

**VÝROČNÍ ZPRÁVA**  
**UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.**  
**za rok 2015**

## OBSAH

|                                                                                                                                                                               |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| • Zpráva představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku                                                                                           | 2  |
| • Zpráva nezávislého auditora k účetní závěrce a výroční zprávě                                                                                                               | 4  |
| • Správa společnosti                                                                                                                                                          |    |
| • Akcie, akcionáři a dividendová politika                                                                                                                                     | 7  |
| • Orgány společnosti, osoby s řídicí pravomocí                                                                                                                                | 8  |
| • Požitky členů představenstva, dozorčí rady a vedení společnosti                                                                                                             | 19 |
| • Další informace podle § 118 odst. 4 písm. b) a j) a odst. 5 písm. f), i), j), k) a l) zákona o podnikání na kapitálovém trhu                                                | 20 |
| • Prohlášení vedení                                                                                                                                                           | 21 |
| • Organizační struktura společnosti                                                                                                                                           | 22 |
| • Informace o čistém obchodním jmění (NAV)                                                                                                                                    | 23 |
| • Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti za rok 2015                                                                                 |    |
| • Vývoj výnosů, nákladů a zisku                                                                                                                                               | 23 |
| • Struktura aktiv a pasív                                                                                                                                                     | 24 |
| • Platební schopnost                                                                                                                                                          | 30 |
| • Předpokládaná výše investic v následujícím roce                                                                                                                             | 31 |
| • Rizika a nejistoty, které ovlivnily či mohly ovlivnit finanční situaci                                                                                                      | 31 |
| • Zpráva o vztazích mezi ovládající a ovládanou osobou a o vztazích mezi ovládanou osobou a ostatními osobami ovládanými stejnou ovládající osobou za účetní období roku 2015 | 33 |
| • Účetní závěrka k 31. 12. 2015                                                                                                                                               |    |
| • Rozvaha                                                                                                                                                                     | 38 |
| • Výkaz zisku a ztráty                                                                                                                                                        | 40 |
| • Výkaz změn vlastního kapitálu                                                                                                                                               | 41 |
| • Výkaz peněžních toků                                                                                                                                                        | 42 |
| • Příloha k účetní závěrce                                                                                                                                                    | 43 |

## ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAVU JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2015

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „společnost“ nebo „fond“) Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2015.

V roce 2015 pokračovala společnost na dokončování již realizovaných projektů a na přípravě projektů nových, žádná nová stavba zahájena nebyla.

Společnost má ve svém vlastnictví nemovitosti, nákupní centra, v následujících lokalitách: nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum **Pardubice**, nákupní centrum **Praha Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa**, nákupní centrum **Hodonín**, nákupní centrum **Brno**, nákupní centrum **Staré Město u Uherského Hradiště** a nákupní centrum **Jihlava**. Všechna tato nákupní centra jsou buď zcela, nebo částečně pronajata a generují společnosti stávající výnosy a cash-flow. Nemovitosti jsou průběžnými výdaji na opravy a udržování udržovány v kvalitním technickém stavu.

Nákupní centrum v **Jihlavě** patří mezi projekty, které jsou pronajaty pouze částečně. V současné době mají dva nájemci pronajatou plochu cca 9 900 m<sup>2</sup> a k pronájmu zůstává prostor o velikosti cca 600 m<sup>2</sup>, pro který se doposud nepodařilo najít nájemce. Hlavním problémem z hlediska potencionálních zájemců je nemožnost sjezdu z rychlostní komunikace E59 (I/38) směrem od Znojma. Vzhledem k tomu, že existuje studie tohoto napojení, budeme jednat s městem, o možnosti vybudování tohoto sjezdu.

O pozemcích o výměře 21.452 m<sup>2</sup>, které se nacházejí se v téže lokalitě na severní straně ulice Vrchlického naproti již vybudovanému nákupnímu centru, se stále jedná s možným zájemcem. Ten zde má v úmyslu vybudovat prodejnu potravin s nákupní galerií. V současné době je již připraven záměr, který bude zkalkulován a nabídnut zájemci s tím, že po jeho stavbě bude zájemcem objekt i s pozemkem odkoupen.

V **Kladně, Kročehlavech** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a úspěšně dokončena jednání o projektu jak s městem, tak i se společností CPDP, která vlastní vedlejší objekt, nákupní centrum OÁZA. Po uzavření smluv bude požádáno o vydání územního rozhodnutí a následně budou zahájeny projekční práce na stavebním povolení.

V roce 2015 byla zahájena jednání, se společností CPI, o prodeji pozemků pro výstavbu nákupního centra ve **Svitavách**. V současné době probíhají jednání o Smlouvě budoucí kupní, jejíž realizace bude odvislá od získání územního rozhodnutí.

V dceřiné společnosti UG-D, a.s., která je vlastněna 100% fondem, dále probíhal prodej a pronájem bytových jednotek v již dokončených projektech. U projektu **Neklanka** zůstaly k 31. 12. 2015 k prodeji pouze 2 parkovací místa. V projektu **Kroměříž „Dolní Zahrady“** je umístěno celkem 81 bytových jednotek, z nichž k 31. 12. 2015 bylo prodáno 20 bytových jednotek, pronajato 36 bytových jednotek a zbývalo k prodeji či pronájmu 25 bytových jednotek. Co se garáží týká, bylo postaveno 20 garáží, do 31. 12. 2015 bylo prodáno 8, pronajaty jsou 2 garáže k prodeji či pronájmu zbývá 10 garáží.

Společnost v roce 2015 dále pokračovala v developmentu portfolia pozemků, které až do sloučení s fondem vlastnila společnost UG Land, a.s.

V lokalitě **Plačice, v Hradci Králové** se nepodařilo, ani přes veškeré úsilí tomu věnované, dovést do konce změnu územního plánu. Kladné stanovisko statutárního města ke změně územního plánu se nezměnilo a tak jediným a hlavním problémem stále zůstává souhlas s vynětím pozemků ze zemědělského půdního fondu.

U projektu v **Praze Jahodnici**, který nabízí celkem 271 bytových jednotek ve 4 bytových domech a 151 rodinných domů (řadových, řadových atriových a dvojdomů), byly částečně vybudovány komunikace a sítě. Ve spolupráci s RD Rýmařov a EURO DEVELOPMENT byly připraveny k prodeji tři etapy řadových rodinných domů. V roce 2015 proběhly první prodeje, v dalších letech se bude v prodeji pokračovat.

Druhým 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), po které budou následovat projekční práce na stavební povolení pro komunikace a sítě. Další

postup bude odvislý od situace na trhu, kdy po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů a bude rozhodnuto, zda tyto projekty budeme developovat samostatně, či zda budou nabídnuty k prodeji.

Dále existují další dva bytové projekty, na kterých zatím nebyly zahájeny práce.

Jedná se o bytový projekt v **Hradci Králové v Kuklenách**. Ve vlastnictví fondu se nachází celkem 50.989 m<sup>2</sup> pozemků a je zde soulad s územním plánem – občanská vybavenost a bytová výstavba. Byla vypracována studie prokazující možnost umístění a realizace projektu.

V projektu **Praha Průhonice** je umístěno 92.000 m<sup>2</sup> pozemků. Jejich realizace je odvislá od dopravního napojení těchto pozemků na komunikaci Kunratická mezi obcemi Průhonice a Rozkoš, popřípadě na plánovanou Vesteckou spojkou.

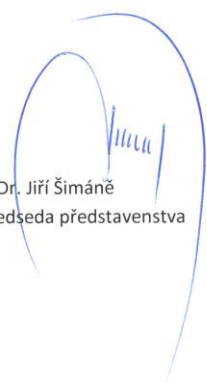
Nebytový projekt **Pardubice** se rozkládá na pozemcích o velikosti 29.450 m<sup>2</sup>. V jeho sousedství se nachází nákupní centrum UNI HOBBY a Hypernova. Území bylo přihlášeno do soutěže pro vybudování administrativního centra pojišťovací společnosti.

Pro projekt **Tábor** byly koupeny pozemky o celkové rozloze 9.986 m<sup>2</sup>. V současné době územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Na projektu zatím neprobíhají žádné další práce a pozemky jsou určeny k prodeji.

V roce 2015 probíhala jednání o možnosti zakoupení menšího nákupního centra ve **Valašském Meziříčí**, které je 100% pronajato. V jednáních se bude tento rok pokračovat.

Pro rok 2016 jsou stanoveny tyto postupné cíle:

- pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek v dceřiné společnosti UG-D, a.s.,
- dále prosazovat změnu územního plánu pro pozemky v Hradci Králové,
- pokračovat v oslovení potencionálních nájemníků pro neobsazený prostor v nákupním centru v Jihlavě,
- dokončit územním řízení pro projekt Brno Chrlice a zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě,
- pokračovat v jednáních s potencionálními zájemci pro pozemky v Jihlavě a Pardubicích,
- pokračovat ve stavebních pracích a prodejkách na projektu Praha Jahodnice,
- pokračovat v jednáních o koupi nákupního centra ve Valašském Meziříčí,
- pokračovat v jednáních o koupi pozemků ve Svitavách.



JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
za účetní období roku 2015**

Identifikační údaje:

|                         |                                                                                                                                               |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Obchodní firma:         | UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.                                                                                                  |
| IČ:                     | 283 75 025                                                                                                                                    |
| Sídlo:                  | Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1                                                                                                      |
| Předmět auditu:         | Ověření účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2015 |
| Ověřované období:       | účetní období od 1. ledna 2015 do 31. prosince 2015                                                                                           |
| Rozvahový den:          | 31. prosinec 2015                                                                                                                             |
| Datum podepsání zprávy: | 21. března 2016                                                                                                                               |
| Auditoři:               | EURO-Trend Audit, a.s.<br>Oprávnění KAČR č. 317<br><br>Ing. Petr Krejčíř<br>Oprávnění KAČR č. 1400                                            |

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční zprávě společnosti  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
za účetní období roku 2015**



**EURO-Trend Audit, a.s.**

Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834  
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, e-mail: audit@eurotrend.cz, www.eurotrend.cz



## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2015, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2015, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2015 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2015 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

### ***Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku***

Statutární orgán společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

### ***Odpovědnost auditora***

Naši odpovědností je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsme přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Výrok auditora***

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2015 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2015 v souladu s českými účetními předpisy.

### ***Ostatní informace***

Za ostatní informace se považují informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá statutární orgán společnosti.

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje, ani k nim nevydáváme žádný zvláštní výrok. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a zvážení, zda ostatní informace uvedené ve výroční zprávě nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky, zda je výroční zpráva sestavena v souladu s právními předpisy nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Pokud na základě provedených prací zjistíme, že tomu tak není, jsme povinni zjištěné skutečnosti uvést v naší zprávě.

V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích nic takového nezjistili.

Praha, 21. března 2016



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

Za společnost:  
Ing. Petr Ryneš, statutární ředitel





Odpovědný auditor:  
**Ing. Petr Krejčíř**  
**Oprávnění č. 1400**

## SPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

## AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA

### AKCIE A PRÁVA SPOJENÁ S AKCIEMI

Základní kapitál společnosti činí 2.805.000.000,- Kč (slovy: dvě miliardy osm set pět milionů korun českých) a je rozdělen na 5 610 (slovy: pět tisíc šest set deset) kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500.000,- Kč (slovy: pět set tisíc korun českých).

Všechny akcie společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty 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.

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 vstupní investici v Kč, která odpovídá částce alespoň 125 000,- EUR. Každá další investice musí odpovídat částce alespoň 125 000,- EUR.

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 a akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

Hlasovací práva náležící akcionáři se řídí jmenovitou hodnotou jeho akcie. Každých 500 000,- Kč jmenovité hodnoty akcie se rovná jednomu hlasu. Hlasovací práva spojená s akciemi společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

### AKCIONÁŘI

Akcionáři UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2015 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů)

|                                                                          |                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNIMEX GROUP, a.s.<br>Václavské nám. 53<br>110 00 Praha 1<br>IČ 41693540 | právnícká osoba ČR<br>vlastní 21,39 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                        |                                                                                              |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| JUDr. Jiří Šimáně<br>Pařížská 131/28<br>110 00 Praha 1 | fyzická osoba ČR<br>vlastní 47,17% akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                    |                                                                                               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ing. Jaromír Šmejkal<br>Ječná 29<br>120 00 Praha 2 | fyzická osoba ČR<br>vlastní 31,44 % 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.

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

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

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

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

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

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

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

#### **DIVIDENDOVÁ POLITIKA**

Valná hromada společnosti může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku ve formě dividendy. Tento podíl ze zisku je přímo úměrný výši akcionářova podílu (tj. počtu jeho akcií) na základním kapitálu společnosti. 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 společnosti.

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.

#### **ORGÁNY SPOLEČNOSTI, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

V roce 2015 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 nevyžaduje většinu jinou, rozhoduje valná hromada většinou hlasů přítomných akcionářů.

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

Veškeré záležitosti týkající se řízení a správy společnosti jsou uveřejňovány na internetových stránkách společnosti. Záležitosti, které nebyly zařazeny do navrhovaného pořadu původní valné hromady, lze 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 újm 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.

Výsledky a informace z jednání valných hromad jsou k dispozici na internetových stránkách společnosti [www.UNIMEX-GROUP.cz](http://www.UNIMEX-GROUP.cz) sekce UG-IF.

#### **ZÁŠADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2015**

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 16. února 2015, byli přítomni osobně 3 akcionáři, kteří měli akcie o jmenovité hodnotě 100 % základního kapitálu. Valná hromada rozhodla o přeměně akcií společnosti na zaknihované akcie, o podání žádosti o přijetí akcií společnosti k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., o souvisejících změnách stanov společnosti a schválila odměny členům orgánů společnosti.

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 27. dubna 2015, byli přítomni osobně 3 akcionáři, kteří měli akcie o jmenovité hodnotě 100 % základního kapitálu. Valná hromada schválila Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2014, řádnou účetní závěrku společnosti za rok 2014 a schválila, aby zisk ve výši 141 457 790,37 Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let. Dále valná hromada odvolala stávající členy dozorčí rady a zvolila nové členy dozorčí rady a schválila smlouvy o výkonu funkce členů dozorčí rady a schválila auditora za rok 2015 – společnost EURO-Trend Audit, a.s.

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 7. září 2015, byli přítomni osobně 3 akcionáři, kteří měli akcie o jmenovité hodnotě 100 % základního kapitálu. Valná hromada schválila štěpení všech kmenových akcií společnosti na jméno, každá o jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč tak, že každá kmenová akcie na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 000,- se štěpí na dvě kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 500 000,- Kč a schválila změnu stanov související se štěpením akcií. Důvodem štěpení akcií bylo umožnění obchodování akcií na Burze cenných papírů, Praha, a.s. Ta je schopna obchodovat akcie jen do určité výše jejich hodnoty, která byla v případě fondu překročena.

#### **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, který svolává valnou hromadu a provádí usnesení přijatá valnou hromadou, řídí činnost společnosti a zabezpečuje její obchodní vedení společnosti 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 společnosti 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, nemá omezenou svéprávnost, nenastala u ní skutečnost, jež je překážkou provozování živnosti podle zákona o živnostenském podnikání, která je důvěryhodná, která je odborně způsobilá, přičemž má dostatečné znalosti a zkušenosti pro řádný výkon funkce, která je osobou vhodnou z hlediska řádného a obezřetného výkonu činnosti společnosti, ve které může vykonávat funkci vedoucí osoby, které v řádném výkonu funkce nebrání její profesní, podnikatelská nebo jiná obdobná činnost, například činnost u osoby s obdobným předmětem podnikání, a má dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie společnosti. Funkční období jednotlivých členů představenstva činí 5 let.

Podle požadavku České národní banky společnost prohlašuje, že:

- níže uvedení členové představenstva společnosti 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,
- níže uvedení členové představenstva 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 naší dceřiné společnosti,
- níže uvedení členové představenstva nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Pan JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva, byl předsedou společnosti Gorila mobil a.s. v likvidaci. Jednalo se o dobrovolnou likvidaci této společnosti, protože ta přestala vykonávat činnost. v uplynulých pěti letech.

