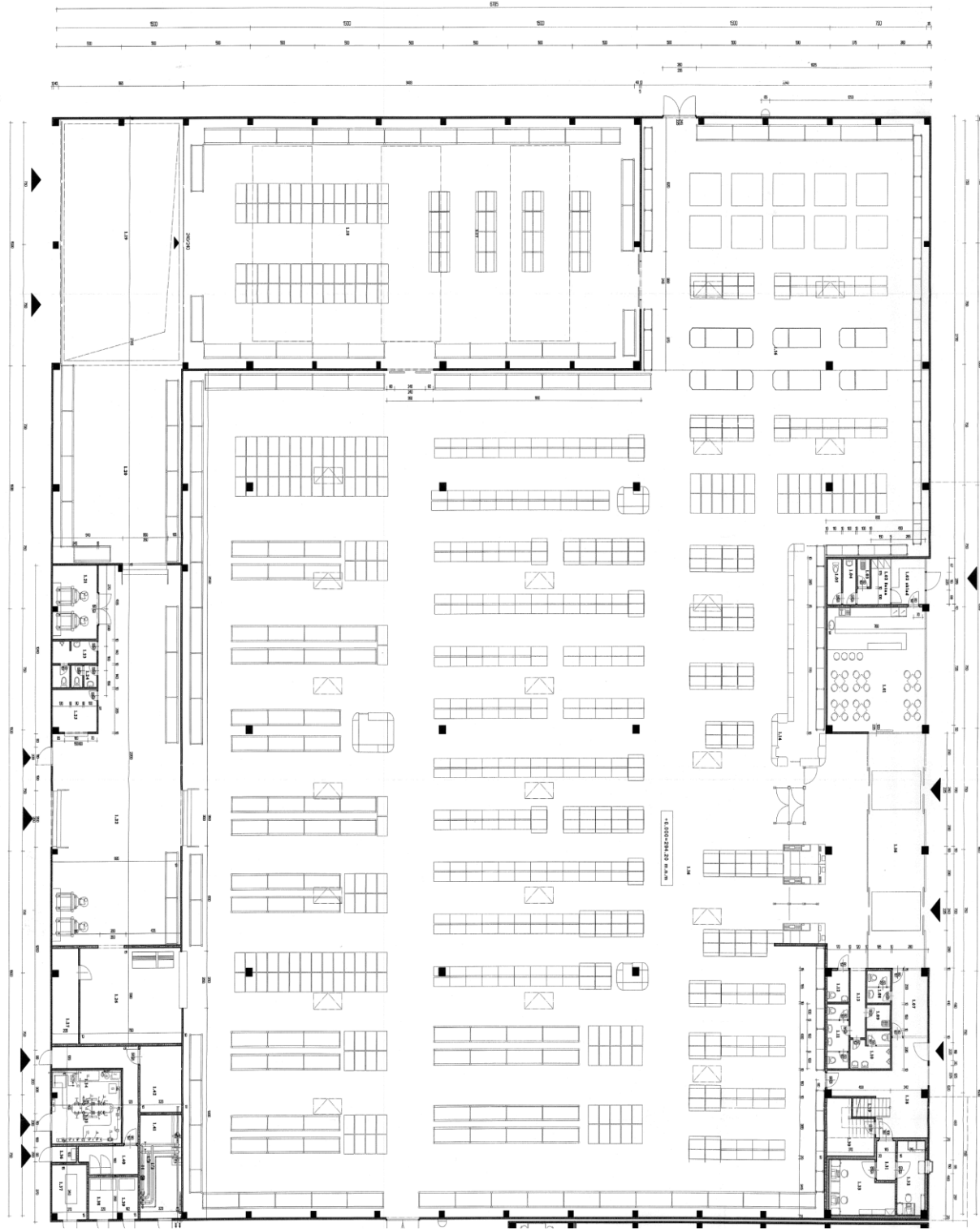


U I F

UNIMEX GROUP



VÝROČNÍ FINANČNÍ ZPRÁVA EMITENTA KÓTOVANÝCH CENNÝCH PAPÍRŮ

UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S.

ZA ROK 2022

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Výroční finanční zprávy emitenta kótovaných cenných papírů UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2022. Dokument obsahově odpovídá oficiální Výroční finanční zprávě emitenta kótovaných cenných papírů UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2022 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML.

Tato výroční finanční zpráva (včetně účetní závěrky, která je její součástí), nebyla ke dni zveřejnění schválena valnou hromadou společnosti. Valné hromadě bude ke schválení předložena v termínu stanoveném zákonem č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích.

OBSAH	
ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	5
HLAVNÍ ÚDAJE	6
• ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	6
• REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA	6
• PRÁVNÍ PŘEDPISY	6
• ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	7
• ÚDAJE O DEPOZITÁŘI	7
• STATUT	7
• DALŠÍ INFORMACE	7
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	8
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	9
• REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ	10
• DOPAD ZHORŠENÉ BEZPEČNOSTNÍ SITUACE SOUVISEJÍCÍ ZEJMÉNA S RUSKOU INVAZÍ NA UKRAJINU	13
INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA	15
• POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ	15
• LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU	17
• INVESTIČNÍ OMEZENÍ	18
• POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND	19
• INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI	19
VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI	20
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	33
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	34
ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)	36
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	36
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 7. 2022	37
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)	38
INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2022	38
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	38
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	39
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	48
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	48
INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM	51
ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022	95
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2022	103

ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy a pánové, vážení akcionáři,

jménem vedení společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“) Vám předkládám výroční zprávu za r. 2022. Poslední roky se všichni, a to jak podnikatelsky, tak lidsky, musíme vypořádávat se skutečnostmi, které nemají v novodobé historii obdoby. Zatímco se Evropa zaměřovala zejména na problémy spojené se zhoršováním životního prostředí a stárnoucí populací, udeřila celosvětově pandemie viru SARS-CoV-2. Dramatické omezení sociálních vazeb, ochromení ekonomik, rozpady dodavatelsko-odběratelských řetězců, kolapsy zdravotnictví či masivní změny v chování nás všech způsobily, že podnikatelský svět již nikdy nebude stejný jako před pandemií. Zvládnout tyto překotné změny bylo velkou výzvou a jsem potěšen, že jsem mohl v loňské výroční zprávě konstatovat, že se Fondu v době pandemie dařilo chránit zaměstnance i plnit všechny závazky. Dokázali jsme vybalancovat ekonomické zájmy s pomocí smluvním partnerům a udržet ziskový hospodářský výsledek a zvýšit hodnotu čistého obchodního jmění na akcii.

Takřka bezprostředně po odeznění pandemie, kdy se zdálo, že bude možný návrat k fungování v normálních podmínkách, zasáhla svět invaze Ruska na Ukrajinu. Válka na Ukrajině spustila nové a akcelerovala existující problémy, zejména v oblasti energetiky a dodávek strategických surovin. Další přímý i nepřímý dopad do podnikatelského prostředí pak mají sankce proti Rusku a Bělorusku. Dramaticky rostly ceny nerostných surovin, elektrické energie, stavebních prací, ale i mnoha dalších komodit včetně potravin. I v souvislosti s ruskou invazí na Ukrajinu dosáhla inflace za r. 2022 v ČR 15 %, reálné mzdy meziročně klesly o 7,5 %. To pochopitelně vytvořilo velký tlak na úsporné chování většiny spotřebitelů s následným dopadem na snížení obrátů podnikatelů.

Investory Fondu jsou české fyzické a právnické osoby. Fond nevlastnil a nevlastní žádné nemovitosti v Rusku ani Bělorusku, v rámci své investiční strategie neměl a nemá vazby na Rusko ani Bělorusko, ve svých objektech nemá ruské nájemce a nevyužívá služeb ruských bank. Hlavní výzvou pro vedení Fondu se tak opět stalo nalezení modelu, který umožní realizaci zisků Fondu a jeho rozvoj a zároveň udrží stabilitu nájemních vztahů v objektech Fondu. Tento nelehký úkol se podařilo i v roce 2022 plnit. Zachován byl plný provoz Fondu, nedošlo k propouštění zaměstnanců ani k žádné neřízené fluktuaci nájemců či vyprazdňování nájemních objektů Fondu. Významně byly navýšeny investice do oprav jednotlivých objektů Fondu. Pokračovala projektová příprava nových projektů, zejména akvizice v jižních Čechách, dostavby obchodního centra Tabačka v Novém Jičíně či výstavby nového objektu v Kladně. Realizací fúze Fondu s jeho dceřinými společnostmi (Galerie Tabačka, a.s. a UG-D, a.s.) došlo k optimalizaci provozních nákladů a snížení administrativní zátěže. I za rok 2022 dosáhl Fond zisku a hodnota čistého obchodního jmění na akcii se zvýšila.

Jakkoli je velmi obtížné odhadovat další vývoj v situaci, kdy invaze Ruska na Ukrajinu trvá, dovolím si s trochou optimismu vyjádřit na závěr naději, že se podaří mezinárodní napětí zklidňovat a bude možné se brzy vrátit k práci v běžných podmínkách.

Děkuji za pozornost


JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

Webové stránky společnosti: <https://www.ug-if.cz/>

REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

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

Orgánem dohledu Fondu je Česká národní banka, a.s., se sídlem Na Příkopě 28, Praha 1. ČNB udělila Fondu povolení k činnosti svým rozhodnutím č.j. 2008/3717/570, sp. zn. Sp/541/517/2007 ze dne 17.3.2008, jež nabylo právní moci dne 17. 3. 2008.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

Fond jako akciová společnost, administrátor a emitent kótovaných cenných papírů svědomitě při své činnosti dodržuje veškeré platné a použitelné právní předpisy České republiky, EU i mezinárodní smlouvy, které Česká republika ratifikovala. Hlavní legislativní základnu pro činnost Fondu představují zejména: daňové předpisy, zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, nařízení EU č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), nařízení EU č. 596/2014, o zneužívání trhu, atd.

