stavebním povolení. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Projekt je nabízen k prodeji, a to jak po částech, tak i v celku.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 122 182 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 122 182 tisíc 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 2 477 m², 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 developement je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice, která je spojena s realizací tzv. Vestecké spojky.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 204 805 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 202 012 tisíc 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, přičemž z této plochy je cca 44.575 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové a zbývající plochu, 221.918 m², lze rozdělit následovně: cca 12.000 m² k bytové zástavbě, 69.000 m² by mělo být novým územním plánem určeno jako plocha občanského vybavení – komerční (OK) a cca 140.918 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu.

Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 180 086 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 180 086 tisíc Kč).

Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 494 o výměře 5424 m² a 1861/9 o výměře 116 m². Celkem se jedná o 5 540 m² pozemků v sousedství rozvojové zóny Nová Zelená. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2019 je 2 645 tisíc Kč (k 31.12.2018 bylo 45 449 m² v reálné hodnotě 66 287 tisíc 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, které tvoří prodejna potravin Hypernova a prodejna DIY UNI HOBBY. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2019 je 40 237 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 35 820 tisíc 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. Územní studie „Vápenná strouha“, jejíž součástí jsou i pozemky vlastněné emitentem, byla přepracována a zapracována do alternativní studie. O obou návrzích bude rozhodovat zastupitelstvo města.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 12 652 tisíc Kč (k 31.12.2018 byla 12 652 tisíc Kč).

Projekty ve výstavbě

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 245 653 tisíc Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (90 631 tisíc Kč), dosud nezkolaudovaný objekt prodejny TRAVEL FREE v Mikulově (65 349 tisíc Kč), stavební úpravy pozemku Pardubice (45 168 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 870 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlících (17 376 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (5 823 tisíc Kč).

KRÁTKODOBÁ AKTIVA (podíl na celkových aktivech 10,93 %, k 31. 12. 2018 7,85 %)

Rozhodujícími složkami jsou peněžní prostředky a ekvivalenty (94,78 %) a pohledávky (4,40 %).

Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 470 971 tisíc Kč (nárůst oproti stavu k 31.12.2018 o 282 469 tisíc Kč). Nárůst souvisí s realizovanými prodeji investic do nemovitostí a zásob.

Zásoby v hodnotě 4 100 tisíc Kč představují neprodané nebytové jednotky (1 obchodní prostor, 8 sklepů a 6 garážových stání) a nepřevedená plynovodní přípojka 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 zapsáno v lednu 2019 a následně začaly probíhat doplatky kupních cen a převody jednotek kupujícím. Z projektu bylo prodáno 100 % bytových jednotek, 91,67 % obchodních prostor, 79,49 % sklepů a 82,86 % garážových stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“.

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 21 864 tisíc Kč tvoří 4,40 % krátkodobých aktiv (pokles oproti stavu k 31.12.2018 byl 4 985 tisíc Kč).

PASIVA

	2019		2018	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	4 383 829	96,43	4 155 424	94,99
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	108 378	2,39	110 695	2,53
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	53 746	1,18	108 581	2,48
PASIVA CELKEM	4 545 953		4 374 700	

VLASTNÍ KAPITÁL (podíl na celkových pasivech 96,43 %, k 31. 12. 2018 94,99 %)

Jeho meziroční nárůst byl o 228 405 tisíc Kč na hodnotu 4 383 829 tisíc. Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (63,98 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,44 %), nerozdělený zisk předchozích období 1 243 624 tisíc Kč (28,37 %), zisk běžného období 228 405 tisíc Kč (5,21 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY (podíl na celkových pasivech 3,57 %, k 31. 12. 2018 5,01 %)

Celková výše závazků byla 162 124 tisíc Kč (k 31.12.2018: 219 276 tisíc Kč), z toho dlouhodobé závazky 108 378 tisíc Kč tj. 66,85 % (k 31.12.2018: 110 695 tisíc Kč) a krátkodobé závazky 53 746 tisíc Kč tj. 33,15 % (k 31.12.2018: 108 581 tisíc Kč).

Největší závazkovou položkou jsou přijaté úvěry a půjčky ve výši 67 507 tisíc Kč (k 31.12.2018: 66 787 tisíc Kč). Skupina přijala zápůjčku od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. ve výši 20 000 tisíc Kč, z níž v průběhu roku splatila celkem 15 000 tisíc Kč. Dále Skupina splatila část úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. ve výši 4 280 tisíc Kč. Celková výše splátek úvěrů a půjček pro rok 2020 je 10 960 tisíc Kč.

Pokles krátkodobých závazků z obchodního styku a ostatních závazků oproti stavu k 31.12.2018 celkem o 61 515 tisíc Kč souvisí s uvolněním zádržných z titulu uzavřených smluv o dílo a vypořádáním přijatých záloh na kupní cenu prodávaných bytových a nebytových jednotek při uzavření kupních smluv a doplacením kupní ceny.

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 zásob. Nárůst hodnot ukazatelů likvidity k 31. 12. 2019 souvisí s nárůstem peněžních prostředků v souvislosti s realizovanými prodeji zásob a investic do nemovitostí.

Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

	k 31. 12. 2019	k 31. 12. 2018
Okamžitá likvidita	8,76	1,74
Rychlá likvidita	9,54	1,98
Běžná likvidita	9,58	2,00

***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 objektu v Mikulově a dokoupení potřebných pozemků (předpokládaná cena – pozemky 2,5 mil. Kč, výstavba 7 mil. Kč), za předpokladu získání stavebního povolení na dostavbu objektu DIY ve Zlíně (45 mil. Kč) a další technická zhodnocení a investice do již vlastněných nemovitostí (cca 10 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 2019 a příjmů roku 2020.

Ke konci roku 2019 byly na účtech Skupiny finanční prostředky ve výši 470,9 milionů Kč.

Skupina předpokládá celkovou výši příjmů za následující období ve výši cca 430 mil. Kč (toho cca 320 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených, cca 100 mil Kč příjmy z prodeje pozemků, 10 mil. Kč příjmy z prodeje jednotek v bytových domech).

Skupina předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů, správních nákladů a platby daní ve výši 195 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů opravy a udržování nemovitostí 18 mil. Kč), uvolnění zádržného ze smluv o dílo v částce 4,5 mil. Kč, splátku úvěrů a půjček výši 10 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měla Skupina ke konci roku 2019 hotovost na účtech ve výši cca 626,9 mil. Kč.

Skutečná výše investic se může od výše uvedeného plánu lišit v závislosti na vývoji cen stavebních, projekčních a dalších prací, získání stavebního povolení či koupí některého projektu, který se na trhu nemovitostí objeví.

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 rizik a Směrnici pro řízení rizik. V dokumentech byly zejména odraženy zkušenosti z předchozí 10 historie Fondu.

V roce 2019 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty:

- dopady radikálního zvýšení daně z nemovitostí a daně z nabytí nemovitostí na hospodaření a investiční strategii IF
- riziko zesplatnění úvěru poskytnutého Českou spořitelnou a.s. bývalé společnosti UNISTAV International, a.s. následky takového kroku na likviditu IF.
- ekonomické následky nejhoršího scénáře vývoje příjmů Fondu, při kterém dojde k významnému, až 75% výpadku příjmů z pronájmu nemovitostí.
- vývoj rizika koncentrace při vybudování pěti dalších DIY marketů v horizontu let 2020-2025.

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 2019 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 se v roce 2019 vázal jeden zátěžový test.

S ohledem na vysoké riziko koncentrace je počet vlastněných marketů DIY omezen na maximálně tři v jednom kraji. Představenstvo společnosti věnuje riziku koncentrace soustavnou péči. V roce 2020 nechá Fond vypracovat novou transferpricingovou studii, týkající se výše pronájmů a ceny dalších služeb ve skupině UNIMEX GROUP.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o jedno ze dvou nejvýznamnějších rizik, kterým Fond dlouhodobě čelí. Projevuje se zejména:

- sníženou likviditou nemovitého majetku
- 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 vlekloucí správní proces.

V daném období Fond prodal pozemky v Hradci Králové Plačicích a část pozemků v Praze z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V roce 2020 bude finalizována již podepsaná smlouva na prodej dalšího pozemku z portfolia Fondu v Pardubicích a předpokládají se prodeje dalších pozemků Praze z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“.

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 2019 provedl stresové testování likvidity.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji s výjimkou rozsahem nevýznamného bankovního úvěru převzatého v rámci fúze s dceřinou společností. Pokud by došlo k významnější změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2020 či ještě později.