#### **Složení představenstva k 31. 12. 2015**

##### **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 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost. Od roku 2002 je předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. Předmětem podnikání společnosti je mimo jiné provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě, činnost účetních poradců, vedení účetnictví a vedení daňové evidence. 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 prodeje

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

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2015:*

Travel Service, a.s., IČO: 256 63 135 (předseda představenstva)  
UNI HOBBY, a.s., IČO: 247 11 594 (předseda představenstva)  
Janáčkovo, a.s., IČO: 274 44 996 (předseda představenstva)  
Václavské, a.s., IČO: 274 13 888 (předseda představenstva)  
Global Stores, a.s., IČO: 257 03 323 (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 Spirits s.r.o., IČO: 610 63 070 (jednatel)  
UG Jet, s.r.o., IČO: 288 78 931 (jednatel)  
BT Golf, s.r.o., IČO: 271 60 696 (jednatel, společník)  
UG SHOPS, s.r.o., IČO: 290 04 039 (jednatel)  
T.S.Building, s.r.o., IČO: 645 83 970 (jednatel)  
TRAVEL FREE, s.r.o., IČO: 267 39 780 (jednatel)  
UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 (předseda představenstva)  
Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)  
Fly Sport Investments s.r.o., IČO: 291 44 264 (jednatel, společník)  
SK Slavia Praha – fotbal a.s., IČO: 639 99 609 (předseda představenstva)  
Fly Investments s.r.o., IČO: 044 06 486 (jednatel, společník)

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

Rytířská BLDG, a.s., IČO: 274 45 003 (předseda představenstva do 20. 8. 2012)  
UG Air, a.s., IČO: 276 33 845 (předseda představenstva do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)  
UG Land, a.s., IČO: 289 37 805 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)  
Gorila mobil a.s. v likvidaci, IČO: 289 02 726 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)  
ADON – Kladno, a.s., IČO: 281 90 599 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 6. 3. 2013)

**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 1997 – 2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost. Od roku 2002 je místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a.s. Předmětem podnikání společnosti je mimo jiné provádění staveb, jejich změn a odstraňování, projektová činnost ve výstavbě, činnost účetních poradců, vedení účetnictví a vedení daňové evidence. 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. 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.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2015:*

UNI HOBBY, a.s., IČO: 247 11 594 (místopředseda představenstva)  
Janáčkov, a.s., IČO: 274 44 996 (místopředseda představenstva)  
Václavské, a.s., IČO: 274 13 888 (místopředseda představenstva)  
Global Stores, a.s., IČO: 257 03 323 (místopředseda představenstva)  
Vínohradská 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 Spirits s.r.o., IČO: 610 63 070 (jednatel)  
UG SHOPS, s.r.o., IČO: 290 04 039 (jednatel)  
TRAVEL FREE, s.r.o., IČO: 267 39 780 (jednatel)  
UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 (místopředseda představenstva)  
REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., IČO: 247 12 965 (jednatel, společník)  
Stephany Fiora s.r.o., IČO: 024 89 996 (jednatel, společník)  
Pelicana, s.r.o., IČO: 020 59 941 (jednatel, společník)  
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:*

Rytiřská BLDG, a.s., IČO: 274 45 003 (místopředseda představenstva do 20. 8. 2012)  
UG Air, a.s., IČO: 276 33 845 (místopředseda představenstva do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)  
UG Land, a.s., IČO: 289 37 805 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 17. 7. 2014)  
ADON – Kladno a.s., IČO: 281 90 599 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)

#### **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 a.s. 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 SIBAU na pozici prokuristy a následně i ředitele a jednatele společnosti, která se zabývala realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli. Od roku 1996 je zaměstnán 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 fondu podílil 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.

*Členství v orgánech jiných společností k 31. 12. 2015:*

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)

DI Invest s.r.o., IČO: 268 88 629 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 6. 8. 2012)

BD - Konstrukt s.r.o., IČO: 262 71 567 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 6. 8. 2012)

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

#### **Činnost představenstva**

Řádná zasedání představenstva svolává předseda představenstva s uvedením programu jednání, a to nejméně jedenkrát za měsíc. Zasedání představenstva řídí jeho předseda, v případě jeho nepřítomnosti místopředseda a není-li tato funkce zřízena, pak nejstarší přítomný člen představenstva.

V roce 2015 se konalo šestnáct řádných zasedání 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.

V roce 2015 projednalo představenstvo Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti za rok 2014, Zprávu o vztazích za rok 2014 a řádnou účetní závěrku za rok 2014 včetně návrhu na rozdělení zisku. Představenstvo předložilo dozorčí radě k přezkoumání návrh na rozdělení zisku za rok 2014, který byl následně valnou hromadou schválen. Na základě doporučení dozorčí rady projednalo představenstvo návrh na určení auditora za rok 2015. Schválilo pololetní zprávu společnosti za období 1-6/2015.

Představenstvo vyhodnocovalo zásady systému vnitřní kontroly za rok 2014, celkovou strategii společnosti za rok 2014, hodnotilo organizační uspořádání fondu, bezpečnostní zásady včetně bezpečnostních zásad pro informační systém za rok 2014, strategii rozvoje informačního systému za rok 2014 a účinnost, ucelenost a přiměřenost řídicího a kontrolního systému za rok 2014. Rovněž hodnotilo strategii rizik.

Představenstvo schválilo roční zprávu, která hodnotila oblast prevence legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a zabývalo se zhodnocením zásad systému vnitřní kontroly včetně zásad pro zamezení možného střetu zájmů a zásad činnosti compliance za rok 2014. Projednávalo zprávy vypracované compliance podle vnitřního předpisu o vnitřní kontrole a zabývalo se informací compliance o nových právních předpisech.

Dále představenstvo schválilo Periodický plán vnitřního auditu pro rok 2015 a Strategický plán vnitřního auditu 2015 – 2017 a projednávalo zprávy vnitřního auditora o provedených kontrolách v roce 2014 a zprávu o vyřizování stížností a reklamací.

Pravidelně dvakrát ročně projednávalo zprávu risk managera o stavu rizik společnosti za příslušné období.

Představenstvo schválilo změnu stanov společnosti, která je v souladu s platnou legislativou v pravomoci představenstva, a to vypuštění Investiční strategie ze stanov a změny statutu společnosti, které souvisely s přijetím akcí společnosti k obchodování na regulovaném trhu, štěpením akcií a změnou legislativy. Dále schválilo aktualizaci vnitřních předpisů souvisejících se změnou legislativy a formálními doporučeními vnitřního auditora a schválilo směrnici o plnění informačních povinností vůči BCCP.

Představenstvo rovněž projednalo doplnění Prospektu emitenta, do kterého byly zapracovány připomínky České národní banky a zabývalo se pozastavením obchodování akcií společnosti na Burze cenných papírů Praha, a.s., způsobené technickými problémy na Burze cenných papírů Praha, a.s.

Představenstvo rozhodlo, aby mezinárodní účetní standardy pro účtování a sestavování účetní závěrky byly použity od začátku účetního období následujícího po účetním období, v němž budou akcie společnosti přijaty k obchodování na Burze cenných papírů Praha, a.s.

#### **Výbory zřizované představenstvem**

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

#### **DOZORČÍ RADA**

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

Dozorčí rada plnila v roce 2015 funkce výboru pro audit.

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.

Podle požadavku České národní banky společnost prohlašuje, že:

- níže uvedení členové dozorčí rady společnosti 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,
- níže uvedení členové dozorčí rady nejsou v souvislosti se svým působením ve společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídící pravomocí ke společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v naší dceřiné společnosti,
- níže uvedení členové dozorčí rady nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Pan Ing. Macháček a pan JUDr. 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.

#### **Složení dozorčí rady k 31. 12. 2015**

##### **Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady**

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 – po opětovné volbě 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. 2015:*

Travel Service, a.s., IČO: 256 63 135 (předseda dozorčí rady)

UNI HOBBY, a.s., IČO: 247 11 594 (člen dozorčí rady)  
UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 (předseda dozorčí rady)  
Janáčkov, a.s., IČO: 274 44 996 (člen dozorčí rady)  
Václavské, a.s., IČO: 274 13 888 (člen dozorčí rady)  
Global Stores, a.s., IČO: 257 03 323 (předseda 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)  
CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., IČO: 496 89 428 (jednatel)  
UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 (předseda dozorčí rady)

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

Rytířská BLDG, a.s., IČO: 274 45 003 (předseda dozorčí rady do 20. 8. 2012)  
UG Air, a.s., IČO: 276 33 845 (předseda dozorčí rady do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)  
ADON – Kladno a.s., IČO: 281 90 599 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány 6. 8. 2013)  
Gorila mobil a.s. v likvidaci, IČO: 289 02 726 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 19. 11. 2015)

**Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady**

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 2. 4. 2008 - po opětovné volbě 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. 2015:*

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

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

Global Stores, a.s., IČO: 257 03 323 (člen dozorčí rady do 4. 7. 2014)  
NT Medica, a.s., IČO: 271 12 462 (člen dozorčí rady do 3. 8. 2013)  
Gorila mobil a.s. v likvidaci, IČO: 289 02 726 (člen dozorčí rady do 21. 1. 2014)  
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. 2015:*

Není

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

UG Air, a.s., IČO: 276 33 845 (člen představenstva do 27. 1. 2012, společnost zanikla ke dni 1. 7. 2012)

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

Janáčkovo, a.s., IČO: 274 44 996 (člen představenstva do 18. 6. 2014)

#### **Činnost dozorčí rady**

Řádná zasedání dozorčí rady svolává předseda dozorčí rady s uvedením programu jednání, a to nejméně čtyřikrát za rok. 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.

Dozorčí rada se v roce 2015 sešla na jedenácti řádných zasedáních. Dozorčí rada zvolila předsedou dozorčí rady Ing. Ludvíka Macháčka.

Dozorčí rada přezkoumala účetní závěrku společnosti k 31. 12. 2014. Auditor EURO-Trend Audit, a.s. vyjádřil výrok bez výhrad a dozorčí rada doporučila valné hromadě schválit účetní závěrku, jak navrhlo představenstvo.

Dozorčí rada projednala Zprávu představenstva společnosti o podnikatelské činnosti a stavu majetku společnosti za rok 2014 a přezkoumala Zprávu o vztazích za rok 2014. Na základě předložených dokladů konstatovala, že společnosti nevznikla v účetním období roku 2014 žádná újma v souvislosti se smlouvami a dohodami uzavřenými mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládajícími stejnou osobou.

Dozorčí rada přezkoumala návrh představenstva na rozdělení čistého zisku za účetní období 2014 a doporučila valné hromadě tento návrh schválit.

Dozorčí rada byla v roce 2015 průběžně informována o činnosti společnosti včetně nových a aktualizovaných vnitřních předpisů. Souhlasila s vnitřním předpisem o možnosti vyplácení mimořádných odměn členům statutárního orgánu a v souladu s vnitřním předpisem o odměňování vyslovila souhlas s vyplacením odměn určeným zaměstnancům. Systém odměňování za rok 2014 vyhodnotila jako souladný s obecně závaznými právními předpisy a vnitřními předpisy fondu.

Průběžně projednávala zprávy předkládané compliance, vnitřním auditorem a risk managerem a vyjádřila své souhlasné stanovisko k periodickému plánu vnitřního auditu pro rok 2015 a strategickému plánu vnitřního auditu na roky 2015-2017. Dozorčí rada schválila zadání a výsledky stress testů za rok 2015. Dále vyhodnotila ucelenost a přiměřenost řídicího a kontrolního systému za rok 2014 jako funkční a účinný a informační systém jako dostatečně funkční k plnění všech povinností společnosti. Hodnotila oblast prevence legalizace výnosů z trestné činnosti a financování terorismu a zabývala se zhodnocením zásad systému vnitřní kontroly včetně zásad pro zamezení možného střetu zájmů a zásad činnosti compliance za rok 2014.

Dozorčí rada ve funkci výboru pro audit schválila činnost při sestavování účetní závěrky a povinného auditu společnosti za rok 2014 a zhodnotila, že účinnost vnitřního auditora odpovídá potřebám fondu. Doporučila, aby auditorem fondu za rok 2015 byla společnost EURO-Trend Audit, a.s. a vzala na vědomí informaci o obdržení prohlášení nezávislosti auditora.

#### **Výbory zřizované dozorčí radou**

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

**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 PRÁVOMOCÍ**

Jedinou další vedoucí osobou k 31. 12. 2015 byl:

**Ing. Václav Okleštěk**, výkonný ředitel vykonávající zároveň funkci risk manažera

Ve funkci výkonného ředitele: od 2. 4. 2008 - doposud

*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. 2015:*

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.

Podle požadavku České národní banky společnost prohlašuje, že:

- výkonný ředitel není 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 nemá pracovní či jinou smlouvu v naší dceřiné společnosti,
- výkonný ředitel nebyl v minulosti odsouzen za trestný čin a nebyl v předešlých pěti letech spojen s jakýmkoli konkursním řízením, nucenou správou a likvidací,
- výkonný ředitel společnosti nečelil v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či regulatorních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyl v takovém období soudně zbaven způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti.

## POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost má sedm osob s řídicí pravomocí - tři členy představenstva, tři členy dozorčí rady a výkonného ředitele. Žádný ze členů představenstva ani členů dozorčí rady není ve společnosti v zaměstnaneckém poměru.

Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se společností uzavřenou Smlouvu o výkonu funkce.

Smlouvy o výkonu funkce byly uzavřeny v roce 2014 a 2015 a jsou uzavřené na dobu výkonu funkce. Smlouvy neposkytují žádné výhody při ukončení funkce s výjimkou smlouvy člena představenstva, který v případě ukončení své funkce obdrží odchodné ve výši šestinásobku měsíční odměny člena představenstva. Výplata odchodného je vázána zejména na dodržení šestiměsíčního zákazu konkurence. Ujednání se nepoužije v případě opětovného zvolení.

Osoby s řídicí pravomocí mají odměňování stanoveno Směrnicí upravující vyplácení mimořádných odměn členům představenstva a směrnicí Systém odměňování, upravující odměňování zaměstnanců.

Členům představenstva může být vyplacena v souladu s výše uvedenou směrnicí dvakrát ročně mimořádná odměna ve výši maximálně dvou měsíčních odměn, které jim jako členům představenstva náleží dle Smlouvy o výkonu funkce člena představenstva.

Výkonný ředitel má se společností uzavřenou pracovní smlouvu. Jeho odměňování je pod přímým dohledem dozorčí rady. Jeho smlouva neobsahuje žádnou výhodu při ukončení pracovního poměru. Podle směrnice Systém odměňování, upravující odměňování zaměstnanců, může výkonný ředitel dostat k pevně stanovené měsíční mzdě jednou ročně mimořádnou odměnu v maximální výši dvojnásobku stanovené mzdy. Tuto odměnu schvaluje představenstvo.

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.

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.

Neexistují žádná omezení sjednaná se členy představenstva nebo dozorčí rady nebo výkonným ředitelem o disponování s jejich akciemi.

Představenstvu byly vyplaceny v roce 2015 z titulu Smluv o výkonu funkce odměny v celkové výši 2 990 tisíc Kč, z toho činily mimořádné odměny 230 tisíc Kč.

Členové dozorčí rady vykonávají své funkce bezplatně.

Vedoucí osobě bylo vyplaceno v roce 2015 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 944 tisíc Kč, z toho mimořádné odměny ve výši 40 tisíc Kč.

## **DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) A J) A ODS. 5 PÍSM. F), I), J), K) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU**

Společnost, která má pouze šest zaměstnanců, se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy společnosti (corporate governance) tam, zejména v ZOK, uvedenými. 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.

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

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

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

Neexistují úhrady placených států za právo těžby.

### **Informace o vnitřní kontrole a přístupu k rizikům v procesu účetního výkaznictví**

Účetnictví společnosti je vedeno v souladu se zákonem č. 563/1991 o účetnictví a v souladu s Českými účetními standardy pro účetní jednotky, které účtují dle vyhlášky č. 501/2002 Sb. ve znění pozdějších předpisů - České účetní standardy pro finanční instituce.

Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) bude společnost používat až od 1. 1. 2016.

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

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

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

Správnost účetnictví a účetních výkazů je kontrolována průběžně při zpracování a dále externím auditorem. Ten provádí ověřování účetní závěrky zpracované k 31.12.

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

Účinnost vnitřního kontrolního systému, postup sestavování účetní závěrky a proces externího auditu účetní závěrky je prověřuje rovněž dozorčí rada, která plnila k 31. 12. 2015 rovněž funkci výboru pro audit.

## PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

Podle našeho nejlepšího vědomí tato výroční zpráva podává poctivý a věrný obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti a 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 21. 3. 2016



JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva

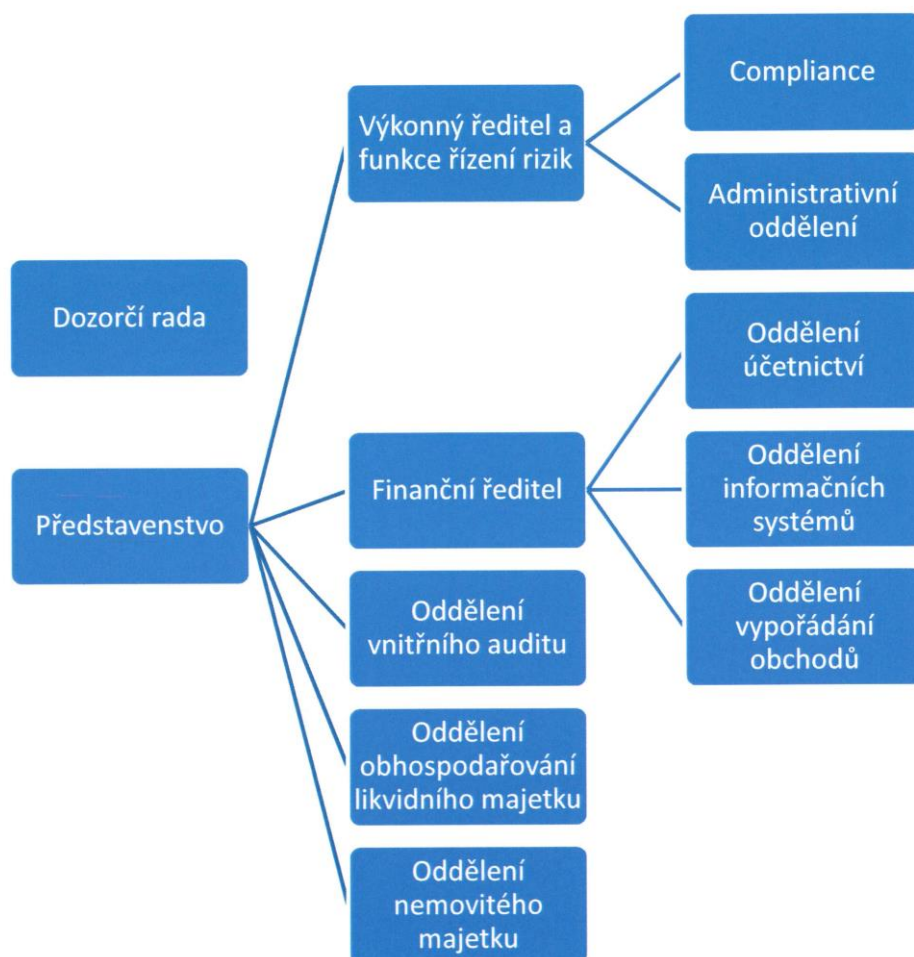


Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal  
místopředseda představenstva

## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2015



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

## INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ (NAV)

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

Hodnota čistého obchodního jmění (NAV) je stanovena takto:

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

Čisté obchodní jmění na akcii = (aktiva celkem – dluhy (závazky a časové rozlišení) – rezervy) / počet Akcií

|                                                    | k 31.12.2015     | k 31.12.2014     | k 31.12.2013     | k 31.12.2012     |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Hodnota čistého obchodního jmění (v Kč)            | 3 622 653 760,70 | 3 509 619 341,73 | 3 411 810 004,35 | 3 288 982 640,52 |
| Počet akcií                                        | 5 610            | 2 805            | 2 805            | 2 805            |
| Hodnota čistého obchodního jmění (v Kč na 1 akcii) | 645 749,33       | 1 251 201,19     | 1 216 331,55     | 1 172 542,83     |

Výpočet byl proveden z údajů z auditovaných ročních účetních závěrek společnosti.

## INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI ZA ROK 2015

### VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

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

Tento cíl společnost v tomto roce, stejně jako i v předchozích letech, splnila. Za období roku 2015 dosáhla společnost zisk před zdaněním ve výši 152 947 tisíc Kč, z toho ztráta z finanční činnosti – 1 998 tisíc Kč, zisk z běžné provozní činnosti 154 945 tisíc Kč.

Celkové výnosy za rok 2015 jsou 222 746 tisíc Kč, což je o 12 812 tisíc Kč více než v předchozím roce, přičemž struktura výnosů zůstala neměnná.

|                                                            | rok 2015 |        | rok 2014 |        |
|------------------------------------------------------------|----------|--------|----------|--------|
|                                                            | tisíc Kč | %      | tisíc Kč | %      |
| Tržby za poskytnuté služby                                 | 216 967  | 97,41  | 208 515  | 99,32  |
| Tržby z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku | 2 837    | 1,27   | 64       | 0,03   |
| Ostatní provozní výnosy                                    | 2 088    | 0,94   | 255      | 0,12   |
| Výnosy z úroků z vkladů                                    | 854      | 0,38   | 1 100    | 0,52   |
| Výnosy celkem                                              | 222 746  | 100,00 | 209 934  | 100,00 |

Tržby za poskytnuté služby tvoří v roce 2015 z 99,87 % výnosy z pronájmů vlastněných nemovitostí a výnosy z vyúčtování spotřeb energií, vody, telekomunikačních služeb a dalších služeb spojených s pronájmem. Meziroční nárůst těchto výnosů je 8 206 tisíc Kč. Nárůst souvisí s uzavřením nových nájemních smluv na dosud nepronajaté prostory a s tím, že obchodní prostory, které byly dokončeny v průběhu roku 2014, byly pronajaty celoročně.

Meziroční nárůst tržeb z prodeje dlouhodobého hmotného majetku a ostatních provozních výnosů souvisí se zahájením prodeje zasíťovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Praha Jahodnice.

Meziroční pokles výnosů z úroků z vkladů souvisí s poklesem úrokových sazeb.

Celkové náklady za rok 2015 byly 82 793 tisíc Kč, což je o 14 317 tisíc Kč více než v předchozím roce.

|                                   | rok 2015 |        | rok 2014 |        |
|-----------------------------------|----------|--------|----------|--------|
|                                   | tisíc Kč | %      | tisíc Kč | %      |
| Správní náklady                   | 60 893   | 73,55  | 55 726   | 81,38  |
| Ostatní provozní náklady a odpisy | 6 054    | 7,31   | 2 514    | 3,67   |
| Náklady na poplatky a provize     | 2 852    | 3,44   | 2 878    | 4,20   |
| Daň z příjmů (splatná, odložená)  | 12 994   | 15,70  | 7 358    | 10,75  |
| Náklady celkem                    | 82 793   | 100,00 | 68 476   | 100,00 |

Největší položkou jsou správní náklady ve výši 60 893 tisíc Kč. Meziroční nárůst těchto nákladů byl 5 167 tisíc Kč, z toho nárůst nákladů na zaměstnance a statutární orgány o 1 051 tisíc Kč a nárůst ostatních správních nákladů o 4 116 tisíc Kč. Navýšení ostatních správních nákladů bylo zejména v položkách spotřeba energií (tyto náklady jsou předmětem vyúčtování nájemcům a jejich nárůst souvisí s nárůstem pronajatých obchodních prostor) a náklady na opravy a udržování (nárůst souvisí s prováděním plánovaných oprav většího rozsahu, náklady na běžné opravy zůstaly na úrovni přechozího období).

Meziroční nárůst ostatních provozních nákladů souvisí se zahájením prodeje zasíťovaných pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitě Praha Jahodnice.

Meziroční nárůst daně z příjmů souvisí se změnou daňové legislativy platné od 1. 1. 2015.

Vzhledem k tomu, že meziroční nárůst výnosů nepokryl meziroční nárůst nákladů je čistý zisk po zdanění v roce 2015 o 1 505 tisíc Kč menší než v předchozím roce.

## STRUKTURA AKTIV A PASIV

### AKTIVA

Hodnota celkových aktiv meziročně vzrostla o 109 293 tisíc Kč tj. 2,7 % na 3 685 586 tisíc Kč.

|                                                   | stav k 31.12.2015 |        | stav k 31.12.2014 |        |
|---------------------------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                                                   | tisíc Kč          | %      | tisíc Kč          | %      |
| Pohledávky za bankami a družstevními zálohami,    |                   |        |                   |        |
| pokladní hotovost, ceniny                         | 340 011           | 9,23   | 222 611           | 6,22   |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                      | 3 496             | 0,09   | 719               | 0,02   |
| Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pro          |                   |        |                   |        |
| neprovozní činnost                                | 3 257 284         | 88,38  | 3 245 054         | 90,74  |
| Dlouhodobý hmotný majetek pro provozní            |                   |        |                   |        |
| činnost                                           | 218               | 0,01   | 290               | 0,01   |
| Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období | 84 577            | 2,29   | 107 619           | 3,01   |
| Aktiva celkem                                     | 3 685 586         | 100,00 | 3 576 293         | 100,00 |

### **FINANČNÍ AKTIVA**

Finanční aktiva se podílejí na celkových aktivech 9,23 % a tvoří je zůstatek na běžném účtu ve výši 339 972 tisíc Kč a pokladni hotovost a ceniny ve výši 39 tisíc Kč. Meziroční nárůst finančních aktiv o 117 400 tisíc Kč je důsledkem snížení objemu dlouhodobých a krátkodobých pohledávek a zpomalení tempa investic do stálých aktiv.

### **ÚČASTI S ROZHODUJÍCÍM VLIVEM**

Účasti s rozhodujícím vlivem se podílejí na celkových aktivech 0,09 % a jsou představovány 100 % podílem ve společnosti UG-D, a.s. v hodnotě 3 496 tisíc Kč. Společnost UG-D, a.s. vznikla v roce 2004 a je zapsaná do obchodního rejstříku vedeného Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9569, IČ: 271 81 227. Základní kapitál společnosti je 2 000 tisíc Kč a je plně splacen. Jedná se o developerskou společnost zaměřenou na bytovou výstavbu. V roce 2015 společnost prodávala a pronajímala bytové a nebytové jednotky v Kroměříži, lokalita Dolní Zahrady a doprodávala bytové jednotky vzniklé rekonstrukcí původního činžovního domu v Praze, ulice Na Neklaně a výstavbou ve Zlíně Jižních Svazích, lokalita Na Honech. V současnosti společnost nepřipravuje žádné nové projekty.

Vybrané údaje z účetnictví společnosti za rok 2015 (zdroj – neauditovaná roční účetní závěrka společnosti)

|                                       | tisíc Kč      |                      | tisíc Kč      |
|---------------------------------------|---------------|----------------------|---------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                  | <b>94 950</b> | <b>PASIVA CELKEM</b> | <b>94 950</b> |
| Pohledávky za upsaný základní kapitál | -             | Vlastní kapitál      | 19 048        |
| Dlouhodobý majetek                    | 54 619        | Cizí zdroje          | 73 928        |
| Oběžná aktiva                         | 40 304        |                      |               |
| Časové rozlišení                      | 27            | Časové rozlišení     | 1 974         |

|                                       | tisíc Kč |
|---------------------------------------|----------|
| <b>NÁKLADY A VÝNOSY</b>               |          |
| Provozní výnosy                       | 15 275   |
| Provozní náklady                      | 16 857   |
| Provozní výsledek hospodaření         | -1 582   |
| Finanční výnosy                       | 14       |
| Finanční náklady                      | 11       |
| Finanční výsledek hospodaření         | 3        |
| Daň z příjmů                          | -        |
| Výsledek hospodaření za účetní období | -1 579   |

Největšími výnosovými položkami jsou tržby z prodeje bytových a nebytových jednotek výši ve výši 11 870 tisíc Kč a tržby z pronájmu bytových jednotek a služeb s tím spojených ve výši 3 339 tisíc Kč.

Největšími nákladovými položkami jsou zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku ve výši 9 213 tisíc Kč, náklady na spotřebované energie a služby ve výši 2 031 tisíc Kč (část z těchto nákladů týkající se pronajímaných bytových a nebytových jednotek je předmětem vyúčtování služeb spojených s nájmem), odpisy ve výši 1 896 tisíc Kč a vyrovnání uplatněných odpočtů daně z přidané hodnoty v souvislosti s prováděnými osvobozenými plněními ve výši 1 817 tisíc Kč.

Největší podíl na aktivech společnosti (93,04 %) mají bytové a nebytové jednotky včetně pozemků určené k prodeji nebo pronájmu (společnost je vykazuje v dlouhodobém majetku a oběžném majetku – zásoby). Jejich hodnota k 31. 12. 2015 je 88 339 tisíc Kč.

Dalšími aktivy jsou finanční majetek ve výši 4 530 tisíc Kč, krátkodobé poskytnuté zálohy a pohledávky z titulu nájemních vztahů ve výši 1 473 tisíc Kč, dohadné položky ve výši 495 tisíc Kč a zůstatky účtů časového rozlišení ve výši 27 tisíc Kč.

Vlastní kapitál ve výši 19 048 tisíc Kč tvoří základní kapitál ve výši 2 000 tisíc Kč, nerozdělený zisk minulých let ve výši 18 627 tisíc Kč a výsledek hospodaření běžného účetního období ve výši – 1 579 tisíc Kč.

Hlavní položkou cizích zdrojů je dlouhodobá bezúročná půjčka poskytnutá mateřskou společností. Půjčka je splácená postupně, její konečná splatnost je duben 2019 a její zůstatek k 31. 12. 2015 je 70 000 tisíc Kč.

Dalšími položkami cizích zdrojů jsou krátkodobé závazky ve výši 3 841 tisíc Kč, zůstatky účtů časového rozlišení ve výši 1 974 tisíc Kč a rezervy na daň z převodu nemovitých věcí ve výši 87 tisíc Kč.

#### **DLOUHODOBÝ HMOTNÝ A NEHMOTNÝ MAJETEK**

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek se podílí na celkových aktivech 88,39 %, přičemž rozhodujícím je dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost tvořený pronajímanými nemovitostmi, pozemky určenými k developementu, pozemky určenými k prodeji (ať již v současném stavu či po částečném developementu). K 31. 12. 2015 je celková reálná hodnota dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku pro neprovozní činnost stanovená znaleckým posudkem 3 257 284 tisíc Kč.

##### **Pronajímané nemovitosti**

###### **Objekt Jihlava, ulice Vrchlického, č.p. 591/63**

Nemovitost je umístěna v obci Jihlava, katastrální území Horní Kosov na pozemcích o celkové výměře 26 396 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Nemovitost 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.

V současnosti jsou v objektu dva nájemci. Společnost UNI HOBBY a.s. je pronajato 87,6 % a plochy a společnosti FAST a.s., která provozuje prodejnu Planeo Elektro, 6,1 % plochy. Jeden prostor o ploše cca 600 m<sup>2</sup>, tj. 6,3 % ploch k pronájmu, zůstává nepronajat.

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 223 799 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 130 774 tisíc Kč.

###### **Objekt Hodonín, ulice Velkomoravská č.p. 4100/22**

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín na pozemcích o celkové výměře 21 327 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotné a pro jejich zákazníky.

V současnosti jsou v objektu dva nájemci. Společnost Global Stores a.s. je pronajato 99,95 % plochy a společnost Jamil s.r.o. je pronajato 0,05 % plochy.

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 197 998 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 214 667 tisíc Kč.

###### **Objekt Praha Chodov ( Roztyly ) , ulice Tomíčková , č.p. 2287**

Nemovitost je umístěna v obci Praha, katastrální území Chodov na pozemcích o celkové výměře 32 074 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost 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.

Největším nájemcem v objektu je společnost OBI Česká republika, která má pronajato 90,3 % plochy. Dalšími nájemci jsou společnost Perfetti Van Melle Czech Republic s.r.o. (4,4 % ploch), společnost Aston Group s.r.o. (0,7 % ploch), společnost Finanční štít s.r.o. (0,8 % ploch) a společnost Dražební centrum (3,8 % ploch).

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 268 761 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 290 507 tisíc Kč.

###### **Objekt České Budějovice, ulice Pražská tř. 2540**

Nemovitost je umístěna v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3 na pozemcích o celkové výměře 21 274 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost 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.

Největším nájemcem je společnost Global Stores, a.s., která má pronajato 96,8 % plochy. Dalšími nájemci jsou společnost Trade King s.r.o. (0,3 % ploch), společnost VTR – konstrukční kancelář s.r.o. (0,3 % ploch), paní Šárka Kopalová (0,3 % ploch), společnost Hard Line Brokerage s.r.o. (0,7 % ploch), společnost Jihočeská masna s.r.o. (0,7 % ploch). Neobsazeny jsou prostory, které tvoří 0,9 % celkových pronajímaných ploch.

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 288 230 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 250 666 tisíc Kč.

#### **Objekt Pardubice, Zelené předměstí č.p. 2777**

Nemovitost je umístěna v obci Pardubice, katastrální území Pardubice na pozemcích o celkové výměře 33 505 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky.

V nemovitosti je pouze jeden nájemce, a to společnost Global Stores, a.s., který má pronajato 100% pronajímané plochy.

Pořizovací cena k 31. 12. 2005 je 207 496 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 212 677 tisíc Kč.

#### **Objekt Brno I ulice Bystrcká č.p.1137/38**

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín na pozemcích o celkové výměře 28 128 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost 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.

Největšími nájemci jsou společnost Global Stores, a.s., která má pronajato 90,8 % pronajímaných ploch a společnost ALFA RENT s.r.o. provozující síť prodejen O KAY Elektro, která má pronajato 6,2 % pronajímaných ploch. Dalšími nájemci v objektu jsou společnost Win Desing s.r.o. (0,4 % ploch), společnost Ensto Czech s.r.o. (0,4 % ploch), společnost Elfiko s.r.o. (0,15 % ploch), společnost Impromat Computer s.r.o. (0,1 % ploch), společnost Trip Travel (0,2 % ploch), pan Václav Kůra (0,2 % ploch), pan Jindřich Žilka (1,5 % ploch). Neobsazeny jsou prostory, které tvoří 0,05 % celkových pronajímaných ploch.

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 304 085 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 287 769 tisíc Kč.

#### **Objekt Zlín ulice třída Tomáše Bati č.p. 399**

Nemovitost je umístěna v obci Zlín, katastrální území Louky nad Dřevnicí na pozemcích o celkové výměře 24 491 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Nemovitost 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.

Největším nájemcem je společnost Global Stores, a.s., která má pronajato 96,5 % plochy. Dalšími nájemci jsou společnost Compex s.r.o. (0,81 % ploch), společnost Total Česká republika s.r.o. (0,13 % ploch), Urbanistický ateliér Zlín (0,17 % ploch), společnost DECOX s.r.o. (0,11 % ploch), společnost BOS HK (0,24 % ploch), pan Alexandr Vocol (0,81 % ploch), paní Marta Kovářová (0,44 % ploch). Neobsazeny jsou prostory, které tvoří 0,79 % celkových pronajímaných ploch.

Pořizovací cena k 31. 12. 2015 je 246 690 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 255 396 tisíc Kč.