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

- Členové statutárního orgánu: 5 020 ks akcií
- Členové dozorčí rady: 0 ks akcií
- Ostatní osoby s řídicí pravomocí: 0 ks akcií

PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN

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

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

Depozitářem Fondu je Československá obchodní banka, a. s., IČO: 000 01 350, se sídlem Praha 5, Radlická 333/150, PSČ: 150 57, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze oddíl BXXXVI, vložka 46 (dále jen „Depozitář“ nebo „ČSOB, a.s.“).

STATUT

Statut je zveřejněn na webových stránkách Fondu. V roce 2022 představenstvo schválilo celkem jednu změnu Statutu Společnosti, a to na svém jednání konaném:

- 14. října 2022

Přijato bylo nové znění Statutu, přičemž nový text byl zestručněn s ohledem na změny legislativy v minulých letech, jakož i s ohledem na to, že oproti původnímu stavu se již mnohé informace pružněji aktualizují v jiných dokumentech (např. KID, finanční zprávy atd.). Některé části investiční strategie byly zpřesněny, avšak toto zpřesnění nemá žádné zásadní dopady do stávajícího investování fondu.

DALŠÍ INFORMACE

Společnost nemá žádnou organizační složku v zahraničí. Společnost je součástí koncernu UNIMEX GROUP.

Společnost byla do 30. 6. 2022 jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. Společnost byla dále do 24. 2. 2022 majoritním akcionářem (1 ks hromadné akcie na jméno nahrazující 512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společností Galerie Tabačka a.s. Společnost UG-D, a.s. byla akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s. a vlastnila 1 ks hromadné akcie na jméno nahrazující 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3,03 % na základním kapitálu společnosti. Od 25. 2. 2022 se Společnost stala jediným akcionářem dceřiné společnosti Galerie Tabačka, a.s., IČO: 273 39 718. Společnost se svými dceřinými společnostmi tvořila skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond (dále jen „Skupina“).

Následně na základě fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2022 došlo k 30. 6. 2022 k zániku obou dceřiných společností Společnosti, a to společností UG-D a.s., IČO: 271 81 227 a společností Galerie Tabačka, a.s., IČO: 273 39 718. Jedinou nástupnickou společností obou zanikajících společností se stala Společnost.

Od 1. 7. 2022 Společnost nemá žádné dceřiné společnosti a není ovládací osobou žádného subjektu. Z tohoto důvodu budou některé části této výroční finanční zprávy obsahovat rozdělené informace pro období od 1. 1. do 30. 6. 2022 a od 1. 7. do 31. 12. 2022.

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

Společnost nenabyla v roce 2022 ani v předchozích letech žádné vlastní akcie.

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

V roce 2022 nedošlo k žádným důležitým či podstatným změnám v zaměření Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2022 ani v předchozím období neprobíhala žádná správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejích dceřiných společnostech. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční finanční zprávy nehrozila ani nehrozí.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

V roce 2022 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě
- představenstvo – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě
- dozorčí radu – podrobněji viz níže Výkaz o řízení a správě.

VÝBOR PRO AUDIT

Společnost zřizuje Výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů. Výbor pro audit není orgánem společnosti. Výbor pro audit má tři členy, které volí a odvolává valná hromada z nevykonných členů dozorčí rady nebo ze třetích osob. Většina členů Výboru pro audit musí být nezávislá na společností a musí být odborně způsobilá. Výbor pro audit v roce 2022 pracoval ve složení Ing. Libor Bosák, Ing. Boris Gnoth, LL.M (předseda) a JUDr. Lubomír Kadaně. Všichni členové Výboru pro audit splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena Výboru pro audit. V roce 2022 se konala 4 zasedání Výboru pro audit.

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

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

- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014;
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb;
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.

Rozhodování Výboru po audit

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen má jeden hlas.

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

Telefonní číslo statutárního sídla +420 221 965 111

VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Mezi členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Společnosti neexistují příbuzenské vztahy s výjimkou člena dozorčí rady (nevykonávajícího funkci předsedy dozorčí rady), který je bratrem člena představenstva, který nevykonává funkci předsedy ani místopředsedy představenstva.

DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Společnost nemá, kromě představenstva, žádné další osoby s řídicí pravomocí.

POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla v roce 2022 tři osoby s řídicí pravomocí – členy představenstva. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Požadavek stanovený v § 21 odst. 4 ZISIF je splněn, neboť osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) mají dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie Společnosti a obdržely k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB.

Společnost měla v roce 2022 tři členy dozorčí rady.

Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřeny Smlouvy o výkonu funkce, které neobsahují žádná nestandardní ujednání a jsou schvalovány valnou hromadou Společnosti. Odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady se řídí Politikou odměňování schválenou valnou hromadou dne 24. 6. 2020 a zveřejněnou na webových stránkách Společnosti a Smlouvami o výkonu funkce. Informace dle § 118 odst. 4 písm. f) až h) ZPKT, týkající se principů odměňování nejsou v souladu s § 121r ZPKT uváděny v této Výroční zprávě, ale jsou podrobně popsány v samostatné Zprávě o odměňování za rok 2022. Zpráva o odměňování za rok 2022 bude po schválení valnou hromadou uveřejněna na webových stránkách Společnosti.

SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- žádný z členů představenstva a dozorčí rady, uvedený v této zprávě, nebyl v posledních pěti letech odsouzen za trestné činy, 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,

- žádný z členů představenstva a dozorčí rady, uvedený v této zprávě, nebyl 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 dceřiných společnostech Společnosti (Společnost od 1. 7. 2022 nemá dceřiné společnosti),
- všichni v této zprávě uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou, člen dozorčí rady byl likvidátorem společnosti, která vstoupila v r. 1994 do dobrovolné likvidace a dne 21. 9. 2022 byla po skončení dobrovolné likvidace vymazána z obchodního rejstříku. S účinky ke dni 26. 2. 2021 vstoupila do insolvenčního řízení společnost České aerolinie a.s., IČO 457 95 908, a následně bylo u této společnosti vydáno rozhodnutí o úpadku (ke dni 10. 3. 2021). Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-B-607 ze dne 1. 4. 2022 bylo rozhodnuto o schválení reorganizačního plánu. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 1. 4. 2022. Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-B-670 ze dne 28.6.2022 bylo vzato na vědomí splnění podstatných částí reorganizačního plánu a ukončena reorganizace. Usnesení nabylo právní moci dne 1. 7. 2022.
- V této společnosti zastává funkci člena dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň předsedou dozorčí rady Fondu. Dva největší akcionáři Fondu mají na společnosti České aerolinie, a.s. majetkové podíly prostřednictvím společností, na nichž mají přímou či nepřímou majetkovou účast.

REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Makroekonomický vývoj 2022¹

Rok 2022 jako celek byl zásadně ovlivněn těmito momenty: 1. extrémní nejistotou plynoucí z pokračující války na Ukrajině, 2. vyostřením energetické krize, 3. pokračující změnou nastavení mezinárodních obchodních vztahů a 4. vnitřním strukturálním vývojem českého hospodářství. Pokud rok 2021 a zejména vývoj hospodářství v jeho prvních třech čtvrtletích sliboval relativní ožívování ve srovnání s rokem 2020, rozvinuly se v roce 2022 postupně veškeré problémy českého národního hospodářství v plné šíři. Ty pak byly nadále ovlivňovány a zostřovány vysokou integrací ekonomik a stále rostoucím propojením světových trhů (včetně pokračujícího narušení globálních odběratelsko-dodavatelských řetězců). Již od 4. čtvrtletí 2021 se rýsovalo, že zvýšení cen energií nebude přechodným jevem. Summit COP26 – konference o změně klimatu – přinesl v listopadu 2021 smíšené závěry ohledně opatření v oblasti klimatu a odhalil zmatek ohledně směru a tempa energetického přechodu. Zatímco tlak na dekarbonizaci na celém světě je zřejmý a země se přihlásily k emisním cílům, energetická krize způsobená nedostatkem uhlí ukázala omezení při plnění těchto cílů.²

Meziročně vzrostl ve 3. čtvrtletí 2022 hrubý domácí produkt (HDP) ve stálých cenách o 1,7 %, za oslabením dynamiky oproti 2021 stál zejména propad domácí spotřeby. Zejména domácnosti totiž v prostředí výrazného růstu cenové hladiny a reálného poklesu jejich příjmů omezovaly výdaje. Oproti 2. čtvrtletí se HDP snížil, mezičtvrtletně o 0,2 %. Jde o první pokles od začátku roku 2021. Na mezičtvrtletním poklesu HDP se podílela opět zejména domácí poptávka, naopak zahraniční poptávka působila ve směru ekonomického oživení. V rámci EU patřila Česká republika mezi země s podprůměrným meziročním přírůstkem HDP a mezi menšinu ekonomik, které mezičtvrtletně oslabily. V EU se HDP celkově meziročně zvýšil o 2,5 % a mezičtvrtletně o 0,4 %.

Výše zmíněné ochlazení domácí poptávky, zejména spotřeby, je těsně spjato s vývojem příjmů domácností. Objem vyplacených mezd a platů se sice ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšil o 7,7 %, ovšem v prostředí mimořádně silného

¹ Zdroje:

VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY, 1. až 3. čtvrtletí 2022. Souhrnná data o České republice Praha, 16.12.2022. Kód publikace: 320193-22 Č. j.: CSU-018127/2022-01 Pořadové číslo v roce: 3
Zpráva o měnové politice – podzim 2022. ČNB; publikováno na stránkách ČNB, schváleno bankovní radou ČNB dne 10.11.2022

² <https://ekonomickydenik.cz/hlavni-rizika-na-prahu-roku-2022-energeticka-krize-geopolitika-a-covid-19/>

cenového růstu dosáhl reálný propad mezd a platů 9,8 %. Propad postihl všechna odvětví i regiony a byl rozhodujícím faktorem snížení celkové kupní síly tuzemských domácností.