Ostatní rizika uvedená ve Statutu Fondu se buď vůbec v roce 2019 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2019

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2019

(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 31. 3. 2020



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2019	2018
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 049 018	4 031 114
Nehmotná aktiva	4.1.	3 465	4 235
Investice do nemovitostí	4.2.	4 042 875	4 023 842
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	678	1 037
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.5.	496 935	343 586
Zásoby		4 100	128 235
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		18 894	11 862
Ostatní pohledávky		2 970	14 987
Peněžní prostředky a ekvivalenty	4.6.	470 971	188 502
AKTIVA CELKEM		4 545 953	4 374 700
VLASTNÍ KAPITÁL	4.7.	4 383 829	4 155 424
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 472 029	1 243 624
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		108 378	110 695
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	56 547	62 507
Závazek odložená daň	5.10.	51 831	48 188
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		53 746	108 581
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	10 960	4 280
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.9.	19 164	75 366
Ostatní závazky	4.9.	23 622	28 935
PASIVA CELKEM		4 545 953	4 374 700

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2019	2018
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	230 705	218 828
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	2 699	2 115
Čisté výnosy z pronájmu		233 404	220 943
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-33 468	-29 556
Tržby z prodeje zásob	5.4.	144 035	-
Náklady na pořízení zásob	5.4.	-116 419	-
Náklady na držbu a prodej zásob	5.4.	-714	-
Snížení hodnoty majetku	5.5.	-8 746	-1 036
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.6.	24 280	17 416
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	15 187	17 553
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		-	1
Správní náklady	5.8.	-19 229	-18 700
Provozní výsledek hospodaření		238 330	206 621
Úrokové výnosy	5.9.	3 991	1 178
Úrokové náklady	5.9.	-361	-125
Ostatní čistý finanční výsledek	5.9.	-42	-36
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		3 588	1 017
Zisk/ Ztráta před zdaněním		241 918	207 638
Daň z příjmů	5.10.	-13 513	-11 251
Zisk/ Ztráta za účetní období		228 405	196 387
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		228 405	196 387

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 1.1.2018	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
Zůstatek k 1.1.2019	2 805 000	106 800	1 243 624	4 155 424
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	228 405	228 405
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 029	4 383 829

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

		2019	2018
Peněžní toky z provozní činnosti	Bod		
Zisk před zdaněním		241 918	207 638
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.2.	-24 280	-17 416
Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	-15 187	-17 553
Odpisy/ amortizace hmotného a nehmotného majetku	5.8.	359	369
Snížení hodnoty aktiv	5.5.	8 746	1 036
Zisk/ ztráta z prodeje pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		-	1
Úrokové výnosy		-3 991	-1 178
Úrokové náklady		361	125
Kurzové rozdíly		0	0
Ostatní nepeněžní úpravy		-4 746	1 331
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		203 180	174 353
Změny v provozních aktivech a pasivech:			
Zásoby		124 135	-128 235
Pohledávky		4 985	41 518
Závazky		-63 045	-14 704
Úroky přijaté		3 991	1 178
Úroky placené		-361	-125
Zaplacená daň z příjmu		-7 618	-3 668
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		265 267	70 317
Peněžní toky z investiční činnosti:			
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		-151 190	-406 990
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		168 392	190 368
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		17 202	-217 210
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		282 469	-146 893
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		188 502	335 395
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		470 971	188 502

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 (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. 2019 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	58,04 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	31,44 %

Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 2019

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. 2019 do 31. 12. 2019 nedošlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti.

Zaměstnanci

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2019 celkem 11 zaměstnanců (k 31. 12. 2018 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 standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

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 2019 nebo po tomto datu.

- 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 16 Leasingy

IFRS 16 zavádí komplexní model pro identifikaci leasingových ujednání a účetních metod pro pronajímatele i nájemce a nahradil stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu, včetně IAS 17 Leasingy, a související interpretace. Skupina aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky hospodaření k 1.1.2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 jsou prezentovány v této konsolidované účetní závěrce v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi. K počátku roku 2019 byly všechny leasingové smlouvy kvalifikované jako operativní leasing podle IAS 17 podrobeny přehodnocení a došlo k vyhodnocení dopadu nově účinných pravidel. Skupina je s ohledem na svou obchodní činnost primárně v postavení pronajímatele. Smlouvy, v nichž vystupuje v pozici nájemce má Mateřská Společnost uzavřeny dvě (pronájem pozemku, pronájem kanceláří), dceřiná společnost má uzavřenu jednu podnájemní smlouvu týkající se pronájmu části kanceláří s Mateřskou společností. Smlouvy uzavřené Mateřskou společností jsou na dobu neurčitou a mají tříměsíční výpovědní lhůtu. Skupina posoudila operativní leasingy existující k 31.12.2018 a dopad jejich přehodnocení k 1.1.2019 vyhodnotila jako nemateriální, a proto nejsou v této konsolidované účetní závěrce za rok 2019 vykázána žádná práva k užívání aktiv a související leasingové závazky. Celkový dopad využívání pozemků a kancelářských prostor do výsledku hospodaření Skupiny za rok 2019 byl ve výši 821 tisíc Kč

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů

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 Skupiny vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situace a výkonnost a zvažilo, zda

existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z uskutečněné analýzy nevyplynul žádný dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích

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. Skupina nevykazuje žádné podíly v přidruženém nebo společném podniku, novelizace nemá dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IFRS 9 Finanční nástroje – novela

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. Novelizace nemá dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

IAS 19 Zaměstnanecké požitky – novela

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 nemá dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

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 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 IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23.

Úpravy IFRS 3 Podnikové kombinace upřesňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 Společná ujednání upřesňují, 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 Daně ze zisku upřesňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázané do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly. Úpravy IAS 23 Výpůjční náklady upřesňují, 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.

Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny v roce 2019.

2.2.3. Nové a novelizované standardy neúčinné pro dané aktuální účetní období

- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS
- IFRS 3 Podnikové kombinace – novela
- IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby – novela
- IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování – novely

Skupina nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1. ledna 2021 nebo později)

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)

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 konceptního rámce může dojít v budoucnu k úpravám stávajících pravidel (standardy, interpretace), což by mohlo mít vliv na změnu účetních pravidel Skupiny.

IFRS 3 Podnikové kombinace – novela (účinné od 1. ledna 2020 nebo později)

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. Změna odstraňuje z definice podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku. Úprava nově zavádí test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. 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)

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. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (účinné od 1. ledna 2020)

Vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou

uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) avšak dosud nepřijaté v EU

K datu schválené účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro použití v EU:

IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard

IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017)

Novelizace IFRS 3 Definice podniku (vydaná v říjnu 2018)

Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020)

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 získatelných 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 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.

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 vykazání 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 2019 resp. 2018.

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 opravek 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 oprávkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázaný 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.

Leasingy

Skupina jako pronajímatel

Činnost Mateřské společnosti a částečně i dceřiné společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání

leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a o jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přiřítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Skupina jako nájemce (od roku 2019)

Od roku 2019 Skupina, je-li v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Skupina vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Skupina prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Skupina rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Skupinou. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Skupina právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Skupiny, nelze-li implicitně určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Skupina stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Skupina aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasing aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Skupina též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Skupina jako nájemce (do konce roku 2018)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky byly vedením Skupiny posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převáděla všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, byla leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jednalo o operativní leasing. Společnost nevykazovala žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

V případě operativního leasingu bylo nájemné zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu byly zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem bylo zachyceno v období, ve kterém vzniklo.

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 užítky 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 finančních 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 užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky 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 níž 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 aktiva

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 vykazání 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 vyhlášky č.244/2013 Sb. § 34, odst. 2) a 3). 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, 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 těmto 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. 2019

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 2019

V roce 2019 nedošlo ke změně struktury Skupiny oproti stavu k 31.12.2018.

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 Hostavice“ 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 Hostavice.

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 provedla Mateřská společnost test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemku z celkového množství parcel v k. ú. Hostavice a snížila hodnotu na 47,68 % z účetní ceny, tj. snížení o 3 802 tis. Kč (2018: 3 032 tis. Kč) na 3 465 tis. Kč.

4.2. Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1.1.2018	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
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
Investice/akvizice	-	11 388	-	11 388
Převody	229 254	-36 127	-193 127	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	108 567	108 567
Úbytky investic do nemovitostí	-16 176	-90 875	-18 151	-125 202
Rozdíly z přecenění	-20 860	43 489	1 651	24 280
Zůstatek k 31.12.2019	2 901 283	895 939	245 653	4 042 875

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 179 240 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.

Rok 2019

V prvním čtvrtletí roku 2019 Skupina dokoupila potřebné pozemky pro výstavbu marketu DIY ve Svitavách, výstavbu dokončila, market DIY zkolaudovala a obchodní prostory pronajala. V červnu 2019 podepsala Skupina kupní smlouvu na pozemky pro výstavbu objektu prodejny společnosti TRAVEL FREE v Mikulově a zahájila výstavbu objektu, stavba je k 31.12.2019 ve zkušebním provozu. Byly prodány pozemky v Hradci Králové Kukleny, pokračoval prodej pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů „Rodinné bydlení Jahodnice“ a bytových a nebytových jednotek a parkovacích stání postavených v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“. Pokračovaly práce na územním řízení pro market DIY v Kladně a v některých pronajímaných nemovitostech bylo provedeno technická zhodnocení.