#### **Objekt Česká Lípa ulice Borská č.p. 3218**

Nemovitost je umístěna v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa na pozemku o celkové výměře 16 057 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou, která je součástí většího celku – nákupního centra.

Nemovitost 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.

Největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s.r.o., která má pronajato 88 % plochy, dalšími nájemci jsou společnost Kik Textil a Non – Food s.r.o. (7,9 % ploch), společnost JTH Group, a.s. (3,6 % ploch), společnost Delfi s.r.o. (0,5 % ploch).

Požizovací cena k 31. 12. 2015 je 230 815 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 246 706 tisíc Kč.

#### **Objekt Brno II PENNY ulice Bystrcká č.p.1223/38 a**

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín na pozemcích o výměře 5 423 m<sup>2</sup>.

Popis nemovitosti - jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY.

Nemovitost slouží nájemním účelům pro provozování potravinářské prodejny. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky.

Nájemci nemovitosti jsou společnost Penny Market s.r.o., která má pronajato 89,4 % ploch a společnost Makovec, a.s., která má pronajato 10,6 % ploch.

Požizovací cena k 31. 12. 2015 je 53 975 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 46 908 tisíc Kč.

#### **Objekt Staré Město u Uherského Hradiště ulice Východní č.p. 2189**

Nemovitost je umístěna v obci Staré Město, katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště na pozemcích o celkové výměře 17 701 m<sup>2</sup>. Popis nemovitosti - jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou.

Nemovitost slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Před budovou se nacházejí parkovací plochy pro nájemce samotného a pro jeho zákazníky.

Veškeré plochy v nemovitosti jsou pronajaty společnosti UNI HOBBY a.s.

Požizovací cena k 31. 12. 2015 je 190 967 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 122 989 tisíc Kč.

*Poznámky: „Objekt“ představuje celek skládající se z pozemků, nemovitosti včetně jejího technologického vybavení a samostatných movitých věcí potřebných k jejímu provozu a všech sítí a staveb nutných pro fungování nemovitosti. Pořizovací cena je tvořena historickou pořizovací cenou a provedeným technickým zhodnocením.*

#### **Nemovitosti (pozemky) určené k dalšímu developmentu**

##### **Pozemky Kladno**

Jedná se o 38 952 m<sup>2</sup> pozemků, určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch nacházejících se v obci Kladno, katastrální území Kročehlavy. V současné době probíhají projektové práce na územním rozhodnutí pro výstavbu prodejny DIY. Sítě jsou dostupné. Pořizovací cena pozemků byla 43 555 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 64 252 tisíc Kč.

#### **Nemovitosti (pozemky) určené k prodeji, ať již v současném stavu či po částečném developmentu**

##### **Praha Jahodnice (Hostavice)**

Jedná se celkem o 109 729 m<sup>2</sup> pozemků, z nichž 53 032 m<sup>2</sup> je určeno k bytové zástavbě, 19 064 m<sup>2</sup> k výstavbě komunikací a 37 633 m<sup>2</sup> k vybudování zeleně, v obci Praha, katastrálním území Hostavice. Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V současné době probíhají stavební práce na zasilování pozemků a vybudování komunikací. Projekt celkem nabízí 271 bytových jednotek ve 4 bytových domech a 151 rodinných domů (řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů). V současné době jsou podepsány smlouvy na prodej pozemků pro vybudování 48 nízkoenergetických řadových domů. Pořizovací cena pozemků byla 316 590 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 274 184 tisíc Kč.

##### **Brno Chřlice**

Jedná se o pozemky o celkové výměře 122 182 m<sup>2</sup> v obci Brno, katastrálním území Chřlice. Projekt předpokládá 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době probíhá změna územního rozhodnutí, po které bude následovat stavební povolení na komunikace a sítě. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů a bude nabídnut k prodeji.

Požizovací cena pozemků byla 146 498 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 122 182 tisíc Kč.

##### **Jihlava**

Pozemky se nacházejí v obci Jihlava, katastrální území Kosov v sousedství nákupního centra (přes ulici Vrchlického), kde je umístěna prodejna UNI HOBBY. Jedná se o pozemky o celkové výměře 21 452 m<sup>2</sup> pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch. Na pozemcích byly provedeny hrubé terénní úpravy

spočívající v násypch hutněných po vrstvách na 103 % Proctor-Standard. Sítě jsou dostupné na hranici pozemků. Bylo provedeno vynětí ze zemědělského půdního fondu, proveden inženýrsko-geologický průzkum, archeologický zjišťovací a záchranný výzkum, dendrologické posouzení, radonový průzkum, biologické posouzení, kácení a skrývka ornice.

V současné době probíhají jednání s potencionálními zájemci pro odprodej pozemků či jeho development. Pořizovací cena pozemků byla 39 810 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 45 651 tisíc Kč.

#### **Praha Průhonice**

Pozemky v obci Průhonice, katastrální území Hole u Průhonic o celkové výměře 93 093 m<sup>2</sup>. Územním plánem jsou tyto pozemky určeny k zástavbě rodinnými domy. Jejich další development je odvislý od dopravního napojení pozemků na plánovanou „Vestecskou spojku“, nebo na ulici Kunratickou, do prostoru mezi obcemi Průhonice a Rozkoš. V současné době žádné projekční ani jiné práce na pozemcích neprobíhají.

Pořizovací cena pozemků byla 195 495 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 201 546 tisíc Kč.

#### **Hradec Králové I – Plačice**

Jedná se o 266 493 m<sup>2</sup> pozemků v obci Hradec Králové, katastrální území Plačice, které lze rozdělit na dvě části. První je určená k prodeji po změně územního plánu. Jedná se o 221 918 m<sup>2</sup> pozemků. Ve vlastnictví fondu jsou dále pozemky o výměře 44 575 m<sup>2</sup>, které jsou nutné pro vybudování městského dopravního systému - kruhového objezdu a tzv. nultou část Jižní spojky. Buď budou městu odprodány, nebo směněny s městem za jiné pozemky. V současné době probíhá změna územního plánu, která v současné době závisí na vynětí pozemků ze zemědělského půdního fondu.

Pořizovací cena pozemků byla 339 654 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 167 891 tisíc Kč.

#### **Hradec Králové II – Kukleny**

Jedná se o celkem 50 989 m<sup>2</sup> pozemků v obci Hradec Králové, katastrální území Kukleny určené územním plánem pro občanskou vybavenost a bytovou výstavbu. Po vypracování studie, která prokázala možnost umístění a realizaci bytového projektu, žádné další projekční práce nepokračují.

Pořizovací cena pozemků byla 71 143 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 64 246 tisíc Kč.

#### **Pardubice**

Pozemky o výměře 29 450 m<sup>2</sup> v obci Pardubice, katastrální území Pardubice se nacházejí v sousedství nákupního centra tvořeného prodejnou Hypernova a prodejnou DIY UNI HOBBY. Na pozemcích byly provedeny hrubé terénní úpravy. K prodeji jsou určeny pozemky o výměře 29.450 m<sup>2</sup>. Sítě jsou dostupné na hranici pozemků. Pořizovací cena pozemků byla 38 285 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 19 622 tisíc Kč.

#### **Tábor**

Jedná se o pozemky v obci Tábor, katastrální území Tábor o celkové výměře 9.986 m<sup>2</sup>, 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. Pořizovací cen pozemků byla 11 983 tisíc Kč, reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2015 je 10 953 tisíc Kč.

Veškeré nemovitosti společnosti jsou umístěny na území České republiky a žádná z nich není zatížena zástavním právem. Věcná břemena jsou zřízena na pozemcích za účelem vybudování a provozování inženýrských nebo telekomunikačních sítí popřípadě umožnění pohybu vozidel nebo osob a nemají vliv na jejich tržní hodnotu.

Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek tvoří výdaje spojené s developováním pozemků (projektové, průzkumné, archeologické, dozorové, stavební a další práce) v celkové výši 218 911 tisíc Kč a nedokončené technické zhodnocení nemovitostí ve výši 492 tisíc Kč. Meziroční nárůst nedokončeného dlouhodobého hmotného majetku byl 37 502 tisíc Kč, z toho stavební práce na pozemcích Praha Jahodnice (Hostavice) 37 085 tisíc Kč.

#### **OSTATNÍ AKTIVA A NÁKLADY A PŘÍJMY PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

Ostatní aktiva a náklady a příjmy příštích období se podílí na celkových aktivech 2,29 % a tvoří je pohledávky (dlouhodobé i krátkodobé) v hodnotě 83 088 tisíc Kč a zůstatky účtů časového rozlišení v hodnotě 1 489 tisíc Kč. Největší položkou ostatních aktiv je zůstatek dlouhodobé půjčky poskytnuté dceřiné společnosti UG-D, a.s. ve výši 70 000 tisíc Kč (stav půjčky k 31. 12. 2014 byl 90 000 tisíc Kč, celková výše splátek během roku 2015 byla 20 000 tisíc Kč). Stav krátkodobých pohledávek meziročně poklesl o 2 930 tisíc Kč, přičemž největší pokles je u pohledávek z obchodního styku. Náklady a příjmy příštích období zůstávají téměř na úrovni předchozího roku.

#### **PASIVA**

|                                 | stav k 31.12.2015 |        | stav k 31.12.2014 |        |
|---------------------------------|-------------------|--------|-------------------|--------|
|                                 | tisíc Kč          | %      | tisíc Kč          | %      |
| Vlastní kapitál                 | 3 622 654         | 98,29  | 3 509 619         | 98,14  |
| Rezervy                         | 9 962             | 0,27   | 4 646             | 0,13   |
| Ostatní pasiva                  | 49 210            | 1,34   | 58 190            | 1,63   |
| Výnosy a výdaje příštích období | 3 760             | 0,10   | 3 838             | 0,10   |
| Pasiva celkem                   | 3 685 586         | 100,00 | 3 576 293         | 100,00 |

#### **VLASTNÍ KAPITÁL**

Podíl vlastního kapitálu na pasivech je 98,29 %. Jeho meziroční nárůst byl 113 035 tisíc Kč na hodnotu 3 622 654 tisíc Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (77,43 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,95 %), oceňovací rozdíly -436 974 tisíc Kč (-12,06 %), nerozdělený zisk z předchozích účetních období 1 007 875 tisíc Kč (27,82 %), zisk běžného účetního období 139 953 tisíc Kč (3,86 %). V průběhu roku došlo ke změnám těchto složek vlastního kapitálu – nerozdělený zisk z předchozích období, oceňovací rozdíly a zisk za účetní období. Zisk 141 458 tisíc Kč vytvořený v roce 2014 byl převeden do nerozdělného zisku z předchozích účetních období, oceňovací rozdíly snižující hodnotu aktiv se zvýšily po 26 918 tisíc Kč, zisk za běžné období byl 139 953 tisíc Kč.

#### **REZERVY, OSTATNÍ PASIVA A VÝNOSY A VÝDAJE PŘÍŠTÍCH OBDOBÍ**

Výše uvedené složky v celkové hodnotě 62 932 tisíc Kč tvoří 1,71 % celkových pasiv. Rezerva ve výši 9 962 tisíc Kč je tvořena na daň z příjmů právnických osob a její meziroční nárůst souvisí s legislativními změnami platnými od 1. 1. 2015. Ostatní pasiva v hodnotě 49 210 tisíc Kč jsou tvořena krátkodobými závazky v hodnotě 10 348 tisíc Kč a dlouhodobými závazky z titulu odložené daně v hodnotě 38 862 tisíc Kč. Objem pasiv aktiv meziročně poklesl o 8 980 tisíc Kč, což souviselo především s uvolněním částí zádržných ze smluv o dílo a nižším objemem provedených stavebních prací fakturovaných v posledních měsících roku. Výše výnosů a výdajů příštích období 3 760 tisíc Kč je téměř na úrovni předchozího období.

#### **PLATEBNÍ SCHOPNOST**

V průběhu roku 2015 byla platební schopnost společnosti velice dobrá a společnost nevykazovala při placení svých závazků žádné nedostatky. Likvidita společnosti značně převyšuje běžné zvyklosti.

Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

|                    | k 31.12.2015 | k 31.12.2014 |
|--------------------|--------------|--------------|
| Okamžitá likvidita | 32,86        | 10,71        |
| Rychlá likvidita   | 33,93        | 11,38        |
| Běžná likvidita    | 34,12        | 11,48        |

*Poznámky: Okamžitá likvidita = finanční majetek / krátkodobé závazky, rychlá likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / krátkodobé závazky), (běžná likvidita = ((finanční majetek + krátkodobé pohledávky + jiné dlouhodobé pohledávky) / krátkodobé závazky). Finančním majetkem se rozumí pohledávky za bankami a družstevními záložnami, pokladní hotovost a ceniny. Výpočet je proveden z údajů z auditované roční účetní závěrky.*

## **PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE**

Společnost předpokládá, že v roce 2016 uskuteční tyto nové akvizice - nákup nákupního centra ve Valašském Meziříčí a nákup pozemků pro výstavbu prodejny DIY ve Svitavách. Jedná se o investice v celkovém objemu cca 210 500 tisíc Kč.

Společnost bude v roce 2016 pokračovat ve stavebních pracích na pozemcích v Praze Hostavicích, zde je plánována investice ve výši 16 000 tisíc Kč.

Dále budou pokračovat projekční práce na projektu prodejny DIY na Kladně. V roce 2016 by mělo být vydáno územní rozhodnutí a v případě příznivých klimatických podmínek zahájeny přípravné zemní práce. Plánovaná výše investic pro rok 2016 je cca 20 000 tisíc. Kč.

Po zakoupení pozemku ve Svitavách budou v roce 2016 zahájeny projektové práce ve výši cca 10 000 tisíc Kč.

Zdrojem pro výše uvedené investice budou jednak finanční prostředky nakumulované do konce roku 2015, dále pak tržby z nájmu roku 2016 a tržby z prodeje pozemků v lokalitě Praha Hostavice, popřípadě tržby z dalších prodejů.

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

## **RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI**

Společnost 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 auditem.

Společnost pravidelně provádí stresové testování a snaží se předvídat i méně obvyklé či pravděpodobné události, které by mohly mít dopad na jeho finanční situaci.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření společnosti nevyvolaly v roce 2015 nová rizika a nejistoty.

Společnost nadále věnovala velkou pozornost následujícím rizikům a nejistotám spojeným s:

- dokončením první etapy výstavby infrastruktury na pozemcích v Hostavicích a zahájením prodeje pozemků v této lokalitě,
- splacením části dlouhodobě poskytnuté půjčky společností UG-D, a.s., jejíž výše je závislá na úspěšnosti prodeje bytových jednotek v jejím portfoliu. Vzhledem k příznivému vývoji ekonomiky a nízkým úrokovým sazbám došlo ke zvýšení objemu prodeje bytových jednotek oproti minulým obdobím.

Společnost rovněž věnovala 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. V roce 2015 nedošlo k přijetí žádného zásadního negativního rozhodnutí, na které by společnost nebyla připravena a pro které by neměla alternativu.

Hlavními riziky, kterým věnovala a bude věnovat společnost největší pozornost, jsou

#### **RIZIKO KONCENTRACE**

Koncentrace využití nemovitostí společnosti na pronájem marketů typu DIY (Do-It-Yourself) byla nadále vysoká; riziko je však rozloženo nejenom teritoriálně, ale i diverzifikací hlavních nájemců, jejichž počet dosáhl čtyř. Všichni 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.

V průběhu roku 2015 se finanční situace nájemců podle našich zjištění zlepšila. Fáze propadu tržeb je u konce a došlo k mírnému oživení trhu. Riziko výpadku v úhradě nájmů je proto minimální. Nadále však není možno počítat se zvyšováním nájmů ani s využitím inflační doložky.

Společnost si zadala vypracování transferpricingové studie, věnované cenám nájmu osobám spřízněným se společností.

#### **SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ**

Jedná se o nejvýznamnější riziko, kterému společnost čelí a které se projevilo v popisovaném období

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období společnost neměla v úmyslu a ani neplánovaně neprodala žádné nemovitostní aktivum,
- změnami územních plánů, které nemůže společnost ovlivnit. Ke změnám u majetku společnosti nedošlo, nadále se však nepodařilo vyjmout některé pozemky, na kterých se předpokládá developerská činnost, z půdního fondu.

#### **RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik společnosti stupněm středně významné riziko. V prvních sedmi letech existence společnosti 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 společnost i přes toto konstatování sledoval a vyhodnocoval ukazatele likvidity a ve druhém pololetí 2015 provedl stresové testování likvidity hypotetické nenadále události charakteru živelné pohromy.

#### **ÚROKOVÉ RIZIKO**

Společnost v současné době nepracuje s cizími zdroji. Pokud by došlo ke změně této politiky, pak pravděpodobně až v roce 2016 či ještě později.

**ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O  
VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI  
OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2015**

**podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a  
družstvech (zákon o obchodních korporacích)**

**1. Ovládaná osoba**

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČ: 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196.

**2. Ovládající osoby jednající ve shodě**

1. JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1, vlastní k 31.12.2015 47,17 % akcií.

2. Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2, vlastní k 31.12.2015 31,44 % akcií.

3. UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČ: 416 93 540, vlastní k 31.12.2015 21,39 % akcií.

Akcionáři UNIMEX GROUP, a.s., jsou pan JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B.V.) vlastní celkem 60 % hlasovacích práv ve společnosti a pan Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B.V.) vlastní celkem 40 % hlasovacích práv ve společnosti.