Pokračoval růst cenové hladiny. Meziroční růst úhrnné cenové hladiny (podle deflátoru HDP) ve 3. čtvrtletí posílil na 9,8 %, mezičtvrtletně vzrostla cenová hladina o 4,0 %. Pokud jde o spotřebitelské ceny, meziročně se zvýšily o 17,6 % (index maloobchodních tržeb se na konci 3. čtvrtletí snížil meziročně o více než 7 %). Největší vliv na růst měla nadále trojice váhově nejvýznamnějších oddílů spotřebního koše, tedy bydlení a energie, potraviny a nealkoholické nápoje a doprava. Obzvláště výrazně přispíval ke zrychlování celkové meziroční dynamiky spotřebitelských cen růst cen potravin. Ceny zemědělských výrobců v ČR se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšily o 37 %, ceny průmyslových výrobců o 25,9 % (mezičtvrtletně byly ceny průmyslových výrobců vyšší o 2,1 %). Průměrná roční míra inflace k 31. 12. 2022 ve výši 15,1 % je nejvyšší hodnotou od roku 2008 (meziroční míra inflace dosáhla k 31. 12. 2022 hodnoty 15,8 %). Ceny bydlení a energií se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšily o 23,6 %. Růst nákladů na bydlení tak opět zrychlil, především pod vlivem prudce rostoucích cen energií, ale i nájmu. Ceny elektrické a tepelné energie, plynu a ostatních paliv byly meziročně vyšší o 42,6 % (ve 2. čtvrtletí přírůstek činil 34,1 %) a nejvíce přispěly ke zrychlení i celkovému přírůstku. Druhý nejvyšší vliv mělo imputované nájemné, které bylo vyšší o 17,9 %, což představovalo mírné zpomalení meziročního tempa. Růst inflace je předpokládán i na začátku roku 2023. V lednu 2023 je podle expertů třeba počítat s výraznějším vzestupem inflace, až k úrovni 18,5 %. Růst je předpokládán v jarních měsících. Dochází totiž k nahrazení úsporného tarifu zastropováním cen energií, jež se nakonec projeví právě vzestupem obecné inflace. Pro četné domácnosti bude totiž náhrada úsporného tarifu zastropováním znamenat i několikanásobné zvýšení cen energií oproti roku 2022.

Pozitivně přispívala v roce 2022 k růstu HDP zahraniční poptávka. Vývoz zboží a služeb ve 3. čtvrtletí reálně meziročně vzrostl o 10,5 % (EU). Dynamika dovozu dosáhla 6,2 %. Bilance zahraničního obchodu se zbožím a službami v běžných cenách dosáhla přebytku 9,9 mld. korun, z toho obchod se zbožím byl v deficitu 28,7 mld. korun, služby zvýšily přebytek na 38,6 mld. Ke zhoršení bilance obchodu se zbožím přispíval zejména obchod s ropou a zemním plynem a v menší míře pak chemické látky a přípravky nebo elektrická zařízení. Ve směru meziročního zhoršení bilance ve 3. čtvrtletí nejvíce a z naprosté většiny působil obchod s Ruskem (-59,5 mld. Kč) a s Čínou (-37,8 mld. Kč).

Celková zaměstnanost se ve 3. čtvrtletí meziročně zvýšila o 1,8 %. Růst ale poté zpomalil, ve 3. čtvrtletí mezičtvrtletně klesla o 0,1 %. Obecná míra nezaměstnanosti činila v říjnu 2022 2,3 %, meziročně mírně klesla. Průměrná hrubá měsíční nominální mzda ve 3. čtvrtletí meziročně vzrostla o 6,1 % a dosáhla 39 858 korun. Výraznějšímu navýšení bránil hlavně vývoj ve zdravotní a sociální péči, veřejné správě a obraně, ve vzdělávání. Vysoký cenový růst ale způsobil další reálný propad mezd – meziročně o 9,8 %. Reálné výděly se snížily napříč všemi odvětvími. Po většinu roku se velice mírně zvyšovala míra zaměstnanosti, která ve 3. čtvrtletí dosáhla 58,7 %, což činí meziroční nárůst 0,2 %. Rostl zejména počet zaměstnanců, naopak dále mírně poklesl počet podnikatelů.

Obecná míra nezaměstnanosti na konci 3. čtvrtletí 2022 meziročně poklesla z 2,7 % na 2,3 % (během roku 2022 měla kolísající tendenci). Pozitivní skutečností je stav, kdy se počet dlouhodobě nezaměstnaných začal meziročně snižovat (v 1. polovině 2022 ještě rostl). Otázkou je, zda jde o trvalejší, ekonomicky podloženou tendenci. Obecná míra nezaměstnanosti v EU klesla ve srovnatelném období z 6,9 % na 6,1 %.

V oblasti měnově politických úrokových sazeb reagovala ČNB na konkrétní hospodářský vývoj, včetně hrozícího rizika zvyšování inflace i v 1. pololetí 2022. K poslednímu zvýšení došlo rozhodnutím bankovní rady dne 23. 6. 2022. Od června 2022 pak již nebyly sazby měněny. Dvoutýdenní repo sazba měla k 31. 12. 2022 hodnotu 7 % p.a. (31. 12. 2021 - 0,25 %), diskontní sazba 6 p.a. % (31. 12. 2021 - 2,75 %) a lombardní sazba 8 p.a. % (31. 12. 2021 - 4,75 %). Tříměsíční sazba PRIBOR dosáhla k 31. 12. 2022 výše 7,26 % p. a. (k 31. 12. 2021 - 4,08 % p. a.). Spolu s měnově-politickými sazbami stagnovaly i úrokové sazby mezibankovního trhu. Úrokové sazby klientských účtů se dále zvyšovaly. Nejmarkantnější to bylo u vkladů s dohodnutou splatností. Z pohledu jednotlivých sektorů bylo patrné prudké zpomalování meziročního nárůstu objemu vkladů domácností. O více než čtvrtinu meziročně vzrostly vklady finančních institucí a také vládních institucí. To souvisí s navýšením vládního dluhu nad skutečnou potřebu financování, ke kterému došlo ve 2. čtvrtletí. Vládní instituce získané prostředky uložily ve formě oběživa a vkladů.

Vzhledem k růstu sazeb se pro domácnosti dále zvyšovaly i náklady na úvěry. Průměrná úroková sazba úvěrů na spotřebu dosáhla na konci 3. čtvrtletí 9,7 %, což bylo nejvíce od prosince 2016. Současně zdražovaly úvěry na bydlení. Průměrné úročení úvěru na nákup bytové nemovitosti vzrostlo na 4,89 %. V závislosti na fixaci se přitom sazba pohybovala od 4,19 % pro fixace mezi 5 a 10 lety, 5,13 % u fixace mezi 1 a 5 lety a 6,25 % u fixací do 1 roku. Zvyšující se úrokové sazby i všeobecná nejistota ohledně dalšího ekonomického vývoje se podepsaly i na růstu objemu poskytnutých úvěrů. Nové hypoteční úvěry ke konci 3. čtvrtletí dosahovaly přibližně třetiny úrovně ze září 2021. Zatímco nové úvěry se propadly na 18 % loňské úrovně a refinancované úvěry na 14,9 %, ostatní nová ujednání dosahovala dvou třetin loňského objemu. To ukazuje na pokračující aktualizace smluv uzavřených během hypotečního boomu v posledních letech, tentokrát ale s výrazně vyššími sazbami.

Úvěry pro nefinanční podniky do výše 7,5 milionu korun byly ke konci 3. čtvrtletí průměrně úročeny sazbou 8,2 %, úvěry mezi 7,5 a 30 miliony sazbou 7,21 % a úvěry nad 30 milionů měly průměrnou úrokovou sazbu 8,53 %. Úvěry v CZK se propadly o 10,8 %, úvěry denominované v cizích měnách se však zvýšily o 45,5 %. Půjčky v cizí měně tvořily ke 3. čtvrtletí 44,8 % úvěrů a pohledávek.

Na vývoji kurzu koruny vůči euru byly patrné intervence proti oslabení, které prováděla ČNB. Kurz vůči euru se tak výrazněji nevychyloval (jen slabě posílil oproti 2. čtvrtletí o 0,3 %) a dosáhl k 30. 9. 2022 hodnoty 24,55 CZK/EUR (30.9.2021: 25,495), k 31. 12. 2022 pak 24,115 CZK/EUR (31. 12. 2021: 24,86). Naopak kurz koruny vůči dolaru pokračoval v trendu výrazného oslabování. Kurz koruny vůči dolaru oslaboval v průběhu celého 3. čtvrtletí, přičemž v srpnu, poprvé od prosince 2002, překonal nominální kurz vůči euru. K 30. 9. 2022 dosahoval hodnoty 25,18 CZK/USD (30. 9. 2021: 22,02), k 31. 12. 2022 pak 22,616 CZK/USD (31. 12. 2021: 21,95).

Schodek státního rozpočtu se během roku výrazně prohluboval. Deficit za 1. – 3. čtvrtletí dosáhl celkem 270,9 mld. Kč a v podstatě tak dosáhl úrovně schválené v původní verzi zákona o rozpočtu. Naopak tempo růstu celkového daňového inkasa ve 3. čtvrtletí zvolnilo (k růstu přispěl zejména vyšší výběr DPH, daně z příjmů právnických osob a na 3. místě daně z příjmu fyzických osob). Pokračoval pokles nedaňových a kapitálových příjmů. Důležitým faktorem pak je, že deficitní hospodaření přetrvává čtvrtý rok v řadě. To, že letošní dosažený výsledek ke konci 3. čtvrtletí byl oproti loňskému rekordnímu schodku o 55 mld. korun nižší, bylo způsobeno tím, že na rozdíl od počátku 2021 nebyla vlivem protipandemických restrikcí omezena ekonomická aktivita a současně tak citelně poklesla potřeba finanční pomoci postiženým podnikům i domácnostem. Avšak během roku 2022 došlo vlivem zvýšeného geopolitického napětí k razantní akceleraci růstu cen energií i paliv. Tyto vlivy se zatím negativně projeví především na výdajové straně rozpočtu – zejména vyššími sociálními transfery (vč. výdajů spojených s uprchlickou vlnou z Ukrajiny), úhradami nákladů na energie, nákladnějším běžným provozem státu či prodražováním plánovaných investic. Nebývale silný cenový růst i potřeba řešení přímých dopadů války na Ukrajině tak vyústily v mimořádné výdaje státního rozpočtu.