Rok 2018

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 2019 a k 31. prosinci 2018 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend (nezávislí 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. 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.

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 prodejích 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 jejich 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:

Průměrná obsazenost komerčních ploch byla 100 % (2018: 100 %), průměrná obsazenost bytových jednotek 96 % (rok 2018: 100 %).

Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 7,69 % (2018: 7,68 %) a průměrná cena pozemků byla 1 381 Kč/m² (2018: 1 346 Kč/m²). V případě bytových jednotek určených k pronájmu a postupnému prodeji je použita metoda diskontovaných výnosů při použití diskontní míry 4,13 % (2018: 4,55 %). Pro stanovení výnosů byla použita cena 24 279 Kč/m² (rok 2018: 23 476 Kč/m²).

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	173 585
Hodonín	výnosová	237 538
Praha	výnosová	317 242
České Budějovice	výnosová	226 626
Pardubice	výnosová	240 015
Brno	výnosová	272 721
Zlín	výnosová	245 210
Česká Lípa I	výnosová	277 604
Penny Brno	výnosová	53 717
Staré Město	výnosová	153 520
Česká Lípa II	výnosová	167 803
Valašské Meziříčí	výnosová	179 240
Chomutov	výnosová	134 301
Svitavy	výnosová	187 541
Kroměříž	výnosová	34 620
celkem		2 901 283

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	12 652
Pardubice	porovnávací	40 237
Brno	porovnávací	122 182
Kukleny	porovnávací	2 645
Plačice	porovnávací	180 086
Průhonice	porovnávací	204 805
Praha – Jahodnice	porovnávací	247 076
Kladno	porovnávací	81 799
Mikulov	porovnávací	4 457
celkem		895 939

V pozemkovém portfoliu drží společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 245 653 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (90 631 tis. Kč), dosud nezakladovaný objekt prodejny TRAVEL FREE v Mikulově (65 349 tis. Kč), stavební úpravy pozemku Pardubice (45 168 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 870 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlicích (17 376 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (5 823 tis. Kč).

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	171 657
Hodonín	výnosová	237 024
Praha	výnosová	310 712
České Budějovice	výnosová	218 412
Pardubice	výnosová	236 348
Brno	výnosová	267 069
Zlín	výnosová	235 237
Česká Lípa I	výnosová	283 086
Penny Brno	výnosová	52 688
Staré Město	výnosová	151 901
Česká Lípa II	výnosová	170 783
Valašské Meziříčí	výnosová	178 299
Chomutov	výnosová	148 659
Kroměříž	výnosová	47 190
celkem		2 709 065

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	12 652
Pardubice	porovnávací	35 820
Brno	porovnávací	122 182
Kukleny	porovnávací	66 287
Plačice	porovnávací	180 086
Průhonice	porovnávací	202 012
Praha – Jahodnice	porovnávací	257 506
Kladno	porovnávací	62 323
Svitavy	porovnávací	29 196
celkem		968 064

V pozemkovém portfoliu drží společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 346 713 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje výstavbu marketu DIY Svítavy (148 762 tis. Kč), výdaje na 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), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlících (17 376 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Kuklenách (6 604 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (5 823 tis. Kč).

4.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2019	2018
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	2 197	1 780
Přírůstky	-	541
Prodeje/vyřazení	-347	-124
Zůstatek k 31.12.	1 850	2 197
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-1 160	-856
Přírůstky	-359	-428
Prodeje/vyřazení	347	124
Zůstatek k 31.12.	-1 172	-1 160
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	678	1 037

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

4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

Skupina vykazuje v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou týkající se pozemků v Brně Chrlících pohledávku za Statutárním městem Brnem.

4.5. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Zásoby	4 100	128 235
Pohledávky z obchodních vztahů	18 318	12 488
Poskytnuté zálohy	5 429	4 208
Hrubá výše celkem	23 747	16 696
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 853	-4 834
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	18 894	11 862
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	-	-
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	1 779	6 493
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 191	1 154
Ostatní pohledávky – ostatní	-	7 340
Celkem ostatní pohledávky	2 970	14 987

Rok 2019

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 obchodní prostor, 8 sklepů a 6 garážových stání) a nepřevedená plynovodní přípojka 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 zapsáno v lednu 2019. Čistá realizovatelná hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 4 100 tis. Kč.

Rok 2018

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 bylo na 75,21 % hodnoty zásob uzavřeny Smlouvy o budoucích kupních smlouvách.

4.6. Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Bankovní účty	470 905	188 439
Pokladní hotovost	66	63
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	470 971	188 502

4.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2019 ani 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.

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
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	228 405	196 387
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	228 405	196 387
Základní zisk na akcii v Kč	40 713,90	35 006,60
Zředěný zisk na akcii v Kč	40 713,90	35 006,60

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Skupiny váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Skupinou a držných 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 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 a jsou zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Úvěr přešel na Mateřskou společnost v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. a je úročen fixní úrokovou sazbou.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2019 byl 62 507 tis. Kč (k 31.12.2018: 66 787 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 5 960 tis. Kč (2018: 4 280 tis. Kč), částka 56 547 tis. Kč (2018: 62 407 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 980 tis. Kč, nad pět let částku 30 527 tisíc Kč.

Skupina má jednu úročenou půjčku, a to od UNIMEX GROUP, a.s. Smlouva o zápůjčce je platná do 31.1.2020, finanční prostředky byly poskytnuty dceřiné společnosti UG-D, a.s. v dubnu 2019 ve výši 20 000 tis. Kč, z toho do 31.12.2019 bylo splaceno 15 000 tis. Kč, zůstatek zápůjčky ve výši 5 000 tis. Kč splatný do 31.1.2020 je ke konci roku 2019 vykázán v krátkodobých závazcích

4.9. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Závazky z obchodního styku	15 318	39 168
Přijaté zálohy	3 462	36 074
Závazky – spřízněné osoby	384	124
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	19 164	75 366
Výdaje příštích období	5 709	19 526
Výnosy příštích období	2 955	1 876
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	792	711
Daň z příjmů splatná	3 297	1 047
Ostatní daně	2 396	5 747
Ostatní závazky – ostatní	8 473	28
Celkem ostatní závazky	23 622	28 935

V ostatních závazcích Skupina vykazuje poplatek za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v k.ú. Čtyřicet Lánů, obec Svitavy ve výši 8 421 tis. Kč splatný v následujícím roce.

5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2019	2018
Výnosy z pronájmu	229 711	217 723
Výnosy ze služeb	994	1 105
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	230 705	218 828

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

	2019	2018
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	32 851	27 957
Náklady na energie	-33 067	-27 953
Výnosy související s pronájmem – ostatní	5 244	4 594
Náklady na poskytované služby	-2 329	-2 483
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 699	2 115

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

	2019	2018
Opravy a udržování nemovitostí	16 786	14 703
Bezpečnostní služby	5 447	4 064
Správa budov a nemovitostí	3 488	2 935
Daň z nemovitostí	2 380	2 251
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 367	5 603
Náklady na provoz nemovitostí celkem	33 468	29 556

5.4. Prodej a držba zásob

	2019	2018
Tržby z prodeje zásob	144 035	-
Náklady na pořízení zásob	116 419	-
Zisk/ztráta z prodeje zásob	27 616	0

Během roku 2019 prodala Mateřská společnost celkem 29 bytových jednotek, 11 obchodních prostor, 31 sklepů a 29 garážových stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“.

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2019 byly celkem 714 tis. Kč, přičemž největší položkou byly náklady na energie a služby v bytovém domě a jednotkách do doby předání kupujícím a náklady na zprostředkování prodeje jednotek.

5.5. Snížení hodnoty majetku

	2019	2018
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-770	-914
Snížení hodnoty pohledávek	-19	-122
Snížení hodnoty zásob	-7 957	-
Snížení hodnoty majetku celkem	-8 746	-1 036

Vývoj snížení hodnoty majetku

k 31.12.2019	počáteční stav k 1. 1. 2019	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2019
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 032	770	-	770	3 802
Pohledávky	4 835	19	-	19	4 854
Zásoby	-	7 957	-	7 957	7 957
Snížení hodnoty majetku celkem	7 867	8 746	-	8 746	16 613

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	-
Snížení hodnoty majetku celkem	8 899	1 036	-2 068	-1 032	7 867

5.6. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2019	2018
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-20 860	36 955
Pozemkové portfolio	43 489	97 169
Projekty ve výstavbě	1 651	-116 708
Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	24 280	17 416

5.7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2019	2018
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	139 978	135 020
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-124 276	-112 799
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-515	-4 666
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	15 187	17 553

Rok 2019

Skupina prodala pozemek v Hradci Králové Kuklenách 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“.