UNIMEX GROUP, a.s. ovládá či drží významné vlastnické podíly ve společnostech:

Global Trade Opportunities (G.T.O.) AB, Karlavägen 18, Stockholm, reg.č. 556663-7996

BT Golf, s.r.o., Praha1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 271 60 696

UG-S, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 639 79 942

Janáčkovo, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 274 449 96

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1, Václavské nám. 815/53, IČ: 288 789 31

UG SHOPS, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 290 04 039

TRAVEL FREE, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 267 39 780

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., Praha 8, Horňatecká 5/481, IČ: 496 894 28

Travel Service, a.s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČ: 256 63 135

Global Spirits s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 610 63 070

Global Wines, s.r.o. Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 264 55 811

Global Stores, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 257 033 23

Václavské, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 274 138 88

Vinohradská BLGD, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČ: 274 137 99

Příkopy, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČ: 274 44 961

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

Ovládaná osoba je ovládající osobou společnosti UG-D, a.s., se sídlem Václavské náměstí 53/815, 110 00 Praha 1, IČ: 271 81 227, jejímž je 100 % akcionářem.

### **3. Způsob a prostředky ovládání**

#### **a) způsob ovládání**

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím jednotlivých orgánů ovládané osoby tj. hlasováním na valné hromadě ovládané osoby a zástupci ovládající osoby v představenstvu a dozorčí radě ovládané osoby.

#### **b) personální unie**

##### **Představenstvo**

- předsedou představenstva ovládané osoby je JUDr. Jiří Šimáně, který je předsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.
- místopředsedou představenstva ovládané osoby je Ing. Jaromír Šmejkal, který je místopředsedou představenstva ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.

##### **Dozorčí rada**

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je předsedou dozorčí rady ovládající osoby – UNIMEX GROUP, a.s.

### **4. Rozhodné období**

Tato zpráva je zpracována za rozhodné období od 1. 1. 2015 do 31. 12. 2015.

### **5. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou a ovládající osobou v rozhodném období**

Se společností UNIMEX GROUP, a.s. nebyly v rozhodném období uzavřeny žádné smlouvy ani dodatky k platným smlouvám.

### **6. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými ovládajícími osobami v rozhodném období**

Se společností Global Stores, a.s. byl uzavřen Dodatek č. 2 ze dne 1. 4. 2015 k nájemní smlouvě ze dne 29. 6. 2012. Předmětem dodatku - rozšíření rozsahu předmětu nájmu a z toho vyplývající změna výše nájmu v objektu UH Hodonín. Pronajímatel – ovládaná osoba, plnění ovládanou osobou - právo užívání předmětu nájmu, plnění protistranou – nájemné, újma nevznikla.

Se společností Václavské, a.s. byly uzavřeny:

Dohoda o ukončení Smlouvy o nájmu nebytových prostor č. 3888-13-06 ze dne 15. 6. 2015. Nájemce – ovládaná osoba, plnění ovládanou osobou – akceptace ukončení nájemního vztahu, plnění protistranou – ukončení nájemního vztahu, újma nevznikla.

Smlouva o nájmu prostor sloužících k podnikání a movitých věcí číslo 388-15-01 ze dne 15. 6. 2015. Nájemce – ovládaná osoba, plnění ovládanou osobou – nájemné a úhrady za služby spojené s nájmem, plnění protistranou – právo užívání předmětu nájmu a poskytování služeb spojených s nájmem, újma nevznikla.

### **7. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobou, pro níž je ovládaná osoba osobou ovládající ( tj. s dceřinou společností) v rozhodném období**

Ovládaná osoba je ovládající osobou ve společnosti UG-D, a.s., s níž byla uzavřena Smlouva o podnájmu prostor sloužících k podnikání a movitých věcí ze dne 15. 6. 2015. Pronajímatel – ovládaná osoba,

podnájemce – osoba ovládaná ovládanou osobou tj. dceřiná společnost, plnění ovládanou osobou – právo užívání předmětu podnájmu a právo užívání služeb spojených s předmětem podnájmu, plnění protistranou – nájemné a úhrady za služby spojené s podnájemem, újma – nevznikla.

#### 8. Transakce mezi propojenými osobami, plnění a protiplnění v rozhodném období

Služby a další splnění poskytnutá ovládanou osobou propojeným osobám

| propojená osoba     | popis obchodní transakce                                         | částka bez DPH   |
|---------------------|------------------------------------------------------------------|------------------|
| Global Stores, a.s. | nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemov. věcí)               | 111 497 tisíc Kč |
| Global Stores, a.s. | služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.) | 18 348 tisíc Kč  |
| UNI HOBBY, a.s.     | nájemné (nebytových prostor, pozemků, nemov. věcí)               | 22 000 tisíc Kč  |
| UNI HOBBY, a.s.     | služby spojené s nájmem (vyúčtování spotřeby energií a vody aj.) | 4 454 tisíc Kč   |
| UG-D, a.s.          | nájemné (podnájem nebytových prostor a movitých věcí)            | 39 tisíc Kč      |
| UG-D, a.s.          | služby spojené s podnájemem                                      | 17 tisíc Kč      |

Služby a další plnění poskytnutá ovládané osobě propojenými osobami

| propojená osoba    | popis obchodní transakce                                             | částka bez DPH |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|
| UG - D, a.s.       | drobné služby (přefakturace)                                         | 1 tisíc Kč     |
| Václavské, a.s.    | nájemné nebytových prostor                                           | 662 tisíc Kč   |
| Václavské, a.s.    | služby spojené s nájmem (energie, voda, telefony)                    | 158 tisíc Kč   |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o zajištění služeb ICT                            | 93 tisíc Kč    |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy servisní smlouvy o HW a SW systémové podpoře      | 36 tisíc Kč    |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o vedení mzdového účetnictví                      | 28 tisíc Kč    |
| UNIMEX GROUP, a.s. | služby dle smlouvy o údržbě nemovitého majetku                       | 960 tisíc Kč   |
| UNI HOBBY, a.s.    | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku | 249 tisíc Kč   |
| UNI HOBBY, a.s.    | materiál na údržbu objektů, drobné služby aj.                        | 11 tisíc Kč    |

|                      |                                                                             |                |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Global Stores, a.s.  | služby dle nájemních smluv - zajišťování oprav mov. a nemov. majetku, úklid | 1 080 tisíc Kč |
| Global Stores, a.s.  | materiál na údržbu objektů, drobné služby aj.                               | 20 tisíc Kč    |
| Global Wines, s.r.o. | reklamní předměty                                                           | 14 tisíc Kč    |

#### Finanční plnění

od propojených osob

| propojená osoba | popis obchodní transakce  | částka          |
|-----------------|---------------------------|-----------------|
| UG - D, a.s.    | splátky poskytnuté půjčky | 20 000 tisíc Kč |

## 9. Závěr

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 zájmu nebo na popud propojených osob nebyla přijata ani uskutečněna ovládanou osobou žádná opatření.

V rozhodném období nebyla učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob týkající se majetku, který přesahuje 10% vlastního kapitálu ovládané osoby.

Ovládanou osobou byla poskytnuta plnění v souladu s uzavřenými smlouvami a byla obdržena příslušná plnění.

S ohledem na prověřené právní vztahy mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a propojenými osobami je zřejmé, že v důsledku uzavřených smluv nevznikla ovládané osobě žádná újma.

V rozhodném období ze vztahů mezi ovládanou osobou, ovládající osobou a propojenými osobami nevznikly výhody nebo nevýhody a neplynou pro ovládanou osobou rizika.

V Praze dne 11. 3. 2016



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

**ÚČETNÍ ZÁVĚRKA**  
**k 31. 12. 2015**  
**UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.**

Obsah:

- Rozvaha
- Výkaz zisku a ztráty
- Výkaz změn vlastního kapitálu
- Výkaz peněžních toků
- Příloha k účetní závěrce

V Praze dne 7. března 2016



.....  
Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

Minulým obdobím se chápe stav k 31. 12. 2014.

## A. Rozvaha v tisících Kč

|                                                                       | Poznámka | Běžné období     | Minulé období    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>AKTIVA CELKEM</b>                                                  |          | <b>3 685 586</b> | <b>3 576 293</b> |
| <b>Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, ceniny</b>          | 10.1.    | <b>39</b>        | <b>38</b>        |
| <b>Pohledávky za bankami a družstevními záložnami</b>                 |          | <b>339 972</b>   | <b>222 573</b>   |
| v tom: splatné na požádání                                            | 10.1.    | 339 972          | 222 573          |
| ostatní pohledávky                                                    |          |                  |                  |
| <b>Účasti s rozhodujícím vlivem</b>                                   | 10.2.    | <b>3 496</b>     | <b>719</b>       |
| z toho: v bankách                                                     |          |                  |                  |
| <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                                    |          | <b>7 449</b>     | <b>7 449</b>     |
| <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                                      | 10.3.    | <b>3 250 053</b> | <b>3 237 895</b> |
| z toho: pozemky pro neprovozní činnost                                |          | 1 639 540        | 1 617 740        |
| budovy, stavby pro neprovozní činnost                                 |          | 1 346 603        | 1 391 910        |
| samostatné movité věci a soubory movitých věcí pro neprovozní činnost |          | 39 960           | 41 750           |
| samostatné movité věci a soubory movitých věcí pro provozní činnost   |          | 218              | 290              |
| jiný dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost                 |          | 3 483            | 3 458            |
| nedokončený DHM pro neprovozní činnost                                |          | 220 007          | 182 505          |
| poskytnuté zálohy na DHM pro neprovozní činnost                       |          | 242              | 242              |
| <b>Ostatní aktiva</b>                                                 | 10.4.    | <b>83 088</b>    | <b>106 018</b>   |
| z toho: krátkodobé pohledávky                                         |          | 11 088           | 14 018           |
| z toho: pohledávky z obchodních vztahů                                |          | 3 389            | 5 694            |
| pohledávky - podstatný a rozhodující vliv                             |          |                  |                  |
| stát - daňové pohledávky                                              |          | 4 497            | 4 393            |
| krátkodobé poskytnuté zálohy                                          |          | 2 278            | 3 184            |
| dohadné účty aktivní                                                  |          | 924              | 747              |
| dlouhodobé pohledávky                                                 |          | 72 000           | 92 000           |
| z toho: pohledávky - podstatný a rozhodující vliv                     |          | 70 000           | 90 000           |
| jiné pohledávky                                                       |          | 2 000            | 2 000            |
| <b>Náklady a příjmy příštích období</b>                               |          | <b>1 489</b>     | <b>1 601</b>     |
| z toho: náklady příštích období                                       | 10.5.    | 930              | 909              |
| příjmy příštích období                                                |          | 559              | 692              |

|                                                                     | Poznámka | Běžné období     | Minulé období    |
|---------------------------------------------------------------------|----------|------------------|------------------|
| <b>PASIVA CELKEM</b>                                                |          | <b>3 685 586</b> | <b>3 576 293</b> |
| <b>Závazky vůči bankám a družstevním záložnám</b>                   |          |                  |                  |
| <b>Ostatní pasiva</b>                                               | 10.6.    | <b>49 210</b>    | <b>58 190</b>    |
| z toho: krátkodobé závazky                                          |          | 10 348           | 20 784           |
| z toho: závazky z obchodních vztahů                                 |          | 3 432            | 14 001           |
| závazky - podstatný a rozhodující vliv                              |          | 100              | 434              |
| závazky k zaměstnancům                                              |          | 360              | 357              |
| sociální zabezpečení a zdravotní pojištění                          |          | 142              | 141              |
| stát - daňové závazky                                               |          | 412              | 904              |
| krátkodobé přijaté zálohy                                           |          | 770              | 703              |
| dohadné účty pasivní                                                |          | 5 132            | 4 244            |
| dlouhodobé závazky                                                  |          | 38 862           | 37 406           |
| z toho: odložený daňový závazek                                     |          | 38 862           | 37 406           |
| <b>Výnosy a výdaje příštích období</b>                              |          | <b>3 760</b>     | <b>3 838</b>     |
| z toho: výnosy příštích období                                      |          | 2 739            | 1 022            |
| výdaje příštích období                                              |          | 1 021            | 2 816            |
| <b>Rezervy</b>                                                      | 10.7.    | <b>9 962</b>     | <b>4 646</b>     |
| z toho: na daně                                                     |          | 9 962            | 4 646            |
| <b>Základní kapitál</b>                                             | 10.8.    | <b>2 805 000</b> | <b>2 805 000</b> |
| z toho: splacený základní kapitál                                   |          | 2 805 000        | 2 805 000        |
| <b>Ážio</b>                                                         |          | <b>106 800</b>   | <b>106 800</b>   |
| <b>Rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku</b>                      | 10.8.    |                  |                  |
| v tom: rezervní fondy a rizikové fondy                              |          |                  |                  |
| <b>Oceňovací rozdíly</b>                                            | 10.9.    | <b>-436 974</b>  | <b>-410 056</b>  |
| z toho: z majetku a závazků                                         |          | -374 155         | -344 460         |
| z přepočtu účastí                                                   |          | -62 819          | -65 596          |
| <b>Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta z předchozích období</b> |          | <b>1 007 875</b> | <b>866 417</b>   |
| <b>Zisk nebo ztráta za účetní období</b>                            |          | <b>139 953</b>   | <b>141 458</b>   |

## B. Výkaz zisku a ztráty v tisících Kč

|                                                                                                  | Poznámka | Běžné období   | Minulé období  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| Výnosy z úroků a podobné výnosy                                                                  |          | 854            | 1 100          |
| z toho: úroky z dluhových cenných papírů                                                         |          |                |                |
| úroky z vkladů                                                                                   |          | 854            | 1 100          |
| Náklady na úroky a podobné náklady                                                               |          |                |                |
| z toho: náklady na úroky z dluhových cenných papírů                                              |          |                |                |
| úroky z úvěrů a půjček                                                                           |          |                |                |
| Výnosy z akcií a podílů                                                                          |          |                |                |
| v tom: výnosy z účastí s podstatným vlivem                                                       |          |                |                |
| výnosy z účastí s rozhodujícím vlivem                                                            |          |                |                |
| ostatní výnosy z akcií a podílů                                                                  |          |                |                |
| Výnosy z poplatků a provizí                                                                      |          |                |                |
| Náklady na poplatky a provize                                                                    |          | 2 852          | 2 878          |
| <b>Zisk nebo ztráta z finančních operací</b>                                                     |          | <b>-1 998</b>  | <b>-1 778</b>  |
| Ostatní provozní výnosy                                                                          |          | 221 892        | 208 834        |
| z toho: tržby za prodané výrobky                                                                 |          |                |                |
| tržby za poskytnuté služby                                                                       |          | 216 967        | 208 515        |
| změna stavu nedokončené výroby                                                                   |          |                |                |
| změna stavu výrobků                                                                              |          |                |                |
| tržby z prodeje dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku                                       |          | 2 837          | 64             |
| ostatní provozní výnosy                                                                          |          | 2 088          | 255            |
| Ostatní provozní náklady                                                                         |          | 5 982          | 2 478          |
| z toho: náklady na prodané výrobky                                                               |          |                |                |
| zůstatková cena prodaného dlouhodobého hmot. a nehmot. majetku                                   |          | 1 993          |                |
| Správní náklady                                                                                  |          | 60 893         | 55 726         |
| v tom: náklady na zaměstnance a statutární orgány                                                | 11.1.    | 7 734          | 6 683          |
| z toho: mzdy a platy, odměny statutárním orgánům                                                 | 11.3.    | 6 072          | 5 156          |
| sociální a zdravotní pojištění                                                                   |          | 1 618          | 1 484          |
| sociální náklady                                                                                 |          | 44             | 43             |
| ostatní správní náklady                                                                          | 11.2.    | 53 159         | 49 043         |
| Odpisy, tvorba a použití rezerv a opravných položek k dlouhodobému hmotnému a nehmotnému majetku |          | 72             | 36             |
| <b>Zisk nebo ztráta za účetní období z běžné činnosti před zdaněním</b>                          |          | <b>152 947</b> | <b>148 816</b> |
| Daň z příjmů                                                                                     |          | 12 994         | 7 358          |
| v tom: splatná                                                                                   |          | 9 963          | 4 645          |
| odložená                                                                                         |          | 3 031          | 2 713          |
| <b>Zisk nebo ztráta za účetní období po zdanění</b>                                              |          | <b>139 953</b> | <b>141 458</b> |