Nárůst státního dluhu v roce 2022 se blíží rekordní dynamice z roku 2020. Státní dluh vystoupal na konci 3. čtvrtletí na 2 890,4 mld. Kč, když meziročně vzrostl o 23,8 %. Od počátku roku se dluh navýšil o 424,6 mld., což se těsně přiblížilo rekordnímu přírůstku ze shodného období roku 2020. Stát letos za tři čtvrtletí emitoval na domácím trhu korunové dluhopisy (se splatností nad 1 rok) ve výši 390 mld. korun, čímž pokryl veškeré letošní splátky dluhu a předfinancoval významnou část očekávaného rozpočtového schodku za celý rok 2022. Emisní činnost pomocí tohoto nástroje přesto nedosáhla intenzity z let 2020 ani 2021. Stát si letos naopak vypůjčil podstatně více od domácností (emise dluhopisů dosáhla 43 mld. Kč) a intenzivněji rovněž využíval krátkodobých dluhových nástrojů (pokladničních poukázek i zápůjček na evrovém peněžním trhu). Vlivem toho poprvé od roku 2013 významně vzrostla vnější zadluženost ČR (+55 % meziročně, na 254 mld. korun).

Vzhledem ke svému charakteru patří české hospodářství k nejzranitelnějším ekonomikám v Evropě. Během roku 2022 došlo vlivem zvýšeného geopolitického napětí k razantní akceleraci růstu cen energií i paliv.³ Nárůst cen obecně pak postupně ovlivnil celé české hospodářství. V roce 2023 je očekáván pokles HDP, přičemž jedním z nejnápadnějších zdrojů tohoto poklesu bude zejména pokračující snižování spotřeby domácností. V předpovědích ČNB je očekáván pokles inflace k jednociferným údajům, stále však daleko od inflačního cíle ČNB v hodnotě 2 %. Je důležité si

³ *Výhled české ekonomiky na rok 2023: Příliš drahá recese. Deloitte. Economics & Statistics, Leden 2023*

uvědomit, že půjde pouze o zpomalení růstu, stále však půjde o růst. Míra nezaměstnanosti by se neměla podle prognóz výrazněji odklánět od hodnot dosahovaných v roce 2022, mělo by však ubývat neobsazených volných pracovních míst. Problémy mohou narůstat jak v souvislosti s prohlubováním strukturálního charakteru nezaměstnanosti, tak v souvislosti s prohlubující se nerovnováhou v demografickém vývoji. Vzhledem k výše uvedenému lze očekávat další pokles reálných mezd. Odhady pro vývoj měnové politiky pracují s hodnotou základní sazby 6 % p.a., což však není výrazněji níže oproti roku 2022. V každém případě se i pro rok 2023 jeví jako hlavní rizika vývoje našeho národního hospodářství (vždy současně vysoce ovlivňovaného mezinárodně ekonomickými vztahy) nestabilita v mezinárodních hospodářských a politických vztazích (nejde jen o vývoj války na Ukrajině), pokračující energetická krize, pokračující pokles domácí poptávky, včetně klesající koupěschopné síly obyvatelstva, a prohlubující se pokles souhrnného indikátoru důvěry (indikátor ekonomického sentimentu). Většina výše uvedených rizik pak bude pravděpodobně ovlivňovat nejen hospodářský, sociální a politický vývoj v roce 2023, ale i v letech bezprostředně na něj navazujících.

DOPAD ZHORŠENÉ BEZPEČNOSTNÍ SITUACE SOUVISEJÍCÍ ZEJMÉNA S RUSKOU INVAZÍ NA UKRAJINU

Bezprostředně poté, kdy se začala uklidňovat situace vyvolaná pandemií nemoci Covid 19 a odběratelsko-dodavatelské řetězce se začaly obnovovat, se výrazně zhoršila celosvětová bezpečnostní situace v souvislosti s vpádem Ruska na území Ukrajiny. Tato agrese vyvolala zejména ze strany USA a států EU uvalení bezprecedentních sankcí na Rusko. Evropa včetně ČR se tak musí vypořádávat s negativními dopady pramenícími zejména ze závislosti Evropy na dovozech ruského plynu a ropy. Na vzniklá rizika trhy reagovaly velmi překotným růstem ceny zemního plynu a elektrické energie (jejíž cena je silně odvozená od ceny plynu, který je vstupem pro výrobu), jakož i pohonných hmot. Výrazný nárůst zejména cen plynu a elektrické energie jako vstupních komodit pak tlačí na růst cen i dalších služeb a zboží a následně mohou mít dopad i na mzdové požadavky. Všechny tyto aspekty pak ovlivňují hospodaření a plánování Společnosti, i jejích smluvních partnerů – zejména nájemců v komerčních objektech. Na ně má významný dopad i změna spotřebitelského chování, kdy zákazníci se snaží šetřit, snižují svou spotřebu a méně nakupují. Nájemci pak mají problém promítat do svých marží jak skokové zvýšení vstupních nákladů, tak i vysokou inflaci, která za rok 2022 dosáhla 15,1 %. Již na sklonku roku 2022 a počátkem roku 2023 bylo zřejmé, že většina nájemců nebude schopna akceptovat inflacování nájemného ve výši 100 % inflace a Společnost tak byla nucena přistoupit k odpuštění inflačního navýšení, resp. k jeho snížení, tak, aby se negativní vlivy zvýšených cen rozprostřely mezi nájemce a Společnost a nedošlo k masivním krachům nájemců či k opouštění pronajatých prostor. Obsazování takto uvolněných prostor by mohlo být pro Společnost v současné době značně problematické. **Společnost nikdy neměla žádné své investiční akce navázány na ruské subjekty, na území Ruska neinvestovala a není na ruských subjektech nijak závislá, likvidní prostředky neměla a nemá uloženy u bankovních subjektů, na které by byly uvaleny v souvislosti s ruskou invazí sankce.** Pro Společnost jsou tak nejdůležitějšími dopady zhoršené bezpečnostní situace navýšené ceny plynu a energií a s tím související navýšení cen služeb a dodávek zboží, vysoká inflace a dopad všech těchto aspektů na nájemce v objektech Společnosti. Rovněž musí Společnost řešit skokový nárůst cen ve stavebnictví. Vedení Společnosti proto rozhodlo za stávající turbulentní situace omezit stavební výstavbu nových budov a rozpracované projekty jsou připravovány jen do fáze příslušných správních rozhodnutí (územní řízení, atd.).

V souvislosti s ruskou invazí na Ukrajinu bylo třeba zvýšit i intenzitu pravidelného monitoringu stanovisek, metodik či opatření vydávaných FAU či dalšími orgány ČR či EU v souvislosti s postupujícími sankcemi proti Rusku či dalším subjektům s ním propojeným. Z těchto doporučení či opatření pak vyplývá častější aktualizace vnitřních předpisů, týkajících se zejména oblasti AML a sankčních příloh těchto předpisů.

K zásadnímu zhoršení došlo v souvislosti s ruskou invazí na Ukrajinu i v oblasti obecné kybernetické bezpečnosti, kdy se součástí konfliktu staly i masivní hackerské útoky, napadeny tak byly i české weby, včetně Portálu veřejné správy. Vedení Společnosti v reakci na zvýšení obecné hrozby provedlo komplexní audit používaných systémů a technologií a i přesto, že Fond žádnému přímému riziku narušení integrity a bezpečnosti dat nečelil, preventivně byla přijata další opatření na zvýšení robustnosti ochrany dat a systému Společnosti.

ZÁSADY UDRŽITELNOSTI (klimatické záležitosti)

Fond upravil svůj přístup k začleňování rizik udržitelnosti do investičního rozhodování ve své předpisové základně. Ve vnitřních předpisech jsou nastaveny kontrolní mechanismy, které zabezpečují, že je pravidelně prověřováno, zda nedošlo k takovým změnám, aby bylo nezbytné k oblasti rizik udržitelnosti přistupovat širším způsobem či je začít zohledňovat.

Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, které by v případě, že by nastaly, mohly mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu dané investice Fondu. Faktory, které mohou mít vliv na rizika týkající se udržitelnosti, zahrnují environmentální (zejména emise skleníkových plynů, energetická náročnost, dopady na biodiverzitu, znečištění vody, nakládání s odpady), sociální a zaměstnanecké otázky (zejména implementace úmluv Mezinárodní organizace práce, rozdíly v odměňování žen a mužů, rozmanitost vedoucích osob, ochrana whistleblowerů, ochrana zdraví zaměstnanců), dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství, apod.

Rozhodování o investicích fondu je primárně upraveno vnitřními pravidly, přičemž strategická investiční rozhodnutí činí na základě analýz člena představenstva, risk manažera a finanční ředitelky představenstvo společnosti a představenstvo rovněž odpovídá i za realizaci schválených investic. Celý proces schvalování a realizace probíhá v souladu se Statutem, vnitřními předpisy fondu a rozhodnutími představenstva a dozorčí rady. Každá investice je hodnocena jednotlivě, posuzována jsou mnohá kritéria. Kromě ekonomické stránky každé transakce a jejích rizik je kladen důraz i na vhodnost začlenění do stávajícího portfolia Fondu, tvorbu cash flow. Hodnoceny jsou pochopitelně i dopady z oblasti geografické, sociální (např. spádovost a složení obyvatelstva v dané oblasti, atd.), nové sílící trendy, vývoj regulace a dopady všech těchto parametrů na posouzení hodnoty investic.

Fond neinvestuje v problematických oblastech, jako je vývoj, výroba či obchod se zbraněmi, tabákový průmysl, těžební průmysl či oblasti porušující pracovní či lidská práva, neobchoduje s komoditami či partnery porušujícími normy OSN, pokyny OECD či podléhajícími mezinárodním sankcím či embargům. Realizuje-li Fond jakýkoliv stavební záměr ve vegetačním období, plně respektuje ochranu vegetace a živočichů. Každá stavba prochází v přípravných fázích zjišťovacím řízením příslušného odboru životního prostředí. Při stavbě musí být dodržována ČSN 83 9061 o Ochrane stromů, porostů a vegetačních ploch při stavebních pracích. Nutná asanace či kácení dřevin probíhá vždy na základě příslušných povolení a po projednání s příslušným orgánem životního prostředí je za vykácené dřeviny vysazena náhradní výsadba. Veškeré stavby jsou vždy v souladu se schválenými územními plány obce a umístěním staveb nebyl snížen či změněn krajinný ráz.