Rok 2018

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“.

5.8. Správní náklady

	2019	2018
Mzdové náklady a odměny	9 228	8 671
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 726	2 466
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	4 313	4 964
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	998	991
Odpisy zařízení	359	369
Spotřeba materiálů	288	371
Správní náklady – aktivace vnitropodnikových služeb	-	-572
Ostatní správní náklady	1 317	1 440
Správní náklady celkem	19 229	18 700

5.9. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2019	2018
Bankovní úroky	3 991	1 178
Úrokové výnosy celkem	3 991	1 178

	2019	2018
Bankovní poplatky	42	36
Bankovní úroky	105	125
Ostatní nákladové úroky	256	-
Ostatní čistý finanční výsledek	403	161

5.10. Daň z příjmů

	2019	2018
Daň z příjmů – splatná	9 870	7 032
Odložená daň z příjmů	3 643	4 219
Celkem daň z příjmů	13 513	11 251

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	51 831	48 188
Splatný závazek (+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	3 297	1 047
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	55 128	49 235

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2019 činí 5,59 % (2018: 5,42 %)

	2019	2018
Zisk za účetní období	228 405	196 387
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	13 513	11 251
Zisk před zdaněním	241 918	207 638
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	12 096	10 382
Dopad daňově neuznatelných nákladů	1 234	-1 316
Uplatnění daňové ztráty minulých období	-	-389
Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti	183	2 574
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	13 513	11 251

	2019			2018		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	3 465	1 211	2 254	4 235	2 422	1 813
Investice do nemovitostí	4 042 875	3 006 268	1 036 607	4 028 421	3 066 265	962 156
Pozemky, budovy, zařízení	678	638	40	1 037	1 035	2
Zásoby	4 100	11 205	-7 105	128 235	122 222	6 013
Přechodný rozdíl (sazba 5 %)			1 030 076			970 359
Přechodný rozdíl (sazba 19 %)			1 720			-1 739
Odložená daň			51 831			48 518
Odložená daň pohledávka (kompenzace)			-			-330
Odložená daň závazek			51 831			48 188

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 2019 a 2018 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2019	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	17 770	5 977	-4 853	18 894
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	1 779	-	-	1 779
Peněžní prostředky a ekvivalenty	470 971	-	-	470 971
Celkem	492 520	5 977	-4 853	493 644
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

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. 2019 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Skupina má k 31. 12. 2019 pouze jeden přijatý bankovní úvěr a jednu půjčku. Tyto cizí zdroje je Skupina schopna kdykoliv vykrýt 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 96,43 % pasiv (2018: 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

Definice spřízněných stran je uvedena v část 2.2.5 - spřízněné strany.

Členové představenstva obdrželi v roce 2019 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 538 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 398 tis. Kč (v roce 2018 celkem 3 391 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 383 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno celkem v roce 2019 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 169 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 128 tis. Kč (roce 2018 celkem 1 118 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	8 617	4 892
TRAVEL FREE, s.r.o.	1 681	-
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	10 298	4 892

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	573	2 548
UNIMEX GROUP, a.s.	-	3
Celkem ostatní pohledávky	573	2 551

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	1 744	96
UNIMEX GROUP, a.s.	312	28
TRAVEL FREE, s.r.o.	67	-
Václavské, a.s.	47	45
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 170	169

Ostatní závazky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	77	91
UNIMEX GROUP, a.s.	256	221
Václavské, a.s.	4	1
Celkem ostatní závazky	337	313

Krátkodobé přijaté půjčky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNIMEX GROUP, a.s.	5 000	-
Celkem krátkodobé přijaté půjčky	5 000	0

Výnosy z pronájmu a služeb

	2019	2018
TRAVEL FREE, s.r.o.	1 389	-
UNI HOBBY, a.s.	179 348	170 631
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	180 737	170 631

Náklady na provoz nemovitostí

	2019	2018
UNI HOBBY, a.s.	1 621	1 537
UNIMEX GROUP, a.s.	2 415	2 175
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 036	3 712

Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2019	2018
UNIMEX GROUP, a.s.	247	222
Václavské, a.s.	961	1 071
Celkem správní náklady	1 208	1 293

Úrokové náklady

	2019	2018
UNIMEX GROUP, a.s.	256	-
Celkem pořízení investic do nemovitostí	256	0

Pořízení investic do nemovitostí

	2019	2018
TRAVEL FREE, s.r.o.	555	-
UNIMEX GROUP, a.s.	20 224	-
Celkem pořízení investic do nemovitostí	20 779	0

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 Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2020. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 500 000,- 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 390 000,- 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. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2020. 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 Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2020. 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 Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá Raifeisen Bank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 489 800,-Kč s platností do 6.1. 2020. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé projevil zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí včetně České republiky. Představenstvo i dozorčí rada Mateřské společnosti i dceřiné společnosti pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Skupiny potažmo jejích nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. Největší nájemci mají k datu zpracování účetní závěrky zaplacené nájemné na celé I. čtvrtletí roku 2020 a činnost hlavních nájemců (markety DIY) je omezena pouze částečně. Celková výše finančních prostředků Skupiny k datu podpisu konsolidované účetní závěrky byla 591 mil. Kč, přičemž celková roční výše výdajů na provoz nemovitostí a správní náklady nepřekročila v roce 2019 částku 52,7 mil. Kč a obdobná částka je plánovaná i pro rok 2020 a z celkových přijatých úvěrů a půjček krátkodobých zbývá do konce roku 2020 částka 4,5 mil. Kč.

Vedení Skupiny zvážilo potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Skupiny a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomuto byla konsolidovaná účetní závěrka k 31.12.2019 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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.

UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín – LV 6119)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 a pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice – LV 12663)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/7	parcela 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1761/6, 2784/29	parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15	vozové cesty, stezky
ČEZ Distribuce, a.s.	1759/7	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
CETIN a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	umístění, údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřízení, 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, zřízení, 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, zřízení, 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, zřízení, 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. 7453, 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 jejích 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
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 - LV 4172)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 udržívat 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 (k.ú. Horní Kosov – LV 1717)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252 parcela 1040/37	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy N

Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy – LV 23466)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
CETIN 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)

UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního 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. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 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

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 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.	parcela 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
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obsluhného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 1760)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3840/1	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/1	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3841/2	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

UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/31	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560	1560/13, 1560/29	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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

Bytový dům s pozemky Kroměříž (LV 15140, 15250)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 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. 2019, z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 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. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 10 „Následné události“ přílohy konsolidované účetní závěrky, který popisuje dopady pandemie COVID-19 (koronavirus) na Skupinu. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované 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 konsolidovanou účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková aktiva“. 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 z pronájmu a služeb**

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky).

V rámci auditu byla zejména ověřována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře, dále bylo ověřeno 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. Její popis je uveden v bodu 4.2 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo ověřeno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2019 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání v konsolidovaném výkazu o finanční pozici.

- **Zásoby a související výnosy a náklady**

V průběhu roku 2019 docházelo k postupnému prodeji bytů vykázaných v položce „Zásoby“. Tržby a náklady související s prodejem zásob jsou v roce 2019 významnou položkou výkazu o úplném výsledku, jejichž popis je uveden v bodu 5.4 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřována výše fakturovaných prodejů na uzavřené smlouvy a u souvisejících nákladů s prodejem zásob bylo ověřováno jejich správné vyvádění a sesouhlasení prodejů zásob na změny v katastru nemovitostí. Dále byla v rámci auditu ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k zásobám.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 4.2 přílohy konsolidované účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnici a ověřili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili jsme přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidovaných účetních výkazech.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace)

Ověřili jsme správné nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných individuálních 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 ve 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 zejména 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 25. 4. 2019 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 čtyři 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 31. března 2020 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, 31. března 2020



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 2019

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2019

(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 25. 3. 2020



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2019	2018
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 050 258	4 011 619
Nehmotná aktiva	3.1.	3 465	4 235
Investice do nemovitostí	3.2.	4 008 255	3 976 652
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	678	1 037
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4.	2 000	2 000
Odložená daňová pohledávka		-	-
Majetkové účasti	3.5.	35 860	27 695
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	3.6.	485 586	358 523
Zásoby		4 100	128 235
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám		-	21 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		17 170	9 699
Ostatní pohledávky		2 956	14 967
Peněžní prostředky a ekvivalenty		461 360	184 622
AKTIVA CELKEM		4 535 844	4 370 142
VLASTNÍ KAPITÁL	3.7.	4 384 793	4 155 095
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 472 993	1 243 295
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		108 051	111 025
Přijaté půjčky	3.8.	56 547	62 507
Závazek odložená daň	4.11.	51 504	48 518
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		43 000	104 022
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	5 960	4 280
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	17 314	72 754
Ostatní závazky	3.9.	19 726	26 988
PASIVA CELKEM		4 535 844	4 370 142