### C. Výkaz změn vlastního kapitálu v tisících Kč

| Text                                                                | Běžné období | Minulé období | Rozdíl  |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|---------------|---------|
| <b>A. Základní kapitál zapsaný v obchodním rejstříku</b>            |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               | 2 805 000    | 2 805 000     | -       |
| 2. zvýšení                                                          |              |               | -       |
| 3. snížení                                                          |              |               | -       |
| 4. konečný zůstatek                                                 | 2 805 000    | 2 805 000     | -       |
| <b>B. Základní kapitál nezapsaný</b>                                |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               |              |               | -       |
| 2. zvýšení                                                          |              |               | -       |
| 3. snížení                                                          |              |               | -       |
| 4. konečný zůstatek                                                 |              |               | -       |
| <b>C. A.+/-B. se zohledněním vlastních akcií a dluhopisů</b>        |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               | 2 805 000    | 2 805 000     | -       |
| 2. změna stavu základního kapitálu                                  |              |               | -       |
| 3. počáteční zůstatek vlastních akcií a vlastních obchodních podílů |              |               | -       |
| 4. změna stavu vlastních akcií a vlastních obchodních podílů        |              |               | -       |
| 5. konečný zůstatek                                                 | 2 805 000    | 2 805 000     | -       |
| <b>D. Ážio</b>                                                      |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               | 106 800      | 106 800       | -       |
| 2. zvýšení                                                          |              |               | -       |
| 3. snížení                                                          |              |               | -       |
| 4. konečný zůstatek                                                 | 106 800      | 106 800       | -       |
| <b>E. Rezervní fondy</b>                                            |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               |              | 42 383        | -42 383 |
| 2. zvýšení                                                          |              | 6 614         | -6 614  |
| 3. snížení                                                          |              | 48 997        | -48 997 |
| 4. konečný zůstatek                                                 |              |               | -       |
| <b>F. Rozdíly z přecenění nezahrnované do výsledku hospodaření</b>  |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               | -410 056     | -312 203      | -97 853 |
| 2. zvýšení                                                          | -26 918      | -97 853       | 70 935  |
| 3. snížení                                                          |              |               |         |
| 4. konečný zůstatek                                                 | -436 974     | -410 056      | -26 918 |
| <b>G. Zisk účetních období</b>                                      |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               | 866 417      | 691 746       | 174 671 |
| 2. zvýšení                                                          | 141 458      | 174 671       | -33 213 |
| 3. snížení-výplata podílu na zisku                                  |              |               |         |
| 4. konečný zůstatek                                                 | 1 007 875    | 866 417       | 141 458 |
| <b>H. Ztráta účetních období</b>                                    |              |               |         |
| 1. počáteční zůstatek                                               |              |               | -       |
| 2. zvýšení                                                          |              |               | -       |
| 3. snížení                                                          |              |               | -       |
| 4. konečný zůstatek                                                 |              |               | -       |
| <b>I. Zisk/ztráta za účetní období po zdanění</b>                   | 139 953      | 141 458       | -1 505  |

## D. Výkaz peněžních toků v tisících Kč

|        | Text                                                                                                                                                          | Běžné období   | Minulé období   |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| P.     | <b>Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období</b>                                                                           | <b>222 611</b> | <b>264 966</b>  |
| Z.     | Účetní zisk nebo ztráta z běžné činnosti před zdaněním (do ukazatele nejsou zahrnuty účty 591 až 596)                                                         | 152 947        | 148 816         |
| A.1.   | Úpravy o nepeněžní operace                                                                                                                                    | 3 690          | -829            |
| A.1.1. | Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, odpis pohledávek (+), a dále umořování opravné položky k nabytému majetku (+/-)  | 72             | 36              |
| A.1.2. | Změna stavu opravných položek, rezerv                                                                                                                         | 5 316          | 299             |
| A.1.3. | Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-), (vyúčtování do výnosů -, vyúčtování do nákladů +)                                                                | -844           | -64             |
| A.1.4. | Výnosy z dividend a podílů na zisku                                                                                                                           | -              | -               |
| A.1.5. | Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou kapitalizovaných úroků a vyúčtované výnosové úroky (-)                                                              | -854           | -1 100          |
| A.1.6. | Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace                                                                                                                   | -              | -               |
| A.*    | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním, změnami pracovního kapitálu a mimořádnými položkami</b>                                               | <b>156 637</b> | <b>147 987</b>  |
| A.2.   | Změna stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu                                                                                                            | -8 989         | -12 503         |
| A.2.1. | Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních                                                | 3 042          | 2 109           |
| A.2.2. | Změna stavu závazků z provozní činnosti (+/-) pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních                                                    | -12 031        | -14 612         |
| A.2.3. | Změna stavu zásob (+/-)                                                                                                                                       | -              | -               |
| A.2.4. | Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a ekvivalentů                                                               | -              | -               |
| A.**   | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a mimořádnými položkami</b>                                                                            | <b>147 648</b> | <b>135 484</b>  |
| A.3.   | Vyplacené úroky s výjimkou kapitálových úroků (-)                                                                                                             | 854            | 1 100           |
| A.4.   | Přijaté úroky (+)                                                                                                                                             | -              | -               |
| A.5.   | Zaplacená daň z příjmů za běžnou činnost a za doměrky za minulé období (-)                                                                                    | -4 752         | -4 694          |
| A.6.   | Příjmy a výdaje spojené s mimořádnými účetními případy, které tvoří mimořádný hospodářský výsledek včetně uhrazené splatné daně z příjmů z mimořádné činnosti | -              | -               |
| A.7.   | Přijaté dividendy a podíly na zisku (+) (lze postupovat odlišně v souladu s odst. 12)                                                                         | -              | -               |
| A.***  | <b>Čistý peněžní tok z provozní činnosti</b>                                                                                                                  | <b>143 750</b> | <b>131 890</b>  |
| B.1.   | Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv                                                                                                                        | -49 187        | -200 309        |
| B.2.   | Příjmy z prodeje stálých aktiv                                                                                                                                | 2 837          | 64              |
| B.3.   | Půjčky a úvěry spřízněným osobám                                                                                                                              | 20 000         | 26 000          |
| B.***  | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti</b>                                                                                                  | <b>-26 350</b> | <b>-174 245</b> |
| C.***  | <b>Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti</b>                                                                                                    |                |                 |
| F.     | Čisté zvýšení, resp. snížení peněžních prostředků                                                                                                             | 117 400        | -42 355         |
| R.     | <b>Stav peněžní prostředků a peněžních ekvivalentů na konci období</b>                                                                                        | <b>340 011</b> | <b>222 611</b>  |

## Příloha k účetní závěrce za rok 2015

sestavená podle § 54 - §65 vyhlášky č. 501/2002 Sb.

### 1. Popis účetní jednotky k 31. 12. 2015

|                              |                                                                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| obchodní firma:              | UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.                                                                                       |
| právní forma:                | akciová společnost                                                                                                                 |
| sídlo:                       | Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00                                                                                         |
| zápis v obchodním rejstříku: | dne 2. dubna 2008, Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196                                                                     |
| IČ:                          | 283 75 025                                                                                                                         |
| DIČ:                         | CZ28375025                                                                                                                         |
| ISIN:                        | CZ0008041555                                                                                                                       |
| předmět podnikání:           | činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění administrace |
| www:                         | <a href="http://www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if">www.unimex-group.cz/index.php/cz/ug-if</a>                                 |

Společnost se podřizuje zákonu č.90/2012Sb. o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích) jako celku.

### 2. Základní kapitál k 31. 12. 2015

|                           |                      |
|---------------------------|----------------------|
| počet akcií:              | 5 610 kusů           |
| jmenovitá hodnota:        | 500 000,00 CZK       |
| druh akcií:               | na jméno             |
| podoba akcie:             | zaknihovaná          |
| výše základního kapitálu: | 2 805 000 000,00 CZK |

osoby podílející se na základním kapitálu k 31. 12. 2015  
(zdroj: Centrální depozitář cenných papírů, a.s.)

|                                                                          |        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------|
| UNIMEX GROUP, a.s.<br>Václavské nám. 53<br>110 00 Praha 1<br>IČ 41693540 | 21,39% |
| JUDr. Jiří Šimáně<br>Pařížská 131/28<br>110 00 Praha 1                   | 47,17% |
| Ing. Jaromír Šmejkal<br>Ječná 29<br>120 00 Praha 2                       | 31,44% |

### 3. Orgány společnosti k 31. 12. 2015

#### 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       |

### 4. Změny a dodatky provedené v uplynulém účetním období v Obchodním rejstříku

#### a. představenstvo a dozorčí rada

Dne 29. 4. 2015 byli odvoláni stávající členové dozorčí rady společnosti a dnem 30. 4. 2015 byli zvoleni noví členové dozorčí rady. Nově zvoleni byli stávající členové dozorčí rady pan Ing. Ludvík Macháček a pan JUDr. Lubomír Kadaně a nově byl zvolen pan Ing. Jan Kůrka, který nahradil pana Ing. Jiřího Pavláta. Pan Ing. Ludvík Macháček byl dne 4. 5. 2015 zvolen předsedou dozorčí rady.

#### b. akcie a základní kapitál

Dnem 18. 5. 2015 došlo ke změně 2 805 kusů kmenových akcií v listinné podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč na 2 805 kusů kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč.

Dne 17. 9. 2015 bylo zapsáno štěpení všech kmenových akcií na jméno, každé o jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč tak, že každá kmenová akcie na jméno o jmenovité hodnotě 1 000 000,- Kč se štěpí na dvě kmenové akcie na jméno, každá o jmenovité hodnotě 500 000,- Kč.

### 5. Výhodiska pro sestavení účetní závěrky

Tato účetní závěrka je sestavena za období od 1. ledna do 31. prosince 2015 a je sestavena dle požadavků zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, a vyhlášky č. 501/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. - České účetní standardy pro finanční instituce.

Společnost bude, vzhledem k tomu že jeho akcie byly přijaty k obchodování na evropském regulovaném trhu v průběhu roku 2015, v souladu se zákonem č. 563/1991 sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů dle svého rozhodnutí používat pro účtování a sestavení účetní závěrky Mezinárodní standardy účetního výkaznictví (IFRS) až od 1. 1. 2016.

Společnosti nevznikla zákonná povinnost sestavit konsolidovanou účetní závěrku za rok 2015. Společnost je součástí konsolidačního celku skupiny UNIMEX GROUP.

### 6. Uplatněné účetní metody

#### a. použité nové účetní metody oproti předcházejícímu období

V průběhu účetního období od 1. ledna do 31. prosince 2015 nedošlo ke změnám účetních metod.

#### b. způsob oceňování majetku a závazků

##### i. ocenění k okamžiku uskutečnění účetního případu

|                                 |                              |
|---------------------------------|------------------------------|
| dlouhodobý hmotný majetek       | pořizovací cena              |
| peněžní prostředky a cenniny    | jmenovitá hodnota            |
| podíly, cenné papíry a deriváty | pořizovací cena, metoda FIFO |
| pohledávky, závazky             | jmenovitá hodnota            |
| dlouhodobý nehmotný majetek     | pořizovací cena              |

aktiva a pasiva v cizí měně

denní kurz ČNB

**ii. ocenění ke konci rozvahového dne**

|                                           |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dlouhodobý majetek pro neprovozní činnost | reálná hodnota - přecenění je vykázáno v rozvaze, reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem                                                                                                                     |
| dlouhodobý majetek pro provozní činnost   | pořizovací cena snížená o oprávk                                                                                                                                                                                     |
| peněžní prostředky a ceniny               | reálná hodnota - přecenění je vykázáno v rozvaze, reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem                                                                                                                     |
| podíly, cenné papíry a deriváty           | reálná hodnota – přecenění cenných papírů držených krátkodobě k obchodování je vykázáno ve výkazu zisku a ztráty, přecenění majetkových účastí je vykázáno v rozvaze, reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem |
| pohledávky, závazky                       | reálná hodnota - přecenění je vykázáno v rozvaze, reálná hodnota je stanovena znaleckým posudkem                                                                                                                     |
| aktiva a pasiva v cizí měně               | přepočet kurzem ČNB vyhlášeným k 31. prosinci                                                                                                                                                                        |

**c. okamžik uskutečnění účetního případu**

Okamžikem uskutečnění účetního případu je vystavení či přijetí faktury, platba závazku či inkaso pohledávky, poskytnutí či přijetí zálohy, nabytí majetku na základě zápisu do Katastru nemovitostí, vypořádání obchodu s cennými papíry.

**d. dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

Dlouhodobý majetek je majetek se samostatným technicko - ekonomickým určením, jehož vstupní cena je vyšší než 40 tisíc Kč u dlouhodobého hmotného majetku a více jak 60 tisíc Kč u nehmotného dlouhodobého majetku a jeho provozně-technické funkce je delší než jeden rok.

Dlouhodobý majetek se dělí na nehmotný a hmotný dlouhodobý majetek.

Dlouhodobým nehmotným majetkem se rozumí software, ocenitelná práva, zřizovací výdaje a goodwill a jiný dlouhodobý nehmotný majetek. Dlouhodobým hmotným majetkem se rozumí pozemky, budovy, stavby, samostatné movité věci a jiný dlouhodobý hmotný majetek.

Dlouhodobý hmotný majetek, který vlastní společnost za účelem investování (investováním se v tomto případě rozumí i pronájem) je vykazován jako dlouhodobý majetek pro neprovozní činnost.

Majetek, který slouží společnosti pro provádění její činnosti je vykazován jako dlouhodobý majetek pro provozní činnost.

Dlouhodobý hmotný majetek obsahuje majetek odepisovaný a neodepisovaný. Neodepisovaným majetkem se rozumí dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost.

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pro provozní činnost je majetek odepisovaný (umožňují-li to účetní předpisy) a je vykazován v pořizovacích cenách snížených o oprávk a ztráty ze snížení hodnoty.

Účetní odpisy a doba odepisování u dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku pro provozní činnost je stanovena v závislosti na odhadované době životnosti. Doby odepisování (po odhadované dobu životnosti) pro jednotlivé kategorie hmotného a nehmotného majetku jsou následující:

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| 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  |
| Software a nehmotný majetek | 2-6 let |
| Drobný majetek              | 1 rok   |

Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek pro neprovozní činnost se oceňuje reálnou hodnotou. Reálná hodnota je stanovena k rozvahovému dni posudkem znalce. Změna ocenění se vykazuje v položce rozvahy „Oceňovací rozdíly“ a do výsledku hospodaření se promítne až ve chvíli realizace aktiva.

U hmotného a nehmotného majetku se sleduje, zda nedošlo ke snížení hodnoty nebo zkrácení doby použitelnosti. Zisky a ztráty z prodeje majetku se odvozují od jejich účetní zůstatkové hodnoty a jsou zahrnuty do provozních výnosů a nákladů. Náklady na opravy, udržování a technické zhodnocení drobného rozsahu (tj. do 40 tisíc Kč) jsou zahrnuty do nákladů v okamžiku, kdy nastanou. Technické zhodnocení navyšuje vstupní cenu dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku.

**e. účtování obchodů s cennými papíry a deriváty**

Společnost aktivně neobchoduje s cennými papíry a deriváty.

**f. kapitálové účasti**

Účastí s rozhodujícím vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém společnost fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo rozhodující vliv na řízení nebo provozování subjektu (tj. schopnost společnosti řídit finanční a operativní politiku subjektu a tak dosahovat prospěchu z jeho aktivit). Tento vliv vyplývá z podílu na základním kapitálu nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti. Účastí s podstatným vlivem se rozumí účast na subjektu, ve kterém společnost fakticky nebo právně vykonává přímo nebo nepřímo podstatný vliv na řízení nebo provozování subjektu (tj. schopnost společnosti podílet se na řízení finanční a operativní politiky subjektu bez schopnosti vykonávat rozhodující vliv). Tento vliv vyplývá z uvedeného podílu na základním kapitálu (více než 20%), nebo ze smlouvy či stanov bez ohledu na výši majetkové účasti. Účasti s rozhodujícím a podstatným vlivem jsou při pořízení oceňovány pořizovací cenou a přeceňovány k rozvahovému dni na reálnou hodnotu. Majetkové účasti jsou vykazovány v rámci položky „Účasti s podstatným vlivem“ nebo „Účasti s rozhodujícím vlivem“.

**g. účtování úrokových výnosů a nákladů**

Úrokové výnosy a náklady jsou účtovány do výkazu zisku a ztráty do období, s nímž časově a věcně souvisejí za použití metody efektivní úrokové míry. Úroky z úvěrů a z vkladů jsou časově rozlišovány na denní bázi. Úroky z úvěrů určených k pořízení dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku jsou součástí pořizovací ceny tohoto majetku do doby zařazení dlouhodobého majetku do používání.

**h. postupy identifikace klasifikovaného majetku**

Společnost nemá majetek, který by bylo potřeba klasifikovat.

**i. postup výpočtu rezerv**

Rezervy jsou určeny k pokrytí budoucí závazků nebo výdajů, u nichž je znám účel, je pravděpodobné, že nastanou, avšak zpravidla není jistá částka. Rezervy se vykazují v případě, jestliže jsou splněna následující kritéria:

- existuje právní nebo věcná povinnost plnit, která je výsledkem minulých událostí,
- je pravděpodobné, že plnění nastane a že si vyžádá odliv prostředků představujících ekonomický prospěch, přičemž „pravděpodobné“ znamená pravděpodobnost vyšší než 50 %,
- je možné provést přiměřeně spolehlivý odhad plnění.

j. **vliv zajištění na oceňování majetku**

Společnost majetek nezajišťuje.

**7. Použité finanční nástroje**

Společnost nepoužila v roce 2015 žádné finanční nástroje.

**8. Účasti s rozhodujícím nebo podstatným vlivem**

Společnost vlastní 100%-ní podíl ve společnostech UG-D, a.s., který je vykazován v rámci položky „Účasti s rozhodujícím vlivem“ viz bod 10.2.