Ačkoli v současnosti neexistují prověřené regulační technické normy, které by byly obecně závazné pro vlastníky nemovitostí, nemovitostních společností či emitenty cenných papírů, v rámci hlavní investiční strategie fondu (tedy nákup a prodej nemovitostí a výstavba a provozování komerčních nemovitostí) probíhá nezávislé externí prověřování dopadů investičních záměrů v mnoha úrovních již v přípravných fázích. Samotná legislativní úprava podmínek územních a stavebních řízení komerčních objektů a jejich následného provozování totiž zahrnuje mnohé posuzovací a ochranné mechanismy, které fakticky neumožní realizaci žádného projektu, který by byl v rozporu se zásadami udržitelnosti, zejména v oblasti životního prostředí či kvality lidského života.

Z výše uvedených důvodů fond nepředpokládá, že s ohledem na oblasti, do kterých investuje, mají jeho investiční rozhodnutí výraznější negativní dopad na udržitelnost. Fond nevyklučuje, že v budoucnu (zejména po vydání regulačních technických norem) bude třeba tyto nepříznivé dopady nějak podrobněji zkoumat či zohledňovat, nicméně minimalizace dopadů činnosti fondu na faktory udržitelnosti vyplývá již ze samotné povahy investiční strategie fondu a nastavení obecných regulačních státních a správních úkonů v této oblasti.

Fond informuje, že vzhledem k výše uvedenému, zejména vzhledem k specifické úzce zaměřené investiční politice, neplánuje v současné době žádný přechod svého obchodního modelu, činností či aktiv s ohledem na uhlíkovou

neutralitu a při činnostech nezohledňuje rizika udržitelnosti, jelikož předmětná rizika nejsou s ohledem na složení portfolií obhospodařovaných investic relevantní.

Informace o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

Kromě výše uvedeného Fond nezohledňuje nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti, i z níže uvedených důvodů.

Fond má specifickou a úzce zaměřenou investiční strategii na investice do nemovitostí (a to i formou nabývání účastí na nemovitostních či provozních společnostech) a movitých věcí, účelově spojených s nemovitostmi fondu. Veškeré nemovitosti ve vlastnictví fondu se nacházejí na území České republiky (byť podobné investice jinde na území EU nejsou statutem vyloučeny). Veškeré nemovitosti jsou spravovány buď vlastními zaměstnanci Fondu nebo třetí osobou (např. správa a údržba nemovitostí) a jsou užívány k pronájmu. Jde zejména o obchodní centra, kde jako nájemci jsou vybírány osoby nepodnikající v oblastech hrozících zvýšeným rizikem praní špinavých peněz, terorismu či jiných společensky problémových aktivit (obchod s lidmi, hazard, atd.), platby probíhají bezhotovostními převody za podmínek stanovených smluvními dokumenty.

Informace o tom, jak jsou zásady odměňování fondu konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti

Fond zohledňuje při odměňování osob ve společnosti zejména rizikový profil a kapitálovou přiměřenost fondu. Fond řídí odměňování tak, aby byl systém odměňování dlouhodobě udržitelný a v souladu se sektorovou regulací. Bez jakýchkoliv výjimek musí být vždy respektován zákaz jakékoliv diskriminace na základě pohlaví, sexuální orientace, rasového nebo etnického původu, národnosti, státního občanství, sociálního původu, rodu, jazyka, zdravotního stavu, věku, náboženství či víry, majetku, manželského a rodinného stavu a vztahu nebo povinností k rodině, politického nebo jiného smýšlení, členství a činnosti v politických stranách nebo politických hnutích.

Vzhledem ke skutečnosti, že Fond nezohledňuje rizika udržitelnosti, neobsahují ani zásady odměňování, které má fond zavedeny, zvláštní sadu kritérií, podle které by bylo separátně odměňováno dle vyhodnocování či snižování rizik udržitelnosti, nicméně Fond dbá na to, aby systém odměňování nemotivoval k podstupování nadměrných rizik v žádné oblasti.

INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA

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

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

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

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

1. Nemovitosti a případně movité věci s nemovitostmi související

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

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

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

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

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

Fond může do svého majetku nabývat rovněž movité věci, které jsou účelově spojeny s nemovitostmi Fondu a slouží k zabezpečení jejich provozu či ochrany (jde např. o vybavení budov, nábytek, strojní zařízení, atd.), obligační a věcná práva (služebnosti, držba, atd.) a práva k nehmotným statkům, souvisejícím s aktivy Fondu (ochranné známky, licence, projektové dokumentace, atd.)

2. Účasti na společnostech

Fond může nabývat účasti na společnostech, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (*tzv. "nemovitostní společnosti"*), včetně případného převzetí jmění (a to i nehmotného) těchto společností a dále na společnostech s předmětem činnosti podporujícím provoz a správu nemovitostí vlastněných Fondem (*dále jen „provozní společnosti“*).

Účast Fondu na nemovitostních a provozních společnostech musí (přímo či nepřímo prostřednictvím 100% dceřiných společností) činit 100 % na základním kapitálu takové společnosti. U takového dceřiné společnosti může na základě rozhodnutí valné hromady Fondu dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

3. Vklady v bankách nebo zahraničních bankách

4. Dluhové cenné papíry přijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu,

5. Tuzemské akcie společností přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu

6. Zahraniční akcie společností přijatých k obchodování na evropském regulovaném trhu

7. Nástroje peněžního trhu

8. Pohledávky, týkající se společností, na nichž má Fond majetkovou účast dle bodu 2).

Fond v rámci své investiční strategie zejména:

- a) nabývá vymezená aktiva do majetku Fondu (ať již koupí, založením nebo výstavbou). V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smluv;
- b) zcizuje a pronajímá (případně propachtovává) vymezená aktiva;
- c) rozděluje budovy na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- d) zcizuje a pronajímá jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- e) nabývá nemovitostní společnosti a následně přebírá jejich jmění do rozvahy Fondu;

- f) nabývá nemovitosti do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;
- g) může v souvislosti s uvedenými činnostmi uzavírat k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem.

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

Případná změna investiční strategie Fondu musí být navržena Fondem a následně schválena valnou hromadou Fondu, v případě, že tak stanoví stanovy Fondu. O takové změně investiční strategie musí Fond v souladu s ust. § 467 ZISIF informovat ČNB, přičemž ČNB může v takovém případě v souladu s ust. § 501 ZISIF rozhodnout o zákazu takové změny investiční strategie Fondu nebo určit podmínky, za nichž lze navrhovanou změnu provést. V případě, že je navrhovaná změna investiční strategie valnou hromadou Fondu schválena a ČNB ji postupem dle ust. § 501 ZISIF nezakáže či nepodmíní, Fond v souladu s ust. § 189 ZISIF zaktualizuje Statut v souladu se schválenou změnou investiční strategie Fondu; v jiném případě informuje Fond akcionáře Fondu o vzniklé situaci a možnostech jejího řešení. ČNB může v souladu s ust. § 549 odst. 2 ZISIF také omezit investiční strategii Fondu. V takovém případě není potřebné takovou změnu investiční strategie nechat schválit valnou hromadou Fondu, Fond je však povinen o takové skutečnosti informovat akcionáře Fondu.

LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

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

Objem poskytnutých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 50 % hodnoty aktiv Fondu. Maximální výše úvěru či zápůjčky jednomu dlužníkovi nesmí překročit 25 % hodnoty aktiv Fondu a úvěr či zápůjčka musejí být 100% zajištěny nemovitostmi nebo likvidními aktivy dle odst. 2.1. bod 3) až 5) Statutu. Toto zajištění není nutné, pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytnuta právnické osobě, kterou přímo či nepřímo (prostřednictvím svých dceřiných společností) vlastní ze 100 % Fond.

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

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

Při přijetí úvěru nebo zápůjčky Fond zohlední zejména:

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

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

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

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

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

Fond nesmí využívat úvěry a zápůjčky za účelem nákupu aktiv dle odst. 2.1. bod 4) až 8) Statutu.

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

INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Investování Fondu je předmětem následujících investičních omezení:

- a) Hodnota jedné investice do jedné nemovitosti (pozemku či budovy) včetně jejích součástí (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), resp. hodnota podílu jedné nemovitostní společnosti může tvořit maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.
- b) Podíl likvidního majetku bude zpravidla nižší než 20 %; může však dosahovat i vyšších hodnot, zejména pak v období po zvýšení základního kapitálu nebo po zcizení významného aktiva z majetku Fondu. Minimální podíl likvidního majetku Fondu na celkovém majetku Fondu nepřesahující částku 100 mil. CZK je 5 %, přesahuje-li hodnota majetku Fondu 100 mil. CZK činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu investuje Fond krátkodobě do aktiv uvedených v odst. 2.1. bod 4) až 8).
- c) Maximální limit investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 35 % hodnoty majetku ve Fondu.
- d) Maximální limit pohledávek nabytých úplatným postoupením nesmí překročit 10 % celkových aktiv fondu.
- e) Majetek Fondu nesmí být použit
 - k poskytnutí daru, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu,
 - k zajišťování závazků třetích osob s výjimkou právnických osob, které Fond 100% vlastní buď přímo nebo nepřímo prostřednictvím svých dceřiných společností,
 - k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu.

V souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, může Fond poskytnout bezúplatné plnění (dar, nepeněžitě plnění, příspěvek atp.), pokud toto poskytnutí souvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Obhospodařováním Fondu se rozumí správa majetku Fondu včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.

- f) Veškeré transakce z majetku Fondu nad 15 000 000 Kč musí být předem schváleny představenstvem Fondu, a to v souladu s pravidly pro rozhodování představenstva Fondu určenými stanovami.

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

Aktiva Fondu jsou a budou umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V žádné ze zemí s výjimkou České republiky (kde může být umístěno i 100 % investic) nesmí být umístěno více jak 20 % majetku Fondu.

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

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

Fond v průběhu účetního období neinvestoval přímo či nepřímo do jediného podkladového aktiva či do jednoho či více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů kolektivního investování, ani není více než 20 % hrubých aktiv Fondu vystaveno riziku bonity nebo platební schopnosti.