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2019	2018
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	228 150	215 594
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	2 721	2 074
Čisté výnosy z pronájmu		230 871	217 668
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-32 996	-28 537
Tržby z prodeje zásob	4.4.	144 035	-
Náklady na pořízení zásob	4.4.	-116 419	-
Náklady na držbu a prodej zásob	4.4.	-714	-
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.5.	8 165	17 775
Snížení hodnoty majetku	4.6.	-8 713	-1 018
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.7.	22 179	9 345
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.8.	10 034	9 051
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		-	1
Správní náklady	4.9.	-18 668	-17 990
Provozní výsledek hospodaření		237 774	206 295
Úrokové výnosy	4.10.	3 934	1 149
Úrokové náklady	4.10.	-105	-125
Ostatní čistý finanční výsledek	4.10.	-31	-25
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		3 798	999
Zisk/ Ztráta před zdaněním		241 572	207 294
Daň z příjmů	4.11.	-11 874	-9 438
Zisk/ Ztráta za účetní období		229 698	197 856
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		229 698	197 856

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 31.12.2017	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
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 295	4 155 095
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	229 698	229 698
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 993	4 384 793

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2019	31.12.2018
<i>Peněžní tok z provozní činnosti</i>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	315 862	297 875
Platby dodavatelům za služby a materiál	-85 939	-79 725
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>229 923</i>	<i>218 150</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statut. orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-9 926	-9 096
Platby daní včetně daně z příjmů	-97 213	-65 440
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	3 934	1 133
Bankovní poplatky	-29	-22
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	126 689	144 725
<i>Peněžní toky z investiční činnosti</i>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení a zásob (včetně přijatých záloh)	284 624	162 882
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-151 190	-476 511
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	133 434	-313 629
<i>Peněžní toky z finanční činnosti</i>		
Přijaté splátky úvěrů a půjček	21 000	27 000
Splátky úvěrů	-4 280	-6 137
Úroky z přijatých úvěrů	-105	-123
Poskytnuté půjčky	-	-
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	16 615	20 740
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	276 738	-148 164
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	<i>184 622</i>	<i>332 786</i>
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	<i>461 360</i>	<i>184 622</i>

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 u 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. 2019 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	58,04 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	31,44 %

Orgány Společnosti k 31. 12. 2019

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. 2019 do 31. 12. 2019 nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2019 celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2018 měla Společnost 9 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

Tato individuální účetní závěrka byla sestavena v souladu s Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS), Mezinárodními účetními standardy (IAS) a jejich interpretacemi (SIC and IFRIC) (společně pouze IFRS) vydanými Radou pro Mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijatými Evropskou unií (EU).

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen.

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 2019 nebo po tomto datu.

- 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 16 Leasingy

IFRS 16 zavádí komplexní model pro identifikaci leasingových ujednání a účetních metod pro pronajímatele i nájemce a nahradil stávající pokyny pro účetní úpravu leasingu, včetně IAS 17 Leasingy, a související interpretace. Společnost aplikuje modifikovaný retrospektivní přístup, z něhož vyplývá případný kumulativní dopad na nerozdělené výsledky hospodaření k 1.1.2019. Informace za srovnatelné období roku 2018 jsou prezentovány v této individuální účetní závěrce v souladu s IAS 17 a souvisejícími interpretacemi. K počátku roku 2019 byly všechny leasingové smlouvy kvalifikované jako operativní leasing podle IAS 17 podrobeny přehodnocení a došlo k vyhodnocení dopadu nově účinných pravidel. Společnost je s ohledem na svou obchodní činnost a Statut primárně v postavení pronajímatele. Smlouvy, v nichž vystupuje v pozici nájemce má Společnost uzavřeny dvě (pronájem pozemku, pronájem kanceláří). Smlouvy jsou uzavřeny na dobu neurčitou a mají tříměsíční výpovědní lhůtu. Společnost posoudila operativní leasingy existující k 31.12.2018 a dopad jejich přehodnocení k 1.1.2019 vyhodnotila jako nemateriální, a proto nejsou v této individuální účetní závěrce za rok 2019 vykázána žádná práva k užívání aktiv a související leasingové závazky. Celkový dopad využívání pozemků a kancelářských prostor do výsledku hospodaření společnosti za rok 2019 byl ve výši 821 tisíc Kč

IFRIC 23 Účtování o nejistotě u daní z příjmů

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 daní 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 vyhodnotilo dopad nové interpretace na finanční situace a výkonnost a zvážilo, zda existují situace, které by v důsledku přijetí nové interpretace způsobily úpravy v prezentovaných informacích. Z uskutečněné analýzy nevyplynul žádný dopad do individuální účetní závěrky Společnosti.

IAS 28 Dlouhodobé podíly v přidružených společnostech a společných podnicích

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 nemá dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

IFRS 9 Finanční nástroje – novela

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. Novelizace nemá dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

IAS 19 Zaměstnanecké požitky – novela

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 nemá dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

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 individuální účetní závěrku Společnosti, protože Společnost není prvouživatelem 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 IFRS 3, IFRS 11, IAS 12, IAS 23.

Úpravy IFRS 3 Podnikové kombinace upřesňují, že pokud účetní jednotka získá kontrolu nad podnikem, který je společnou činností, musí přecenit své dříve držené podíly v tomto podniku. Úpravy IFRS 11 Společná ujednání upřesňují, 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 Daně ze zisku upřesňují, že veškeré dopady dividend v oblasti daně z příjmu (tj. rozdělení zisku) by měly být vykázané do zisku nebo ztráty bez ohledu na to, jak daně vznikly. Úpravy IAS 23 Výpůjční náklady upřesňují, 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.

Žádná z přijatých novelizací neměla dopad na individuální účetní závěrku Společnosti v roce 2019.

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

- IFRS 17 Pojistné smlouvy
- Koncepční rámec a úpravy odkazů na koncepční rámec IFRS
- IFRS 3 Podnikové kombinace – novela

- IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky, IAS 8 Účetní pravidla změny v účetních odhadech a chyby – novela
- IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování – novela

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 17 Pojistné smlouvy (účinné od 1. ledna 2021 nebo později)

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)

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.

IFRS 3 Podnikové kombinace – novela (účinné od 1. ledna 2020 nebo později)

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. Změna odstraňuje z definice podmínku, že důsledkem podnikové kombinace může být snížení nákladů, a nová definice je plně orientována výstupy kupovaného podniku. Úprava nově zavádí test koncentrace, který bude volitelný a účetní jednotka jej může využít a rozhodnout, že reálná hodnota nabývaného celku je tvořena (koncentrována) reálnou hodnotou nabývaného aktiva uvnitř celku, a proto je transakce zachycena jako pořízení skupiny aktiv, nikoliv jako podniková kombinace. 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)

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 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování (účinné od 1. ledna 2020)

Vydána novelizace IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování a IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování nazvaná Interest Rate Benchmark Reform a je první reakcí IASB na potenciální změny, které může přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. IBOR sazby, tj. EURIBOR, PRIBOR apod. jsou uvažovány jako referenční úrokové sazby (používají se např. jako základna při určování variabilního úročení) a vyjadřují náklady na získání úvěrového financování. Vzhledem k tomu, že se objevila otázka ohledně jejich dlouhodobého používání, zveřejněná novelizace IFRS upravuje postup při nahrazení existujících úrokových sazeb jinými alternativními sazbami a vypořádává dopady na zajišťovací účetnictví. Novelizace se dotýká i zveřejnění a přináší dodatečné požadavky na informace ohledně nejistoty vyplývající z reformy úrokových sazeb. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

2.2.4. Nové a novelizované IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) avšak dosud nepřijaté v EU

K datu schválené účetní závěrky nebyly dosud následující standardy, novelizace a interpretace, dříve vydané IASB, schváleny Evropskou komisí pro použití v EU:

IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci (vydaný v lednu 2014) – rozhodnutí EU nikdy neschválit, protože se jedná o dočasný standard

IFRS 17 Pojistné smlouvy (vydaný v květnu 2017)

Novelizace IFRS 3 Definice podniku (vydaná v říjnu 2018)

Novelizace IAS 1 Klasifikace závazků jako krátkodobých nebo dlouhodobých (vydaná v lednu 2020)

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 vykázaní 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 2019 resp. 2018.

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 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 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 vykázaný 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.