**9. Obor činnosti a zeměpisné oblasti, ve kterých je činnost provozována**

Investičním cílem společnosti je dosahovat stabilního zhodnocování aktiv nad úrovní výnosu dlouhodobých úrokových sazeb prostřednictvím dlouhodobých investic do nemovitostí resp. do účastí na nemovitostních společnostech a doplňkových aktiv tvořených standardními nástroji finančního trhu. Většina aktiv společnosti bude umístěna v České republice a dalších zemích Evropské unie. Aktiva umístěná mimo země EU nesmí tvořit více jak 20% majetku společnosti.

**10. Významné položky rozvahy**

**10.1. Pokladní hotovost a vklady u centrálních bank, ceniny, pohledávky za bankami a družstevními záložnami**

Zůstatky na běžných účtech společnosti vedených u ČSOB, a.s. ve výši 339 972 tisíc Kč, pokladní hotovost v pokladně společnosti 29 tisíc Kč a stravenky 10 tisíc Kč.

**10.2. Účasti s rozhodujícím vlivem**

Společnost je jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. sídlem Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1, IČ: 271 81 227, výše vlastního kapitálu společnosti k 31. 12. 2015 byla 19 048 tisíc Kč. Znaleckým posudkem č. 4-120-2016 vypracovaným společností Euro-Trend, s.r.o. znalecký ústav byla stanovena reálná hodnota majetkové účasti na 3 496 tisíc Kč.

**10.3. Dlouhodobý nehmotný a hmotný majetek**

|                                                              | (v tisících Kč)  |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
|                                                              | k 31.12.2014     | k 31.12.2015     |
| <b>Dlouhodobý nehmotný majetek</b>                           | <b>7 449</b>     | <b>7 449</b>     |
| <b>Dlouhodobý hmotný majetek</b>                             | <b>3 237 895</b> | <b>3 250 053</b> |
| z toho: pozemky pro neprovozní činnost                       | 1 617 740        | 1 639 540        |
| budovy, stavby pro neprovozní činnost                        | 1 391 910        | 1 346 603        |
| sam.mov. věci a soubory movitých věcí pro neprovozní činnost | 41 750           | 39 960           |
| sam.mov. věci a soubory movitých věcí pro provozní činnost   | 290              | 218              |
| jiný dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost        | 3 458            | 3 483            |
| nedokončený dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost | 182 505          | 220 007          |
| poskytnuté zálohy na DHM                                     | 242              | 242              |

Dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost tvoří k 31. 12. 2015 pozemky, markety UNI HOBBY, OBI a Penny (budovy a stavby, samostatné movité věci a soubory movitých věcí a jiný dlouhodobý majetek) a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek (z toho největší položkou je výstavba inženýrských sítí na pozemcích v Hostavicích).

Přírůstky a úbytky dlouhodobého hmotného majetku pro neprovozní činnost v pořizovacích cenách

(v tisících Kč)

|                     | pozemky   | budovy a stavby | samostatné<br>movité věci a<br>soubory | nedokončený<br>dlouhodobý<br>hmotný majetek | celkem    |
|---------------------|-----------|-----------------|----------------------------------------|---------------------------------------------|-----------|
| Stav k 31. 12. 2014 | 1 502 062 | 1 842 319       | 58 906                                 | 184 446                                     | 3 587 733 |
| Přírůstky           |           | 7 920           | 125                                    | 47 000                                      | 7 920     |
| Úbytky              | 1 794     |                 |                                        | 9 518                                       | 1 794     |
| Stav k 31. 12. 2015 | 1 500 268 | 1 850 239       | 59 031                                 | 221 928                                     | 3 593 859 |

Znalecký posudek č. 4-120-2016 vypracovaný společností Euro-Trend, s.r.o. znalecký ústav stanovil reálné hodnoty takto:

(v tisících Kč)

| položka                                                             | reálná hodnota k 31. 12.2015 |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| UH market v k.ú. Horní Kosov, obec Jihlava                          | 130 774                      |
| UH market v k.ú. Hodonín, obec Hodonín                              | 214 667                      |
| OBI market v k.ú. Chodov, obec Praha                                | 290 507                      |
| UH market v k.ú. České Budějovice, obec České Budějovice            | 250 666                      |
| UH market v k.ú. Pardubice, obec Pardubice                          | 212 677                      |
| UH market v k.ú. Komín, obec Brno                                   | 287 769                      |
| UH market v k.ú. Louky nad Dřevnicí, obec Zlín                      | 255 396                      |
| OBI market v k.ú. Česká Lípa, obec Česká Lípa                       | 246 706                      |
| PENNY market v k.ú. Komín, obec Brno                                | 46 908                       |
| UH market v k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště, obec Staré Město | 122 989                      |
| Pozemky v k.ú. Kročehlavy, obec Kladno                              | 64 252                       |
| Pozemky v k.ú. Horní Kosov, obec Jihlava                            | 45 651                       |
| Pozemky v k.ú. Hostavice, obec Praha                                | 274 184                      |
| Pozemky v k.ú. Hole u Průhonic, obec Průhonice                      | 201 546                      |
| Pozemky v k.ú. Plačice, obec Hrade Králové                          | 167 891                      |
| Pozemky v k.ú. Kukleny, obec Hradec Králové                         | 64 246                       |
| Pozemky v k.ú. Chrlice, obec Brno                                   | 122 182                      |
| Pozemky v k.ú. Pardubice, obec Pardubice                            | 19 622                       |
| Pozemky v k.ú. Tábor, obec Tábor                                    | 10 953                       |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek                               | 220 007                      |
| <b>Celkem</b>                                                       | <b>3 249 593</b>             |

#### 10.4. Ostatní aktiva

Účetní brutto hodnota krátkodobých pohledávek k 31. 12. 2015 je 16 506 tisíc Kč, účetní brutto hodnota dlouhodobých pohledávek k 31. 12. 2015 je 72 000 tisíc Kč.

Znalecký posudek č. 4-120-2016 vypracovaný společností Euro-Trend, s.r.o. znalecký ústav stanovil reálné hodnoty k 31. 12. 2015 následovně:

(v tisících Kč)

|                                           | Účetní brutto<br>hodnota<br>k 31.12.2014 | Reálná<br>hodnota<br>k 31.12.2014 | Účetní brutto<br>hodnota<br>k 31.12.2015 | Reálná<br>hodnota<br>k 31.12.2015 |
|-------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>krátkodobé pohledávky celkem</b>       | <b>19 670</b>                            | <b>14 018</b>                     | <b>16 506</b>                            | <b>11 088</b>                     |
| pohledávky z obchodních vztahů            | 11 346                                   | 5 694                             | 8 807                                    | 3 389                             |
| z toho: ve lhůtě splatnosti               | 3 277                                    | 3 277                             | 3 060                                    | 3 060                             |
| po splatnosti do 90 dnů                   | 2 667                                    | 2 400                             | 350                                      | 315                               |
| po splatnosti do 180 dnů                  | 25                                       | 17                                | 20                                       | 14                                |
| po splatnosti do 360 dnů                  | -                                        | -                                 | -                                        | -                                 |
| po splatnosti více jak 360 dní            | 419                                      | -                                 | 263                                      | -                                 |
| pohledávky za dlužníkem v insolvenční     | 4 958                                    | -                                 | 5 114                                    | -                                 |
| pohledávky - podstatný a rozhodující vliv | -                                        | -                                 | -                                        | -                                 |
| stát – daňové pohledávky                  | 4 393                                    | 4 393                             | 4 497                                    | 4 497                             |
| krátkodobé poskytnuté zálohy              | 3 184                                    | 3 184                             | 2 278                                    | 2 278                             |
| dohadné účty aktivní                      | 747                                      | 747                               | 924                                      | 924                               |
| <b>dlouhodobé pohledávky celkem</b>       | <b>92 000</b>                            | <b>92 000</b>                     | <b>72 000</b>                            | <b>72 000</b>                     |
| pohledávky - podstatný a rozhodující vliv | 90 000                                   | 90 000                            | 70 000                                   | 70 000                            |
| jiné pohledávky                           | 2 000                                    | 2 000                             | 2 000                                    | 2 000                             |

#### 10.5. Náklady příštích období

Náklady příštích období tvoří časové rozlišení pojistného, nákladů na technické prohlídky a revize.

#### 10.6. Ostatní pasiva

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

Celková výše krátkodobých závazků z obchodních vztahů k 31. 12. 2015 činí 3 432 tisíc Kč, z toho závazky po splatnosti jsou celkem 58 tisíc Kč. Jedná se o závazky po lhůtě splatnosti do 14 dnů.

Společnost nemá závazky s dobou splatnosti delší než 5 let od rozvahového dne.

Krátkodobé závazky podstatný a rozhodující vliv

V této položce jsou vykazovány závazky vůči společnosti UNIMEX GROUP, a.s. - odměny za údržbu nemovitého majetku a hardwarovou systémovou podporu v celkové výši 100 tisíc Kč.

Odložený daňový závazek

K 31. 12. 2015 byl vyčíslen odložený daňový závazek ve výši 38 862 tisíc Kč z toho částka ve výši 3 031 tisíc Kč, která představuje odloženou daň z přechodného rozdílu mezi účetní a daňovou hodnotou před přeceněním, je vykázána výsledkově.

Výpočet odloženého daňového zůstatku

(v tisících Kč)

| položka                                | Hodnota účetní | Hodnota daňová | Přechodný rozdíl |
|----------------------------------------|----------------|----------------|------------------|
| Dlouhodobý nehmotný neprovozní majetek | 7 449          | 6 056          | 1 393            |
| Dlouhodobý hmotný neprovozní majetek   | 3 249 810      | 2 473 968      | 775 842          |
| Celkem                                 | 3 257 259      | 2 480 024      | 777 235          |
| Sazba daně                             |                |                | 5 %              |
| Odložený daňový závazek                |                |                | 38 862           |

#### Rozpis a změny odloženého daňového zůstatku

|                                                                 | (v tisících Kč) |
|-----------------------------------------------------------------|-----------------|
| Hodnota odloženého daňového závazku k 31. 12. 2014              | 37 406          |
| z toho: v kapitálu společnosti (odložená daňová pohledávka)     | -17 832         |
| Změna odložené daně (dopad do kapitálu společnosti)             | -1 575          |
| Změna odložené daně (dopad do výsledku hospodaření společnosti) | 3 031           |
| Hodnota odloženého daňového závazku k 31. 12. 2015              | 38 862          |
| z toho: v kapitálu společnosti (odložená daňová pohledávka)     | -19 407         |

#### 10.7. Splatná daň (rezerva na daň)

Vzhledem k tomu, že daňové příznání k dani z příjmů právnických osob za rok 2015 bude zpracováno daňovým poradcem následně po ukončení účetní závěrky, byla vytvořena na daň z příjmů právnických osob rezerva. Rezerva na daň z příjmů byla vyčíslena ve výši 9 962 tisíc Kč. Pro výpočet byla použita kombinace sazeb dle § 20a zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů.

|                                              |         |          |
|----------------------------------------------|---------|----------|
| Hospodářský výsledek roku 2015 před zdaněním | 152 947 | tisíc Kč |
| Přípočitatelné a odpočitatelné položky       | -60 637 | tisíc Kč |
| Základ daně                                  | 92 310  | tisíc Kč |
| Daň 5 %, 19 %                                | 9 962   | tisíc Kč |

Největší odpočitatelnou položkou jsou daňové uznatelné odpisy ve výši 59 703 tisíc Kč (viz přecenění na reálnou hodnotu bod 8. d). Společnost má na zálohách na daň z příjmů právnických osob zaplacenou částku 4 497 tisíc Kč. Výše doplatku daňové povinnosti bude ve výši cca 5 465 tisíc Kč.

#### 10.8. Základní kapitál, ážio, rezervní fondy a ostatní fondy ze zisku

Výsledkem hospodaření roku 2014 byl zisk ve výši 141 458 tisíc Kč. Valná hromada společnosti rozhodla převést tuto částku do nerozděleného zisku minulých let.

#### 10.9. Oceňovací rozdíly ve vlastním kapitálu

|                                                                                                  |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Pozemky pro neprovozní činnost                                                                   | 139 271         | tisíc Kč        |
| Budovy, stavby pro neprovozní činnost                                                            | -503 536        | tisíc Kč        |
| Samostatné movité věci a soubory movitých věcí pro neprovozní činnost                            | -19 070         | tisíc Kč        |
| Jiný dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost                                            | -2 888          | tisíc Kč        |
| Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek pro neprovozní činnost                                     | -1 921          | tisíc Kč        |
| Účasti s rozhodujícím vlivem                                                                     | -62 819         | tisíc Kč        |
| Pohledávky z obchodních vztahů                                                                   | -5 418          | tisíc Kč        |
| <b>Celkem dle ocenění ze znaleckého posudku</b>                                                  | <b>-456 381</b> | <b>tisíc Kč</b> |
| <b>Oceňovací rozdíly - odložený daňový závazek s vlivem na kapitál společnosti viz bod 10.6.</b> | <b>19 407</b>   | <b>tisíc Kč</b> |
| <b>Celkem oceňovací rozdíly</b>                                                                  | <b>-436 974</b> | <b>tisíc Kč</b> |

## 11. Významné položky výkazu zisku a ztráty

### 11.1. Výnosy celkem a ostatní provozní výnosy

Společnost má stejně jako v předchozím účetním období veškeré dosažené výnosy pouze z tuzemska. Celkové výnosy za účetní období byly 222 746 tisíc Kč, přičemž v předchozím účetním období to bylo 209 934 tisíc Kč. Největší výnosovou položkou byly, stejně jako v přechozím účetním období, výnosy z pronájmu a služeb s nájmem souvisejících ve výši 216 967 tisíc Kč vykazované v ostatních provozních výnosech v položce tržby za poskytované služby.

### 11.2. Náklady celkem a ostatní správní náklady

Celkové náklady za účetní období byly 82 793 tisíc Kč, přičemž v minulém účetním období to bylo 68 476 tisíc Kč. Největší položkou, stejně jako v předchozích účetních obdobích, jsou správní náklady ve výši 60 893 tisíc Kč. Správní náklady tvoří náklady na zaměstnance a statutární orgány ve výši 7 734 tisíc Kč a ostatní správní náklady ve výši 53 159 tisíc Kč. V položce ostatní správní náklady jsou zahrnuty náklady na spotřebu materiálu, náklady na energie a služby v pronajímaných prostorách vyúčtované nájemcům, náklady na opravy a udržování nemovitého a movitého majetku, náklady na technické prohlídky a revize atd.

### 11.3. Náklady na zaměstnance

|                                                    | (v tisících Kč) |               |
|----------------------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                                    | běžné období    | minulé období |
| celkový počet zaměstnanců                          | 6               | 8             |
| - z toho řídící pracovníci                         | 1               | 2             |
| celkové náklady na zaměstnance a statutární orgány | 7 734           | 6 683         |
| z toho: mzdy a odměny řídící pracovníci            | 944             | 1 676         |
| odměny poskytnuté členům statutárního orgánu       | 2 990           | 1 380         |
| odměny poskytnuté členům dozorčího orgánu          | -               | -             |

Závazky u titulu sociálního a zdravotního pojištění jsou společností hrazeny v zákonných lhůtách. Členům statutárního orgánu a členů dozorčí rady nebyly v průběhu účetního období vypláceny žádné nepeněžní benefity.

## 12. Významné položky přehledu o změnách vlastního kapitálu

Změny vlastního kapitálu jsou zachyceny ve Výkazu změn vlastního kapitálu v oddílu C.

## 13. Údaje neuvedené v rozvaze

Nejsou vedeny žádné státní či rozhodčí řízení a pasivní soudní spory a podle nejlepšího vědomí společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

Aktivní soudní spory jsou vedeny ohledně nehraného nájmu nebytových prostor a to vůči společnosti Krček s.r.o. v likvidaci (probíhá insolvenční řízení), panu Karlu Kouřilkovi, panu Michalu Makovcovi, panu Stanislavu Möse, společnosti TARASENA TRADE s.r.o. a společnosti HANHEL s.r.o. Tyto soudní spory nemají významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost společnosti.

Statutární orgán společnosti nepodepsal žádnou směnku a neexistují žádné jiné závazky, ručení, zástavy, které by nebyly uvedeny v rozvaze či v příloze k účetní závěrce.

Společnosti nebyly v roce 2015 poskytnuty žádné dotace.

Společnost nevykazuje žádné podmíněné závazky a aktiva, která by nebyla vykázána v rozvaze či zmíněna v příloze k účetní závěrce.

Ve prospěch společnosti je vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka KB, a.s. ve výši 5 000 tisíc Kč platná do 31. 7. 2019. Záruka je vystavena 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 Raiffeisenbank, a.s. ve výši 500 tisíc Kč platná do 26. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení hrubých terénních úprav, přeložek inženýrských sítí, zpevněných ploch a komunikací při výstavbě obchodního centra Jihlava

- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank, a.s. ve výši 2 000 tisíc Kč platná do 15. 3. 2018. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PSJ, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby obchodního centra Jihlava

- bankovní záruka poskytnutá Českou Spořitelnou, a.s. ve výši 429 504,- Kč se splatností do 31. 3. 2016. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RERENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu UNI HOBBY Brno.