Fond investuje převážně do nemovitostí.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČO: 257 61 421. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. je společností založenou dle českého práva a zapsanou do obchodního rejstříku

dne 7. 5. 1999. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. má, kromě jiného, v předmětu podnikání uvedenu činnost oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik. Společnost je zapsána v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost (v oboru znalecké činnosti „ekonomika“ a „stavebnictví“) vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

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

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti Fondu za rok 2022 a části účetní závěrka za rok 2022.

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

POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND

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

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Odměna společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost za uvedenou činnost se skládá ze součtu pevné odměny (činí 0,10 % p. a. z hodnoty obhospodařovaného majetku) a výnosové odměny (činí 4 % z hodnoty obhospodařovaného majetku), přičemž do základu pro výpočet pevné odměny se nezapočítá objem majetku investovaný prostřednictvím fondů skupiny ČSOB/KBC. V roce 2022 nedostala společnost žádnou odměnu, protože nedošlo k realizaci žádných obchodů ani nebyl obhospodařován jakýkoli majetek Fondu.

Činnost vnitřního auditora pro Fond vykonává společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Roční odměna společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. za uvedenou činnost činila v roce 2022 částku 326 tisíc Kč bez DPH.

Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond vykonávala do 30. 9. 2022 společnost UNIMEX GROUP, a.s. Odměna společnosti UNIMEX GROUP, a.s., za správu informačního systému za toto období činila 27 tisíc Kč bez DPH a za zajištění služeb ICT 247 tisíc Kč bez DPH. Od 1. 10. 2022 vykonává pro Fond tyto činnosti společnost DataLite spol. s.r.o., odměna za období od 1. 10. 2022 do 31. 12. 2022 činila 34 tisíc Kč bez DPH.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2022 odměna činila 2 460 tisíc Kč bez DPH.

Znaleckým oceněním k 31. 12. 2022 byla pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., sjednaná smluvní odměna 550 tisíc Kč bez DPH byla vyplacena po provedení prací.

Žádný z poskytovatelů služeb nepřijímá prospěch od třetích stran za poskytování jakýchkoli služeb Fondu. Fondu není znám žádný důležitý možný či skutečný střet zájmů mezi povinnostmi výše uvedených poskytovatelů služeb k Fondu a povinnostmi ke třetím osobám či jinými zájmy.

INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI

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

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) má základní kapitál činí 499 mil. Kč. Z posledních zveřejněných informací (výroční zpráva za rok 2021) vyplývá, že jediným akcionářem společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem KBC Asset Management NV je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Všechny akcie společnosti KBC Bank NV jsou pak drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba). Akcie společnosti KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %. Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

VÝKAZ O ŘÍZENÍ A SPRÁVĚ SPOLEČNOSTI

(samostatná část výroční zprávy podle § 118 odst. 4 písm. a) až i) a odst. 5 písm. a) až k) zákona č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, v platném znění)

INFORMACE O KODEXECH ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. A) AŽ C) ZPKT)

Společnost měla do 30. 6. 2022 pouze 8 zaměstnanců, všechny na území České republiky, od 1. 7. 2022 v důsledku fúze sloučením s dceřinými společnostmi přešli do Společnosti i zaměstnanci zaniklé dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s.

Společnost se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance), které jsou v nich, zejména v ZOK, uvedeny či předpisy EU, a to jak metodickými, tak přímo implementovanými. Ve své činnosti se Společnost řídí kromě platných zákonných ustanovení i systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu včetně plnění jeho povinností vůči Depozitáři Fondu, ČNB a BCCP, oblast AML i poskytování výhod zaměstnancům, nakládání s dokumenty, s finančními prostředky, postupy pro ochranné a preventivní mechanismy, atd. Vnitřní předpisy jsou soustavně monitorovány, aktualizovány a doplňovány. Všichni zaměstnanci jsou s vnitřními předpisy a jejich změnami seznamováni při pravidelných školeních, pořádaných minimálně dvakrát ročně. Přístup k vnitřním předpisům Společnosti mají kromě představenstva a dozorčí rady rovněž Výbor pro audit, vnitřní auditor, externí auditor a dále třetí osoby vykonávající pro Společnost některé činnosti spočívající v obhospodařování či administraci Společnosti. V souladu s právními předpisy jsou některé vnitřní předpisy (např. Politika odměňování) zveřejňovány i na webových stránkách společnosti.

Společnost řádně a včas zveřejňuje veškeré podstatné informace, týkající se její činnosti, a to jak na svých webových stránkách, tak prostřednictvím stanovených informačních kanálů – Patria, Obchodní věstník, ČNB, Sbírka listin OR, apod. Vypracované zprávy poskytují věrný a poctivý obraz o účetnictví a ekonomické situaci Společnosti. Akcionáři jsou pravidelně, řádně a včas informováni o jednání valné hromady pozvánkou obsahující podrobné informace o způsobu účasti, zmocňování, hlasování, atd. Akcionáři mají rovněž s dostatečným předstihem k dispozici veškeré materiály, které mají být na pořadu valných hromad projednávány. Po komplikacích způsobených pandemií Covid Společnost přijala změnami stanov taková opatření, aby akcionáři mohli přijímat i rozhodnutí prostřednictvím elektronické platformy formou per rollam.

Základní systém řízení Společnosti je dualistický, kdy výkonnou funkci vykonává tříčlenné představenstvo jako statutární orgán, kontrolní funkce pak plní tříčlenná dozorčí rada. O veškerých jednáních představenstva i dozorčí rady jsou pořizovány řádné a podrobné zápisy a tyto zápisy jsou Společností uchovávány po celou dosavadní dobu její existence.

Velmi výraznou kontrolní funkci pak vykonává i Výbor pro audit, který je zřízen v souladu s ust. § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů a není zřízen jako orgán společnosti. Členy představenstva, dozorčí rady i Výboru pro audit volí a odvolává valná hromada jako nejvyšší orgán Společnosti.

Pravidelné každoroční podrobné interní audity Společnosti prováděné společností KPMG Česká republika s.r.o. zaměřené na Vyhodnocení funkčnosti a efektivnosti řídicího a kontrolního systému dokládají, že vnitřními předpisy nastavená pravidla řízení a správy společnosti jsou adekvátní a dostatečná vzhledem k zákonným požadavkům a

povinnostem vymezeným právními předpisy i vnitřními předpisy Společnosti a s také s ohledem na povahu a rozsah služeb poskytovaných Společností, tj. skutečnost, že Společnost poskytuje investiční služby výlučně kvalifikovaným investorům a současně s ohledem na to, že aktiva pořizovaná do majetku Společnosti mají zásadně nemovitou povahu.

Společnost kromě pravidel stanovených v rozsáhlé vnitřní předpisové základně nevyužívá žádného dobrovolného režimu (kodexu) řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

INFORMACE O VNITŘNÍ KONTROLE A PŘÍSTUPU K RIZIKŮM V PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ (UST. § 118 ODST. 4 PÍSM. D) ZPKT)

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

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

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

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

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

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

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

POPIS PRÁV SPOJENÝCH S PŘÍSLUŠNÝM DRUHEM AKCIE (UST. § 118 ODST. 4 PÍSM. E) ZPKT A ODST. 5 PÍSM. A), B, C, D), E), F) A G) ZPKT)

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

S kmenovými akciemi jsou spojena práva uvedená v ZOK a ve stanovách Společnosti schválených valnou hromadou. Nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva, tedy ani práva určující volbu a odvolání členů řídicích orgánů a změnu stanov.

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 (např. zákon o skutečných majitelích), aktuálně neexistují žádná jiná omezení hlasovacích práv.

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

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy včetně práv hlasovacích.

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

Společnost není smluvní stranou žádné smlouvy, která by nabyla účinnosti, změnila se nebo zanikla v případě změny ovládání Společnosti v důsledku nabídky převzetí.

Všechny akcie jsou plně splacené.

Společnost (a do 30. 6. 2022 ani její dceřiné společnosti) nedrží žádné akcie Společnosti.

AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2022 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byly následující osoby:

- Ovládající osobou Společnosti ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Společnost i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládá přímo či nepřímo 64,03 % akcií Společnosti (z toho přímo vlastní 58,04 % akcií Společnosti, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 5,99 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv. JUDr. Jiří Šimáně zároveň je osobou s řídicí pravomocí – předsedou představenstva.
- Druhým největším akcionářem Společnosti, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který s celkovým podílem 35,44 % přímo, či nepřímo spoluovládá Společnost i další společnosti koncernu (vlastní přímo 31,44 % akcií Společnosti, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 3,99 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň je Ing. Jaromír Šmejkal osobou s řídicí pravomocí – místopředsedou představenstva.
- UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní přímo 9,98 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- zbývající akcie a s nimi spojená hlasovací práva drží 8 akcionářů

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

Ing. Jaromír Šmejkal přímo vlastní 20% podíl a nepřímo další 20% podíl ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s., JUDr. Jiří Šimáně nepřímo ovládá 60% podíl ve společnosti UNIMEX GROUP, a.s. S akciemi UNIMEX GROUP, a.s. je spojen stejný podíl na hlasovacích právech Společnosti.

JUDr. Jiří Šimáně je, s nepřímo vlastněným celkovým podílem ve výši 60 %, osobou ovládající společnost UNIMEX GROUP, a.s. Povaha kontroly Společnosti je dána většinovým vlastnictvím 60 % akcií Společnosti a výkonem 60 % hlasovacích práv s akciemi spojených. Ing. Jaromír Šmejkal je, s přímo či nepřímo vlastněným celkovým podílem ve výši 40 %, druhým skutečným majitelem ovládajícím společnost UNIMEX GROUP, a.s. a Společnost.

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 platnými stanovami Společnosti a 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.

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Společnost nemá stanovenou zvláštní dividendovou politiku. Valná hromada Společnosti může v souladu s platnými Stanovami rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu. Dle platných Stanov Společnosti může valná hromada o rozdělení zisku (tedy o výplatě podílu na zisku) či výplatě podílu na jiných vlastních zdrojích rozhodnout nejdříve při schvalování účetní závěrky za rok 2023.