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

Činnost Společnosti spočívá v pronájmu nemovitostí (prezentovaných ve výkazu finanční situace jako investice do nemovitostí) na základě leasingových smluv, které jsou vyhodnoceny a klasifikovány jako operativní leasing. Výnosy z pronájmu jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokované protihodnoty a jsou uznány ve výsledku v době poskytnutí pronájmu, tj. rovnoměrně po dobu trvání leasingu v kontextu uzavřeného leasingového vztahu. Smluvní pobídky jako je rent-free nebo snížené nájemné po určité období jsou uznány jako snížení výnosů z nájemného na lineární bázi po dobu smlouveného nájemného. Dále jsou výnosy sníženy o daň z přidané hodnoty a o jiné s tržbami související daně. Počáteční přímé náklady, které vznikly v souvislosti se sjednáváním a uzavřením smlouvy o operativním leasingu, jsou-li významné, se přičítají k účetní hodnotě pronajímaného aktiva (nemovitosti) a v důsledku ovlivňují výši meziročního přecenění nemovitostí, které se oceňují v reálné hodnotě.

Společnost jako nájemce (od roku 2019)

Od roku 2019 Společnost, jeli v postavení nájemce, používá jednotný model k účetnímu zachycení leasingů a již nerozlišuje operativní a finanční leasing. V důsledku nových pravidel Společnost vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Společnost prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu.

S ohledem na nová pravidla Společnost rozlišuje nově mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Společností. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Společnost právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

Práva k užívání aktiv jsou oceněna ve výši pořizovacích nákladů snížených o oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace / přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

Závazek z leasingu je prvotně oceněn ve výši současné hodnoty leasingových plateb, které nebyly k počátku trvání leasingu uhrazeny. K diskontování je využita implicitní úroková sazba, resp. přírůstková výpůjční úroková sazba Společnosti, nelze-li implicitně určit.

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navyšován o naběhlé úroky a snižován o uhrazené platby. Pokud dojde ke změně budoucích leasingových plateb v důsledku změny cenového indexu, změny tržní úrokové sazby, změny odhadu garantované zbytkové hodnoty nebo změny ve využití kupní opce nebo opce na prodloužení, dojde k přecenění výše závazku z leasingu.

Společnost stanoví dobu trvání některých leasingů na bázi kvalifikovaných odhadů. Přehodnocení doby trvání vede k přehodnocení výše závazku z leasingu a současně též ke změně ocenění práva k užívání aktiva.

Společnost aplikuje výjimky a nevykazuje práva k užívání aktiv a závazky z leasingu v souvislosti s krátkodobými leasingy a leasingy aktiv nízkých hodnot. Krátkodobé leasingy jsou vymezeny jako leasingy s dobou leasingu do 12 měsíců. Leasing aktiv nízkých hodnot se týká primárně kancelářského a IT vybavení.

Společnost též využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

Společnost jako nájemce (do konce roku 2018)

Všechny leasingové smlouvy a jejich smluvní podmínky byly vedením Společnosti posuzovány s ohledem na určení, zdali má být daný leasingový vztah zachycen jako finanční nebo operativní leasing. V případě, kdy leasingová smlouva převáděla všechna podstatná rizika a odměny související s předmětem leasingu na nájemce, byla leasingová smlouva vyhodnocena jako finanční leasing. V opačném případě se jednalo o operativní leasing. Společnost nevykazovala žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

V případě operativního leasingu bylo nájemné zachyceno jako náklad ve výsledku hospodaření rovnoměrně po celou dobu trvání leasingového vztahu. Případné pobídky obdržené při uzavírání operativního leasingu byly zachyceny jako snížení nákladů rovnoměrně po dobu trvání leasingu. Podmíněné nájemné vznikající v souvislosti s operativním leasingem bylo zachyceno v období, ve kterém vzniklo.

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 představujícími 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 obdrženého 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.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

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, 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 vyrovnaní 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 niž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně ziskatelnou hodnotu. Zpětně ziskatelná 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 (peněžitovné 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 nepřijímaných 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 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 těmto 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 pozemku z celkového množství parcel v k. ú. Hostavice a snížila hodnotu na 47,68 % z účetní ceny, tj. snížení o 3 802 tis. Kč (2018: 3 032 tis. Kč) na 3 465 tis. Kč.

3.2. Investice do nemovitostí

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 179 240 tis. Kč (tj. 4,47 % 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 1.1.2018	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
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
Investice/akvizice	-	11 388	-	11 388
Převody	229 254	-36 127	-193 127	0
Náklady na rozvojové projekty	-	-	108 567	108 567
Úbytky investic do nemovitostí	-1 505	-90 875	-18 151	-110 531
Rozdíly z přecenění	-22 961	43 489	1 651	22 179
Zůstatek k 31.12.2019	2 866 663	895 939	245 653	4 008 255

Rok 2019

V prvním čtvrtletí roku 2019 Společnost dokoupila potřebné pozemky pro výstavbu marketu DIY ve Svitavách, výstavbu dokončila, market DIY zkolaudovala a obchodní prostory pronajala. V červnu 2019 byla podepsána kupní smlouva na pozemky pro výstavbu objektu prodejny společnosti TRAVEL FREE v Mikulově a zahájena výstavba objektu, stavba je k 31.12.2019 ve zkušebním provozu. Byly prodány pozemky v Hradci Králové Kuklenách a pokračoval prodej pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů „Rodinné bydlení Jahodnice“. Pokračovaly práce na územním řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Rok 2018

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 v 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 2019 a k 31. prosinci 2018 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 byla určena v souladu se zákonem č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS 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. 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 % (2018: 100 %), diskontní sazba byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 7,69 % (2018: 7,68 %) a průměrná cena pozemků byla 1 381 Kč/m² (2018: 1 346 Kč/m²).

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 prodejích 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:

Rok 2019

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	173 585
Hodonín	výnosová	237 538
Praha	výnosová	317 242
České Budějovice	výnosová	226 626
Pardubice	výnosová	240 015
Brno	výnosová	272 721
Zlín	výnosová	245 210
Česká Lípa I	výnosová	277 604
Penny Brno	výnosová	53 717
Staré Město	výnosová	153 520
Česká Lípa II	výnosová	167 803
Valašské Meziříčí	výnosová	179 240
Chomutov	výnosová	134 301
Svitavy	výnosová	187 541
celkem		2 866 663

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	12 652
Pardubice	porovnávací	40 237
Brno	porovnávací	122 182
Kukleny	porovnávací	2 645
Plačice	porovnávací	180 086
Průhonice	porovnávací	204 805
Praha – Jahodnice	porovnávací	247 076
Kladno	porovnávací	81 799
Mikulov	porovnávací	4 457
celkem		895 939

V pozemkovém portfoliu drží společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 245 653 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (90 631 tis. Kč), dosud nezkolaudovaný objekt prodejny TRAVEL FREE v Mikulově (65 349 tis. Kč), stavební úpravy pozemku Pardubice (45 168 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 870 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlicích (17 376 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (5 823 tis. Kč).

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	171 657
Hodonín	výnosová	237 024
Praha	výnosová	310 712
České Budějovice	výnosová	218 412
Pardubice	výnosová	236 348
Brno	výnosová	267 069
Zlín	výnosová	235 237
Česká Lípa I	výnosová	283 086
Penny Brno	výnosová	52 688
Staré Město	výnosová	151 901
Česká Lípa II	výnosová	170 783
Valašské Meziříčí	výnosová	178 299
Chomutov	výnosová	148 659
celkem		2 661 875

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	12 652
Pardubice	porovnávací	35 820
Brno	porovnávací	122 182
Kukleny	porovnávací	66 287
Plačice	porovnávací	180 086
Průhonice	porovnávací	202 012
Praha – Jahodnice	porovnávací	257 506
Kladno	porovnávací	62 323
Svitavy	porovnávací	29 196
pozemkové portfolio celkem		968 064

V pozemkovém portfoliu drží společnost pozemky za účelem zhodnocení buď formou budoucího prodeje nebo další výstavby.

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 346 713 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje výstavbu marketu DIY Svitavy (148 762 tis. Kč), výdaje na 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), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlcích (17 376 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Kuklenách (6 604 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (5 823 tis. Kč).

3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2019	2018
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 850	1 413
Přírůstky	-	541
Prodeje	-	-104
Zůstatek k 31.12.	1 850	1 850
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-813	-489
Přírůstky	-359	-428
Prodeje	-	104
Zůstatek k 31.12.	-1 172	-813
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	678	1 037

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

3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

Společnost vykazuje v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem.

3.5. Majetkové účasti

	2019	2018
Počáteční zůstatek k 1.1.	27 695	9 920
Přírůstky/nákup	-	-
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	8 165	17 775
Zůstatek k 31.12.	35 860	27 695

Účasti k 31.12.2019

název společnosti	% účasti	základní kapitál	vlastní kapitál	HV běžného období
UG-D, a.s.	100	2 000	30 786	6 393

Účasti k 31.12.2018

název společnosti	% účasti	základní kapitál	vlastní kapitál	HV běžného období
UG-D, a.s.	100	2 000	24 393	5 007

Reálná hodnota majetkové účasti k 31. prosinci 2019 a k 31. prosinci 2018 byla určena na základě ocenění znaleckého ústavu Euro-Trend s.r.o. (nezávislí znalci v oboru oceňování) k uvedenému datu. Ocenění bylo provedeno metodou substanční hodnoty, každá majetková složka je k datu ocenění oceněna za předpokladu, že společnost bude kontinuálně pokračovat ve své dosavadní činnosti. Největší majetkovou složkou jsou bytové jednotky a parkovací stání v Kroměříži „Dolní Zahrady“ ve výši 34 620 tis. Kč.