#### 14. Majetek zatížený zástavním právem nebo služebností

##### Služebnosti, předkupní práva

|                          | Oprávnění                                         | Povinnost                                                  | Služebnost                                                                                                                 |
|--------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNI HOBBY market Brno    | E.ON Distribuce, a.s.                             | parcela 3163/114,3163/122                                  | umístění kabelového vedení VN                                                                                              |
| UNI HOBBY market Zlín    | Statutární město Zlín                             | parcela 670/71                                             | umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby                                     |
| UNI HOBBY market Zlín    | E.ON Distribuce, a.s.                             | parcela 670/71                                             | umístění kabelového vedení VN                                                                                              |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145   | parcela St. 9032, 2058/120                                 | volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům                                                                          |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214 | parcela 2058/80                                            | zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod            |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela 20582/120, St. 9032,                      | parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St.9214    | zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod                       |
| UNI HOBBY market Hodonín | 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                               |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199              | parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141 -145 | stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky         |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela 2058/123, St.9109, 2058/199               | parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St.9214    | stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela 2058/123, St.9109, 2058/199               | parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St.9214    | umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace                       |
| UNI HOBBY market Hodonín | DDK Bohemia s.r.o.                                | parcela st. 9214 parcela 2058/97, 2058/141-145             | umístění stavby, provozování, opravy a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace                                          |
| UNI HOBBY market Hodonín | parcela St.7453, 2058/111, 2058/188               | parcela 2058/97                                            | umístění stavby vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řad a vstup za účelem provádění oprav, údržby, revizí          |

|                                            |                                                                                                  |                                                                           |                                                                                                                 |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | parcela St.7453, 2058/111,<br>2058/188                                                           | parcela 2058/97                                                           | umístění stavby kanalizační přípojky a vstup za účelem<br>provádění oprav, údržby, revizí                       |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | parcela 2058/80, St. 9023,<br>2058/130, 2058/127, St.<br>9206/3, 2058/152, 2058/154,<br>2058/155 | parcela 2058/97                                                           | umístění stavby, provozování, opravy, údržby a revizí<br>propojení vodovodního řadu                             |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | parcela<br>St.9023,2058/130,2058/127,<br>St. 9206/3, 2058/152,<br>2058/154, 2058/155             | parcela 2058/97, 2058/129,<br>2058/97                                     | umístění, provozování, opravy, údržby, revize stavby<br>dešťové kanalizace                                      |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | parcela 2058/80, St. 9023,<br>2058/130, 2058/127, St.<br>9206/3, 2058/152, 2058/154,<br>2058/155 | parcela 2058/97                                                           | umístění a provozování stavby elektrického vedení NN                                                            |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | E.ON Distribuce, a.s.                                                                            | parcela 2058/97                                                           | umístění a provozování zemního kabelového vedení<br>VN                                                          |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | ČEZ, a.s.                                                                                        | parcela 2058/97, St. 9214                                                 | zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky,<br>předávací stanice, tepelného napaječe                       |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | Česká telekomunikační<br>infrastruktura, a.s.                                                    | parcela 2058/97, 2058/143,<br>2058/144                                    | umístění a provozování podzemního komunikačního<br>vedení                                                       |
| UNI HOBBY market<br>Hodonín                | ČEZ, a.s.                                                                                        | parcela 2058/97, St. 9214                                                 | zřízení, údržba, provozování parovodní přípojky,<br>předávací stanice, tepelného napaječe                       |
| UNI HOBBY market<br>Pardubice<br>Pardubice | parcela st.10575, 1759/7<br><br>parcela 1759/8,1759/19                                           | parcela 1764/9,<br><br>1764/10,1764/13, 1764/15                           | chůze, jízdy, průhonu                                                                                           |
| UNI HOBBY market<br>Pardubice              | Česká telekomunikační<br>infrastruktura, a.s.                                                    | parcela 1764/8, 2629/36                                                   | uložení, provoz, údržba, oprava vedení veřejné<br>komunikační sítě                                              |
| UNI HOBBY market<br>Pardubice              | Česká telekomunikační<br>infrastruktura, a.s.                                                    | stavba .č.p.2777                                                          | umístění, údržby a oprav rozvaděče a příslušného<br>vnitřního rozvodu                                           |
| UNI HOBBY market<br>Pardubice              | Pardubický kraj                                                                                  | 2629/36                                                                   | předkupní právo podle § 101 zákona č.183/2006                                                                   |
| OBI market Roztyly                         | Pražská teplárenská, a.s.                                                                        | stavba č.p. 2287, parcela<br>3258/2, 3258/3, 3258/19,<br>3258/29, 3258/33 | umístění, provozování, provádění kontroly, údržby,<br>oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací<br>stanice |
| OBI market Roztyly                         | parcela 3258/1,3258/29,<br>3258/30                                                               | parcela 3249, 3250                                                        | vjezdu, chůze, jízdy                                                                                            |
| OBI market Roztyly                         | ČEZ ICT Services, a.s.                                                                           | parcela 3252/1                                                            | zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného<br>vstupu a vjezdu                                          |
| UNI HOBBY market<br>České Budějovice       | E.ON Distribuce, a.s.                                                                            | parcela 1617/1                                                            | zřizování, umístění, provozování kabelového vedení<br>NN                                                        |
| UNI HOBBY market<br>České Budějovice       | parcela 1615/1, 1615/3,<br>1615/5, 1615/23                                                       | parcela 1617/1                                                            | chůze a jízdy a parkování                                                                                       |
| UNI HOBBY Jihlava a<br>pozemky Jihlava     | RWE GasNet s.r.o.                                                                                | parcela 1040/1, 1137/11,<br>1137/12, 1137/217, 1137/252                   | právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a<br>vjezd za účelem jeho údržby a oprav                      |
| UNI HOBBY Jihlava a<br>pozemky Jihlava     | RWE GasNet s.r.o.                                                                                | parcela 1056/3,<br>1137/190,1137/10, 1137/164,<br>1137/28                 | zřízení, provozování, oprav plynárenského zařízení                                                              |
| UNI HOBBY Jihlava a<br>pozemky Jihlava     | Česká telekomunikační<br>infrastruktura, a.s.                                                    | parcela 1040/1, 1040/21,<br>1137/11, 1137/12, 1137/252                    | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního<br>komunikačního vedení                                        |
| UNI HOBBY Jihlava a<br>pozemky Jihlava     | E.ON Distribuce, a.s.                                                                            | parcela 1137/11, 1137/12,<br>1137/252, 1040/1, 1040/29                    | zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy<br>kabelového vedení VN                                     |

|                                     |                                                                                                                                                                         |                                                                                                                   |                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UNI HOBBY Jihlava a pozemky Jihlava | Statutární město Jihlava                                                                                                                                                | parcela 1137/10,1137/164,                                                                                         | právo vedení splaškové kanalizace, zatrubněné vodoteče, včetně umístění souvisejících objektů, vstup a vjezd za účelem údržby a opravy |
| UNI HOBBY Staré Město               | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358                                                                                                                          | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St.3052, St.3361, St.3362, 6068/204, | bezplatného napojení na inženýrské sítě - vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci                    |
| UNI HOBBY Staré Město               | parcela 6068/158, 6068/156, 6068/154, St. 3358                                                                                                                          | parcela 6068/73, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St.3052, St.3361, St.3362, 6068/204, | chůze a jízdy                                                                                                                          |
| UNI HOBBY Staré Město               | parcela 6068/154                                                                                                                                                        | parcela 6068/199                                                                                                  | užívání parkoviště                                                                                                                     |
| UNI HOBBY Staré Město               | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.                                                                                                                              | parcela 6068/156, 6068/203                                                                                        | zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení                                                                  |
| UNI HOBBY Staré Město               | E.ON Distribuce, a.s.                                                                                                                                                   | parcela 6068/156                                                                                                  | zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy - kabel VN, NN, rozvaděč NN                                       |
| UNI HOBBY Staré Město               | parcela St.3052                                                                                                                                                         | parcela 6068/156                                                                                                  | umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek                                                   |
| UNI HOBBY Staré Město               | parcela 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86, 6068/106, St.2898, 6068/136, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/145, St.3052, St.3361, St.3362 | parcela 6068/154                                                                                                  | připojení se k dešťové kanalizaci, vedení, provozování a udržování takového kanalizačního vedení                                       |
| Pozemky Kladno                      | Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.                                                                                                                              | parcela 2880/15                                                                                                   | zřizování a provozování telekomunikačního vedení                                                                                       |
| Pozemky Kladno                      | parcela 2880/31                                                                                                                                                         | parcela 2880/4                                                                                                    | chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě                                                                                                 |
| Pozemky Kladno                      | 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                                                                                                               |
| Pozemky Pardubice                   | ČEZ Distribuce, a.s.                                                                                                                                                    | parcela 1759/7                                                                                                    | zřízení a provozování kabelové vedení NN, právo vstupu a vjezdu na pozemek                                                             |
| Pozemky Pardubice                   | parcela 1761/6, 2784/29,                                                                                                                                                | parcela 1759/9, 1759/11, 1759/13, 2629/15                                                                         | služebnost vozové cesty a stezky                                                                                                       |
| Pozemky Hostavice                   | parcely 877/9-67, 877/101-133                                                                                                                                           | parcela 881/1                                                                                                     | cesty a stezky                                                                                                                         |
| Pozemky Hostavice                   | parcely 877/6-67, 877/101-133                                                                                                                                           | parcela 881/39                                                                                                    | služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu              |

Žádná ze služebností nemá vliv na tržní cenu nemovitosti. Společnost nemá žádný nemovitý majetek zatížený zástavním právem.

**15. Události za období počínající koncem rozvahového dne a končící okamžikem sestavení účetní závěrky**

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

**16. Opravy zásadních chyb minulých let a jejich vliv na vlastní kapitál**

V roce 2015 nedošlo k žádným takovým opravám.

**17. Aktivity v oblasti výzkumu a vývoje**

Společnost nevykonává žádné aktivity v oblasti výzkumu a vývoje.

**18. Aktivity v oblasti ochrany životního prostředí**

Společnost nevykonává žádné aktivity v oblasti ochrany životního prostředí.

**19. Organizační složky v zahraničí**

Společnost nemá organizační složku v zahraničí.

**20. Informace o auditu**

Náklady na audit účetní závěrky společnosti za rok 2015 prováděné společností EURO-Trend Audit, a.s. budou činit dle uzavřené smlouvy částku 200 tisíc Kč.  
Daňové poradenství a jiné ověřovací nebo auditorské služby nebyly auditorem v roce 2015 provedeny.

**21. Informace o depozitáři a osobě zajišťující úschovu nebo jiné opatrování majetku fondu**

Smlouvu o výkonu depozitáře má společnost uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s. Smlouva byla uzavřena dne 18. 6. 2014 a nahrazuje smlouvu z 15. 12. 2011.

Smlouvu o obhospodařování likvidního majetku fondu má společnost uzavřenou s ČSOB Asset Management, a.s., investiční společností, členem skupiny ČSOB. Smlouva byla uzavřena dne 21. 4. 2008.

Smlouvu o úschově listinných cenných papírů má společnost uzavřenou s Československou obchodní bankou, a.s., smlouva byla uzavřena dne 12. 3. 2009, dodatek č. 1 k této smlouvě byl uzavřen 15. 10. 2013.

**22. Konsolidovaná účetní závěrka**

Pro sestavení konsolidované účetní závěrky nejsou splněny podmínky dle § 22a bod 3. Zákona o účetnictví. Společnost je součástí vyššího konsolidačního celku skupiny UNIMEX GROUP.

**23. Spřízněné osoby**

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.

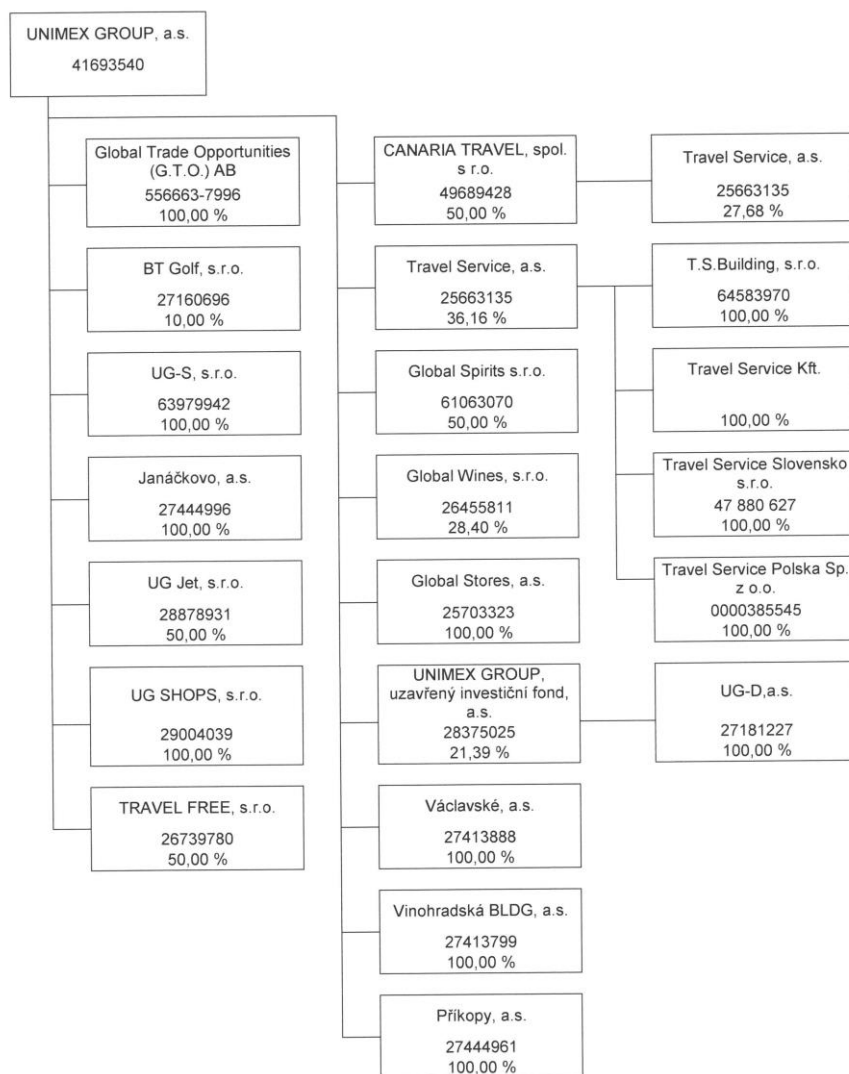
Společnost UNIMEX GROUP, a.s., vznikla v roce 1991. Postupně se stala jednou z dominantních obchodních skupin působících na českém trhu. Své aktivity zaměřuje na projekty v oblastech DIY (Do-It-Yourself), bytového, průmyslového a hotelového developmentu, cestovního ruchu a letecké přepravy a obchodu značkovým zbožím.

Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou pan JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B.V.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4 800 tisíc Kč (celkem 60 % podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a pan Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B.V.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3 200 tisíc Kč (celkem 40 % podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 000 tisíc Kč.

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

Pan JUDr. Jiří Šimáně je ve vztahu k společnosti, s přímo či nepřímo vlastněným celkovým podílem ve výši 60 %, osobou ovládající.

Dále uváděné schéma ukazuje celkovou skladbu koncernu UNIMEX GROUP, a.s.:



Společnost nakupuje od spřízněných osob a prodává spřízněným osobám zboží a služby jako běžnou součást své obchodní činnosti.

Celkové prodeje spřízněným osobám a nákupy od spřízněných osob za rok 2014 a 2015

|                      | prodeje spřízněným osobám |          | (v tisících Kč)<br>nákupy od spřízněných osob |          |
|----------------------|---------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------|
|                      | rok 2014                  | rok 2015 | rok 2014                                      | rok 2015 |
| UNIMEX GROUP, a.s.   | -                         | -        | 1 668                                         | 1 117    |
| Global Wines, s.r.o. | -                         | -        | 8                                             | 14       |
| Global Stores, a.s.  | 127 936                   | 129 845  | 1 444                                         | 1 100    |
| Václavské, a.s.      | -                         | -        | 598                                           | 820      |
| UNI HOBBY a.s.       | 19 124                    | 26 454   | 1 890                                         | 260      |
| UG-D, a.s.           | -                         | 56       | 26                                            | 1        |

Finanční plnění od a vůči spřízněným osobám za rok 2014 a 2015

|                    | přijatá finanční plnění |          | (v tisících Kč)<br>poskytnutá finanční plnění |          |
|--------------------|-------------------------|----------|-----------------------------------------------|----------|
|                    | rok 2014                | rok 2015 | rok 2014                                      | rok 2015 |
| UNIMEX GROUP, a.s. | -                       | -        | 32 686                                        | -        |
| UG-D, a.s.         | 26 000                  | 20 000   | -                                             | -        |

Pohledávky a závazky vůči spřízněným osobám k 31. 12. 2014 a k 31. 12. 2015

|                     | pohledávky k 31.12. |          | (v tisících Kč)<br>závazky k 31.12. |          |
|---------------------|---------------------|----------|-------------------------------------|----------|
|                     | rok 2014            | rok 2015 | rok 2014                            | rok 2015 |
| UNIMEX GROUP, a.s.  | -                   | -        | 443                                 | 100      |
| Global Stores, a.s. | 4 029               | 1 793    | 91                                  | 85       |
| Václavské, a.s.     | -                   | -        | 1                                   | 1        |
| UNI HOBBY a.s.      | 932                 | 663      | -                                   | 13       |
| UG-D, a.s.          | 96 000              | 70 000   | -                                   | -        |