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.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku. Společnost poskytuje veškerá peněžitá plnění ve prospěch akcionáře na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet, který akcionář sdělí písemně Společnosti.

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

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend a valná hromada přijala dočasné korporační časové omezení rozdělování zisku Společnosti, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. S výjimkou dočasného korporačního časového omezení rozdělování zisku Společnost nepřijala žádná jiná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy žádná další omezení týkající se této oblasti.

POPIS SLOŽENÍ A POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ VEDOUcíHO ORGÁNU EMITENTA A JEHO VÝBORŮ, JSOU-LI ZŘÍZENY (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. F) A ODS. 5 PÍSM. H) ZPKT)

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, svolává valnou hromadu a provádí usnesení přijatá valnou hromadou, řídí činnost Společnosti a zabezpečuje její obchodní vedení a zabezpečuje řádné vedení účetnictví Společnosti.

Představenstvo předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.

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

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

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

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

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

Rozhodování představenstva

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

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

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

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

Představenstvo nemá kromě působnosti uvedené v právních předpisech, stanovách a Statutu žádnou zvláštní působnost.

Složení představenstva k 31. 12. 2022

Valná hromada konaná v roce 2022 převalila vzhledem k blížícímu se konci funkčního období všechny členy představenstva s tím, že personální složení představenstva zůstalo stejné. Představenstvo následně na svém jednání zvolilo předsedu a místopředsedu představenstva.

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

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

JUDr. Jiří Šimáně je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s. kde od roku 1976 do roku 1991 jako vedoucí referátu a zástupce obchodní skupiny řídil dodávky investiční celků, a to i ve velkých zahraničních projektech (např. v Zambii). V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodeje Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkalů rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak JUDr. Jiří Šimáně působí v nejvyšších manažerských funkcích (předseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, obchod s potravinami a vínem, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2022:

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

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

Janáčkovo, a.s., IČO 274 44 996 (předseda představenstva)
Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (předseda představenstva)
Vinohradská BLDG, a.s., IČO 274 13 799 (předseda představenstva)
Příkopy, a.s., IČO 274 44 961 (předseda představenstva)
UNIMEX GROUP, a.s., IČO 416 93 540 (předseda představenstva)
UG Jet, s.r.o., IČO 288 78 931 (jednatel)
UG Jet 2, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)
BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (jednatel a společník)
Smartwings Building, s.r.o., IČO 645 83 970 (jednatel)
UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda představenstva)
Fly Sport Investments s.r.o., IČO 291 44 264 (jednatel a společník)
Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel) – společnost zanikla v důsledku přeshraniční fúze sloučením a veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost Calvia Investments, s.r.o., tato společnost pak 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o.
Fly Investments s.r.o., IČO 044 06 486 (jednatel a společník)
Albatros golf club Praha, z.s., IČO 266 75 994 (prezident)
Fly Investments II s.r.o., IČO 062 84 477 (jednatel)
Calvia Investments, s.r.o., IČO 062 84 965 – společnost k 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o. (jednatel a společník)
PAR RES 28 s.r.o., IČO 119 68 729 (jednatel)
Vysoký Újezd 1 s.r.o., IČO 119 69 893 (jednatel)
Vysoký Újezd 2 s.r.o., IČO 119 69 067 (jednatel)
Vysoký Újezd 3 s.r.o., IČO 119 69 211 (jednatel)
Hole 1 s.r.o., IČO 119 68 630 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)
Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda představenstva do 12. 3. 2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)
Global Wines & Spirits s.r.o., IČO 610 63 070, (jednatel do 31. 7. 2022)

Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva

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

Ing. Jaromír Šmejkal je absolventem VŠE v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti METALIMEX, kde od roku 1979 do roku 1987 zastával odborné pozice v ekonomické a obchodním úseku a následně se stal vedoucím devizového odboru a věnoval se devizovému financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovnímu styku při jejich provádění. V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodejen Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkala rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak Ing. Jaromír Šmejkal působí

v nejvyšších manažerských funkcích (místopředseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, obchod s potravinami a vínem, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2022:

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

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

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

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

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

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

UNIMEX, spol. s r.o., IČO 152 69 973 (ředitel, společník) – společnost byla vymazána z OR po skončené likvidaci dne 2. 11. 2021

UG Jet 2, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)

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

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., IČO 247 12 965 (jednatel a společník) *(na společnost přešlo jako na nástupnickou společnost v důsledku přeshraniční fúze sloučením k 1. 12. 2022 veškeré jmění zaniklé společnosti JADA Investments B.V., se sídlem Amsterdam, s obchodní adresou Nizozemské království, 1043BW Amsterdam, Naritaweg 165, RSIN 852881484)*

JADA Investments B.V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí *(zanikla k 1.12.2022 v důsledku fúze sloučením se společností REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o.)*

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

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

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (místopředseda představenstva, společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením, nástupnickou společností se stal Fond)

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

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

DEPO Syndicate I s.r.o., IČO 098 74 283 (společník)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (místopředseda představenstva do 12. 3. 2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13. 9. 2020)

Global Wines & Spirits s.r.o., IČO 610 63 070, (jednatel do 9.8.2022)

Ing. Petr Pavlát, člen představenstva

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

Ing. Petr Pavlát je absolventem ČVUT v Praze a je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s., kde od roku 1985 do roku 1991 pracoval na pozici odborného referenta v oboru staveb, v letech 1989 a 1990 pak plnil pracovní úkoly v Iráku na akci Water Irrigation Project. V letech 1991 až 1995 pracoval ve funkci prokuristy a následně i ředitele společnosti SIBAU, zabývající se realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli. Od roku 1996 působí ve skupině UNIMEX

GROUP, kde se podílel na nemovitostních projektech, a to jak bytových, tak komerčních. Zajišťoval realizaci projektů od koupě pozemků až po jejich development a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů. Od roku 2001 působí v některých společnostech holdingu ve vysokých manažerských funkcích (člen představenstva, předseda představenstva). Od roku 2008 jako člen představenstva společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. odpovídá za provoz i investice fondu, a to od vyhledání vhodné investice až po její realizaci.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2022:

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

GAMAPI, s.r.o., IČO 059 41 792 (společník a jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

Galerie Tabačka a.s. (předseda představenstva, společnost zanikla fúzí sloučením k 30. 6. 2022, nástupnickou společností se stal Fond)

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. Dozorčí rada je oprávněna nahlížet do všech dokladů a záznamů týkajících se činnosti společnosti a kontrolovat, zda jsou účetní zápisy vedeny řádně a v souladu se skutečností a zda se podnikatelská či jiná činnost společnosti děje v souladu s právními předpisy a stanovami. Dbá na to, aby podnikatelská činnost společnosti byla v souladu s právními předpisy, Statutem a usneseními valné hromady. Jedná rovněž o celkové strategii podnikání společnosti a řízení rizik, kterým by mohla být společnost vystavena.

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

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

Rozhodování dozorčí rady

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

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

Složení dozorčí rady k 31. 12. 2022

Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady

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

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 2002 zastává v těžbě společnosti pozici ekonomického ředitele.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti k 31. 12. 2022:

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (člen dozorčí rady od 19. 6. 2019)

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

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

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

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

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

Bytové družstvo Ohradní 1357, IČO: 26701847 (předseda představenstva od 4. 5. 2022)

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

České aerolinie a.s., IČO: 45795908 (člen dozorčí rady)

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

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., IČO 496 89 428 (jednatel od 3. 7. 2018)

Prague City Air s.r.o., IČO: 14191814 (jednatel od 26.1.2022)

NEVILLE Investments s.r.o., IČO: 06284965 (jednatel od 22. 7. 2022)

Fly Sport Investments s.r.o., IČO: 29144264 (jednatel od 26.7.2022)

Fly Investment s.r.o., IČO: 04406486 (jednatel od 22. 7. 2022)

Fly Investments II. s.r.o., IČO: 06284477 (jednatel od 22. 7. 2022)

Thyra Investments s.r.o., IČO: 04406486 (jednatel od 4. 12. 2020)

Vysoký Újezd 1 s.r.o., IČO: 11968893 (jednatel od 26. 7. 2022)

Vysoký Újezd 2 s.r.o., IČO: 11969067 (jednatel od 26. 7. 2022)

Vysoký Újezd 3 s.r.o., IČO: 11969211 (jednatel od 26.7.2022)

Hole 1 s.r.o., IČO: 11968630 (jednatel od 26.7.2022)

Janáčkovo 59 s.r.o., IČO: 11968800 (jednatel od 26.7.2022)

PAR RES 28 s.r.o., IČO: 11968729 (jednatel od 26.7.2022)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda dozorčí rady, společnost zanikla fúzí sloučením k 30. 6. 2022, nástupnickou společností je Fond)

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda dozorčí rady do 8. 4. 2020, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 30. 4. 2015 – po opětovných volbách – dosud

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 a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (člen dozorčí rady do 8. 4. 2020, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13. 9. 2020)

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné

Ing. Jiří Pavlát, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 22. 6. 2021 – dosud

Ing. Jiří Pavlát je absolvent ČVUT v Praze, obor pozemní stavby. Je autorizovaným inženýrem ČKAIT. Pracoval např. jako vedoucí investičního oddělení ČVUT, odborný projektant a stavbyvedoucí v ČR i v zahraničí či jako jednatel nebo výkonný ředitel společností skupiny UNIMEX GROUP. Posledních 15 let vede, zejména v rámci skupiny UNIMEX GROUP, pracovní týmy zabývající se developmentem a správou budov. Společnosti pod jeho vedením zastupují investory z pozice hlavního koordinátora a technického dozoru na projektech. Má bohaté zkušenosti s výkonem funkce člena dozorčí rady v různých společnostech včetně Fondu.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2022:

Smartwings Building a.s., IČO 645 83 970 (jednatel)

JEGI s.r.o., IČO 274 11 249 (společník)

HIC & Co. s.r.o., IČO 285 36 495 (společník)

PRABAG spol. s r.o. v likvidaci (společník a likvidátor) – společnost byla po dobrovolné likvidaci vymazána z obchodního rejstříku dne 21. 9. 2022. *Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné*

Výbory zřizované dozorčí radou

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

POPIS POSTUPŮ ROZHODOVÁNÍ A ZÁKLADNÍHO ROZSAHU PŮSOBNOSTI VALNÉ HROMADY EMITENTA (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. G) ZPKT)

VALNÁ HROMADA

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

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

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

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

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

Valná hromada se může konat i bez splnění požadavků na svolání valné hromady, stanovených právními předpisy a stanovami Fondu, pokud s tím souhlasí všichni akcionáři Fondu.