3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Zásoby	4 100	128 235
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	21 000
Pohledávky z obchodních vztahů	12 903	6 895
Poskytnuté zálohy	4 267	2 804
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	17 170	9 699
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	-	-
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	1 779	1 134
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 177	6 493
Ostatní pohledávky – ostatní	-	7 340
Celkem ostatní pohledávky	2 956	14 967

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Bankovní účty	461 312	184 570
Pokladní hotovost	48	52
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	461 360	184 622

Rok 2019

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 obchodní prostor, 8 sklepů a 6 garážových stání) a nepřevedená plynovodní přípojka 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 zapsáno v lednu 2019. Čistá realizovatelná hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 4 100 tis. Kč.

Zůstatek krátkodobé neúročené zápůjčky k 31.12.2018 poskytnuté dceřiné společnosti UG-D, a.s. ve výši 21 000 tis. Kč společnost uhradila v souladu se smlouvou v dubnu 2019.

Rok 2018

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 bylo na 75,21 % hodnoty zásob uzavřeny Smlouvy o budoucích kupních smlouvách.

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám tvoří nesplacený zůstatek neúročené půjčky poskytnuté společnosti UG-D, a.s., půjčka 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 2019 ani 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 2018 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 25. 4. 2019 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
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	229 698	197 856
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	229 698	197 856
Základní zisk na akcii v Kč	40 944,40	35 268,50
Zředěný zisk na akcii v Kč	40 944,40	35 268,50

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 potencionálu 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 a jsou zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Úvěr na Společnost přešel v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. a je úročen fixní úrokovou sazbou.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2019 byl 62 507 tis. Kč (k 31.12.2018 66 787 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 5 960 tis. Kč (2018: 4 280 tis. Kč), částka 56 547 tis. Kč (2018: 62 507 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 980 tis. Kč, nad pět let částku 30 527 tisíc Kč.

3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Závazky z obchodního styku	13 959	37 417
Přijaté zálohy	2 971	35 213
Závazky – spřízněné osoby	384	124
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	17 314	72 754
Výdaje příštích období	5 453	19 524
Výnosy příštích období	1 123	1 876
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	770	687
Daň z příjmů splatná	2 487	702
Ostatní daně	1 463	4 199
Ostatní závazky – ostatní	8 430	-
Celkem ostatní závazky	19 726	26 988

V ostatních závazcích Společnost vykazuje poplatek za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu v k.ú. Čtyřicet Lánů, obec Svitavy ve výši 8 421 tis. Kč splatný v roce následujícím.

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 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) ke konci minulého a tohoto účetního období (údaje v tis. Kč).

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	-
HODNOTA ČISTÝCH AKTIV	4 155 095	4 166 875	11 780

k 31.12.2019

	účetní hodnota	reálná hodnota	rozdíl
AKTIVA			
Nehmotná aktiva	3 465	3 465	-
Investice do nemovitostí	4 008 255	4 008 255	-
Pozemky, budovy a zařízení	678	678	-
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000	-
Majetkové účasti	35 860	35 860	-
Zásoby	4 100	4 100	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	17 170	17 170	-
Ostatní pohledávky	2 956	2 956	-
Peněžní prostředky a ekvivalenty	461 360	461 360	-
ZÁVAZKY			
Přijaté půjčky	56 547	56 547	-
Závazek odložená daň	51 504	51 504	-
Přijaté půjčky krátkodobé	5 960	5 960	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	17 314	17 314	-
Ostatní závazky	19 726	19 726	-
HODNOTA ČISTÝCH AKTIV	4 384 793	4 384 793	-

* Čisté obchodní jmění (NAV) = aktiva celkem – dluhy (závazky a časové rozlišení) - rezervy

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31.12.2019 celková hodnota čistého obchodního jmění Společnosti dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 4 384 793 220,29 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 781 603,07 Kč (k 31.12.2018: celkové čisté obchodní jmění 4 166 874 991,24 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 742 758,47 Kč, rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků: - položka zásoby).

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2019	2018
Výnosy z pronájmu	227 156	214 491
Výnosy ze služeb	994	1 103
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	228 150	215 594

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

	2019	2018
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	32 857	27 963
Náklady na energie	-33 067	-27 953
Výnosy související s pronájmem – ostatní	4 436	3 620
Náklady na poskytované služby	-1 505	-1 556
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 721	2 074

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

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2019	2018
Opravy a udržování nemovitostí	16 745	14 644
Bezpečnostní služby	5 447	4 064
Správa budov a nemovitostí	3 488	2 935
Daň z nemovitých věcí	2 367	2 232
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 949	4 662
Náklady na provoz nemovitostí celkem	32 996	28 537

4.4. Prodej a držba zásob

	2019	2018
Tržby z prodeje zásob	144 035	-
Náklady na pořízení zásob	116 419	-
Zisk/ztráta z prodeje zásob	27 616	0

Během roku 2019 prodala Společnost celkem 29 bytových jednotek, 11 obchodních prostor, 31 sklepů a 29 garážových stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“.

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2019 byly celkem 714 tis. Kč, přičemž největší položkou byly náklady na energie a služby v bytovém domě a jednotkách do doby předání kupujícím a náklady na zprostředkování prodeje jednotek.

4.5. Zisk/ztráta z majetkových účastí

	2019	2018
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	8 165	17 775
Snížení hodnoty majetku celkem	8 165	17 775

Vývoj změny hodnoty majetkových účastí

k 31. 12. 2019	počáteční stav k 1. 1. 2019	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2019
Majetkové účasti	38 620	-	-8 165	-8 165	30 455
Změna hodnoty majetku celkem	38 620	-	-8 165	-8 165	30 455

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
Změna hodnoty majetku celkem	56 395	-	-17 775	-17 775	38 620

4.6. Snížení hodnoty majetku

	2019	2018
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-770	-914
Snížení hodnoty pohledávek	14	-104
Snížení hodnoty zásob	-7 957	-
Snížení hodnoty majetku celkem	-8 713	-1 018

Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku, pohledávek a zásob

k 31. 12. 2019	počáteční stav k 1. 1. 2019	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2019
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 032	770	-	770	3 802
Pohledávky	4 696	-	-14	-14	4 682
Zásoby	-	7 957	-	7 957	7 957
Snížení hodnoty majetku celkem	7 728	8 727	-14	8 713	16 441

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

4.7. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2019	2018
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-22 961	28 884
Pozemkové portfolio	43 489	97 169
Projekty ve výstavbě	1 651	-116 708
Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	22 179	9 345

4.8. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2019	2018
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	119 168	107 411
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-109 026	-95 475
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-108	-2 885
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	10 034	9 051

Rok 2019

Společnost v roce 2019 prodala pozemek v Hradci Králové Kuklenách 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.

Rok 2018

Společnost v roce 2018 prodala pozemek v Jihlavě a pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků.

4.9. Správní náklady

	2019	2018
Mzdové náklady a odměny	8 978	8 253
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 555	2 393
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	2 614	4 882
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	998	1 063
Odpisy zařízení	359	369
Spotřeba materiálu	265	371
Aktivace vnitropodnikových služeb	-	-572
Ostatní správní náklady	2 899	1 231
Správní náklady celkem	18 668	17 990

4.10. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2019	2018
Úroky – dlouhodobé pohledávky	-	-
Bankovní úroky	3 934	1 149
Úrokové výnosy celkem	3 934	1 149

	2019	2018
Úroky z úvěru	105	125
Úrokové náklady celkem	105	125

	2019	2018
Bankovní poplatky	31	25
Ostatní čistý finanční výsledek	31	25

4.11. Daň z příjmů

	2019	2018
Daň z příjmů – splatná	8 888	6 687
Odložená daň z příjmů	2 986	2 751
Celkem daň z příjmů	11 874	9 438

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	51 504	48 518
Splatný závazek (+), pohledávky (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	2 487	702
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	53 991	49 220

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2019 činí 4,91 % (2018: 4,55 %)

	2019	2018
Zisk za účetní období	229 698	197 856
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-11 873	-9 438
Zisk před zdaněním	241 572	207 294
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-12 079	-10 365
Dopad daňově neuznatelných nákladů	205	927
Celkem daň z příjmů	-11 874	-9 438

Dlouhodobé závazky odložená daň

		2019		2018		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	3 465	1 211	2 254	4 235	2 422	1 813
Investice do nemovitostí	4 008 255	2 973 368	1 034 887	3 976 652	3 017 336	959 316
Pozemky, budovy, zařízení	678	638	40	1 037	1 035	2
Zásoby	4 100	11 205	-7 105	128 235	119 007	9 228
Odložená daň (sazba 5 %)			51 504			48 518

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, směrnících 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).

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 2019 a 2018 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2019	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	16 046	5 806	-4 682	17 170
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	1 779	-	-	1 779
Peněžní prostředky a ekvivalenty	461 360	-	-	461 360
Celkem	481 185	5 435	-4 592	482 309

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 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	229 294	5 435	-4 592	231 154

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 úvěrů od České spořitelny a.s. a 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 a soustředí se na nemovitosti v České republice.

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2019 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 31. 12. 2019 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli 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 96,67 % (2018: 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

Definice spřízněných stran je uvedena v část 2.2.5 - spřízněné strany.

Členové představenstva obdrželi v roce 2019 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 538 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 398 tis. Kč (v roce 2018 celkem 3 391 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 383 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno celkem v roce 2019 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 1 169 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 128 tis. Kč (roce 2018 celkem 1 118 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 124 tis. Kč).

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNISTAV International, a.s.	-	-
UG-D, a.s.	-	21 000
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	21 000

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	8 617	4 892
UG-D, a.s.	6	6
TRAVEL FREE, s.r.o.	1 681	-
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	10 304	4 898

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	573	2 548
UG-D, a.s.	-	1
UNIMEX GROUP, a.s.	-	3
Celkem ostatní pohledávky	573	2 552

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
TRAVEL FREE, s.r.o.	67	-
UNI HOBBY, a.s.	1 744	96
UNIMEX GROUP, a.s.	312	28
Václavské, a.s.	45	45
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 168	169

Ostatní závazky

	k 31.12.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	77	91
UG-D, a.s.	1	-
UNIMEX GROUP, a.s.	-	193
Václavské, a.s.	4	1
Celkem ostatní závazky	82	285

Výnosy z pronájmu a služeb

	2019	2018
TRAVEL FREE, s.r.o.	1 389	-
UNI HOBBY, a.s.	179 348	170 631
UG-D, a.s.	98	103
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	180 835	170 734

Náklady na provoz nemovitostí

	2019	2018
UNI HOBBY, a.s.	1 621	1 537
UNIMEX GROUP, a.s.	2 415	2 175
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 036	3 712

Správní náklady

	2019	2018
UG-D, a.s.	3	24
UNIMEX GROUP, a.s.	208	129
Václavské, a.s.	959	1 069
Celkem správní náklady	1 170	1 222

Pořízení investic do nemovitostí

	2019	2018
TRAVEL FREE, s.r.o.	555	-
UNIMEX GROUP, a.s.	20 224	-
Celkem pořízení investic do nemovitostí	20 779	-

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 Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2020. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 500 000,- 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 390 000,- Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčík – 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. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2020. 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 Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2020. 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 Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisen Bank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 489 800,- Kč s platností do 6. 1. 2020. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov.

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé projeví zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). V prvních měsících roku 2020 se virus rozšířil do celého světa a negativně ovlivnil mnoho zemí včetně České republiky.

Představenstvo i dozorčí rada Společnosti pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Společnosti potažmo jejích nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. Největší nájemci mají k datu zpracování účetní závěrky zaplacené nájemné na celé I. čtvrtletí roku 2020 a činnost hlavních nájemců (markety DIY) je omezena pouze částečně. Celková výše finančních prostředků k datu podpisu

účetní závěrky je 588 miliónů Kč, přičemž celková roční výše výdajů na provoz nemovitostí a správních nákladů nepřekročila v minulém roce částku 52 miliónů Kč a obdobná částka je plánována i pro rok 2020.

Vedení Společnosti zvážilo potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Společnosti a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomuto byla účetní závěrka k 31.12.2019 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

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.

UNI HOBBY market Brno (k.ú. Komín – LV 6119)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 a pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice – LV 12663)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/7	parcela 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1761/6, 2784/29	parcela 1759/9 , 1759/11, 1759/13, 2629/15	vozové cesty, stezky
ČEZ Distribuce, a.s.	1759/7	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
CETIN a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	uložení, provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	umístění, údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřízení, 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, zřízení, 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, zřízení, 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, zřízení, 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. 7453, 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 jejích 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
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 - LV 4172)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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 (k.ú. Horní Kosov – LV 1717)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252 parcela 1040/37	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy N

Pozemky Kladno (k.ú. Kročehlavy – LV 23466)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
CETIN 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)

UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního 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. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 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

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 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.	parcela 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
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obsluhného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice

Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 1760)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3840/1	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/1	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3841/2	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

UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/31	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560	1560/13, 1560/29	Zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě

OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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



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. 2019, z výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2019 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce 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. 2019 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2019 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.

Zdůraznění skutečnosti

Upozorňujeme na bod 9 „Následné události“ přílohy účetní závěrky, který popisuje dopady pandemie COVID-19 (koronavirus) na účetní jednotku. Náš výrok není v souvislosti s touto záležitostí modifikován.

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 aktiva“. 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 z pronájmu a služeb**

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz body 4.1 přílohy účetní závěrky).

V rámci auditu byla zejména ověřována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Dále bylo ověřeno 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. Její popis je uveden v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo ověřeno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2019 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu o finanční pozici.

- **Zásoby a související výnosy a náklady**

V průběhu roku 2019 docházelo k postupnému prodeji bytů vykázaných v položce „Zásoby“. Tržby a náklady související s prodejem zásob jsou v roce 2019 významnou položkou výkazu o úplném výsledku, jejichž popis je uveden v bodu 4.4 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena výše fakturovaných prodejů na uzavřené smlouvy a u souvisejících nákladů s prodejem zásob bylo ověřováno jejich správné vyvádění a sesouhlasení prodejů zásob na změny v katastru nemovitostí. Dále byla v rámci auditu ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k zásobám.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a ověřili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili 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 zejména 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.
- 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 25. 4. 2019 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 čtyři 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 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, 25. března 2020


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




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

Za společnost:
Ing. Petr Kyněš, statutární ředitel

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byly v roce 2019 účtovány Subjektům v rámci skupiny odměny v celkové výši 390 tisíc Kč tisíc Kč, z toho tisíc Mateřská společnost 340 tisíc Kč).

Žádné jiné služby, než výše uvedené nebyly v roce 2019 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 2019

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 2019 do 31. prosince 2019.

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2019 podílející se 5 a více procenty na jejím základním kapitálu jsou pan JUDr. Jiří Šimáně (58,04 %), pan Ing. Jaromír Šmejkal (31,44 %) a UNIMEX GROUP, a.s. (9,89 %).

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., Horňátecká 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

Janáčkov, 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 Jet 2, s.r.o., sídlo Praha 1 - Václavské nám. 815/53, 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

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 28375025

UNI HOBBY, a.s., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 11 594

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:**

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:**

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

V celém období od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2019 Fond jako jediný akcionář ovládal společnost 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.

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 ovládání společnosti UNIMEX GROUP, a.s., dalšího významného akcionáře Fondu. Další ovládající osobou je Ing. Jaromír Šmejkal, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládání společnosti UNIMEX GROUP, a.s. 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 osobu 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 – smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNIMEX GROUP, a.s.	Dodatek č.3ke Smlouvě o údržbě nemovitého majetku (předmět smlouvy rozšířen o objekt Svitavy)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o úpravě vzájemných práv a převodu práv a povinností z rozhodnutí č. 220/2019 ke společnému územnímu a stavebnímu povolení - k.ú. Mikulov
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o budoucí kupní smlouvě na pozemky v k.ú. Mikulov
UNIMEX GROUP, a.s.	Kupní smlouva na I. fázi odkupu pozemků v k.ú. Mikulov

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
TRAVEL FREE, s.r.o.	Smlouva o budoucí nájemní smlouvě – Mikulov
TRAVEL FREE, s.r.o.	Kupní smlouva na projektovou dokumentaci pro ÚR Mikulov
TRAVEL FREE, s.r.o.	Smlouva o spolupráci při výstavbě – budova v k.ú. Mikulov
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemků – Svitavy
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci při provádění údržby nemovitosti – Svitavy

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) + dodatek č. 1 (20.7.2017) + dodatek č. 2 (31.7.2018)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o zpracování osobních údajů GDPR č. 011 (1.6.2018)
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) + dodatek č. 1
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) + dodatek č. 2 (8.2.2017)
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 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.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Brno“ (19.11.2018)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Zlín“ (19.11.2018)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018) – objekt Zlín
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018) – objekt Brno

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)
---	---

9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnaní 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 vyrovnaní 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 9. 3. 2020



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.