Právo účastnit se valné hromady má akcionář, který je zapsán v evidenci zaknihovaných cenných papírů k sedmému dni předcházejícímu dni konání valné hromady (tzv. rozhodný den k účasti na valné hromadě). 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, o změnu dle ust. § 277 odst. 2 ZISIF 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 politiky odměňování, smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů společnosti určených stanovami, jakož i změn těchto smluv,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- určení mzdy a jiného plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu, nebo osobě jemu blízké,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací a schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou,
- rozhodnutí o přeměně společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení dle § 51 odst. 2 ZOK,
- schválení smlouvy o vypořádání újmy podle § 53 odst. 3 ZOK,
- rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce podle § 54 odst. 4 ZOK,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF, případně jiný právní předpis, nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2022

V roce 2022 se konala jedna valná hromada. Na této řádné valné hromadě, konané dne 28. června 2022, bylo přítomno či zastoupeno sedm akcionářů, kteří v době konání valné hromady vlastnili 5 594 ks akcií s celkovou jmenovitou hodnotou 2 797 000 000 Kč, představující 99,71 % akcií Společnosti oprávněných hlasovat.

Valná hromada projednala Informaci představenstva o podnikatelské činnosti za rok 2021, řádnou individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2021 a rozhodla, aby zisk ve výši 312 867 tisíc Kč byl ponechán jako nerozdělený zisk minulých let.

Dále valná hromada rozhodla o převolebě všech členů představenstva, schválila Smlouvy o výkonu funkce členů představenstva, valná hromada dále projednala Zprávu o vztazích a Zprávu o odměňování a určila auditora pro rok 2022 – společnost EURO-Trend Audit, a. s.

POLITIKA ROZMANITOSTI (UST. § 118 ODS. 4 PÍSM. H) A I) ZPKT)

Politika rozmanitosti ve Společnosti uplatňována není. Společnost dodržuje veškeré právní předpisy, striktně je zakázána jakákoliv přímá či nepřímá diskriminace vůči zaměstnancům, a to od přijímacích řízení, přes osobní a profesní růst, finanční ohodnocení až po ukončování pracovních poměrů. Pro přijímání zaměstnanců jsou určujícími parametry kvalifikace, odbornost a schopnosti uchazeče pro nabízenou pozici. Skutečnost, že Společnost direktivně nekoriguje rovné zastoupení prvků jako je pohlaví, věk, náboženské vyznání, národnost, sexuální orientace, zdravotní stav apod. umožňuje v rámci pracovního kolektivu udržet vysoký standard odborných kvalit zaměstnanců dle jejich skutečného profesního potenciálu. Tato strategie je pro efektivní chod Společnosti nezbytná i s ohledem na to, že přes značný objem aktiv má Společnost na pracovní smlouvy pouze 7 zaměstnanců centrály a 6 zaměstnanců zajišťujících provoz obchodních center ve vlastnictví Společnosti. Ze 7 zaměstnanců centrály jsou 2 muži. Zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním v centrále Společnosti tvoří cca 43 %. Provozní zaměstnanci jsou ve složení 5 mužů a 1 žena.

Politika rozmanitosti není uplatňována ani ve vztahu k vrcholnému managementu Společnosti. Personální obsazení představenstva i dozorčí rady je plně v kompetenci valné hromady akcionářů a Společnost tak ani nemá možnost složení těchto orgánů přímo ovlivňovat proti vůli akcionářů. Po celou dobu existence Společnosti se nezměnilo složení osob s řídicí pravomocí, došlo k minimálním změnám ve složení dozorčí rady, a i složení zaměstnanců vykazuje extrémní stabilitu.

V současné době jsou všechny osoby s řídicí pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 55 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži nad 40 let, vysokoškoláky. Funkci finanční ředitelky Společnosti vykonává žena, stejně jako funkci risk manažerky a compliance.

DALŠÍ INFORMACE DLE UST. § 118 ODS. 5 PÍSM. I) AŽ K) ZPKT)

Společnost neuvedla v roce 2022 žádné nové významné služby či produkty a není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo na nových postupech, které by byly pro její podnikání podstatné.

Neexistují významné smlouvy, ve kterých je Společnost smluvní stranou, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládnutí 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 šestinasobku měsíční odměny.

Pro případ, že by se Společnost rozhodla požadovat, aby člen představenstva či dozorčí rady ode dne ukončení své funkce po dobu 6 měsíců nevykonával na vlastní účet ani pro jinou osobu činnost, která je shodná s předmětem činnosti Společnosti nebo jinou činnost, která by měla vůči podnikání Společnosti soutěžní povahu, a zdržel se po tuto dobu jednání spadajícího do zákazu konkurence podle § 441 zákona o obchodních korporacích, je ve valnou

hromadou schválených textech Smluv o výkonu funkce s členy představenstva a dozorčí rady sjednána možnost kompenzace za takový zákaz konkurence, a to ve výši šestinásobku odměny, resp. průměrné hrubé mzdy v Praze. Rozhodnutí o tom, zda bude požadován zákaz konkurence s následnou kompenzací či nikoli je vždy na uvážení Společnosti.

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

ÚSCHOVA

Veškeré zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu má v opatrování na základě Depozitářské smlouvy Depozitář Fondu. Depozitář má rovněž v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje. V roce 2022 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů dceřiné společnosti UG-D, a.s., IČO: 271 81 227 a dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s., IČO: 273 39 718. Tyto cenné papíry dceřiných společností zaniklých k 30. 6. 2022 v důsledku fúze sloučením z úschovy vyňaty a protokolárně skartovány.

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

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

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

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

KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

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

OCENĚNÍ

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

Čistým obchodním jměním se rozumí hodnota veškerých aktiv Fondu snížená o dluhy a rezervy. Dluhy jsou dlouhodobé a krátkodobé závazky včetně časového rozlišení. Aktuální hodnota čistého obchodního jmění (NAV) Fondu je stanovována pro příslušné období jedenkrát ročně, vždy zpětně k 31.12.

Fond hodnotu čistého obchodního jmění na akcii zasílá písemně investorům. Informace o čistém obchodním jmění bude Fond uveřejňovat po dobu, kdy budou akcie přijaty k obchodování na Regulovaném trhu BCPP, v rámci plnění informační povinnosti i prostřednictvím BCPP (nejméně jednou ročně).

Reálná hodnota majetku Fondu u nemovitostí a účastí na společnostech (odst. 2.1. body 1) a 2) je stanovována minimálně jedenkrát ročně znaleckým oceněním. V případě, že dojde podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Fondu, provede Fond ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

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


PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

Podle našeho nejlepšího vědomí podává účetní závěrka, vypracovaná v souladu s platným souborem účetních standardů, věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření emitenta a tato výroční zpráva podle zákona upravujícího účetnictví obsahuje věrný přehled vývoje a výsledků emitenta a postavení emitenta, spolu s popisem hlavních rizik a nejistot, kterým čelí.

V Praze dne 6. 4. 2023



JUDr. Jiří Šimáně
Předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
Místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
Člen představenstva

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (*dále jen „Fond“*), podává tuto písemnou Zprávu o činnosti dozorčí rady za období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022.

V průběhu roce 2022 nedošlo ve složení dozorčí rady k žádným personálním změnám, tedy pracovala ve složení Ing. Ludvík Macháček (předseda dozorčí rady), Ing. Jiří Pavlát (člen dozorčí rady) a Ing. Jan Kůrka (člen dozorčí rady).

Dozorčí rada se sešla na devíti zasedáních, přičemž pravidelně zabezpečovala úkoly, které jí náležejí dle platných právních předpisů a dle vnitřních předpisů Fondu. Dozorčí rada i v roce 2022 průběžně dohlížela na práci představenstva a konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení, komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem funguje velmi dobře, představenstvo poskytuje dozorčí radě dostatečnou součinnost k plnění dozorové činnosti a jeho jednotliví členové vykonávají své funkce s péčí řádného hospodáře (tj. s náležitou péčí, potřebnými znalostmi, informovaně a v obhajitelném zájmu Fondu) a s nezbytnou mírou loajality vůči Fondu.

Dozorčí rada velmi úzce spolupracovala s představenstvem i při řešení problémů spojených s doznívajícími dopady pandemie viru SARS-CoV-2 a opatřeními směřujícími proti této pandemii.

Rovněž byla dozorčí radou i představenstvem fondu věnována značná pozornost dopadům ruské invaze na Ukrajinu zahájené 24. února 2022. K zásadnímu zhoršení došlo v souvislosti s ruskou invazí na Ukrajinu nejen pokud jde o raketový nárůst cen energií a služeb, ale i v oblasti obecné kybernetické bezpečnosti, kdy se součástí konfliktu staly masivní hackerské útoky, napadeny tak byly i české weby, včetně Portálu veřejné správy. Představenstvo v reakci na zvýšení obecné hrozby provedlo komplexní audit používaných systémů a technologií a i přesto, že Fond žádnému přímému riziku narušení integrity a bezpečnosti dat nečelil, preventivně byla přijata další opatření na zvýšení robustnosti ochrany dat a systému Fondu.

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

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

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

- podporují řádné a účinné řízení rizik a jsou s nimi v souladu,
- nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu, zejména s ohledem na statut,
- jsou plně v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy Fondu a
- zahrnují postupy k zamezení střetů zájmů v souvislosti s odměňováním

a jsou proto v souladu s právními předpisy i s vnitřními předpisy Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala Zprávu o vztazích za rok 2022 vypracovanou představenstvem podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a nemá k této zprávě žádné výhrady. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 žádná újma.

V Praze dne 4. 4. 2023



.....
Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

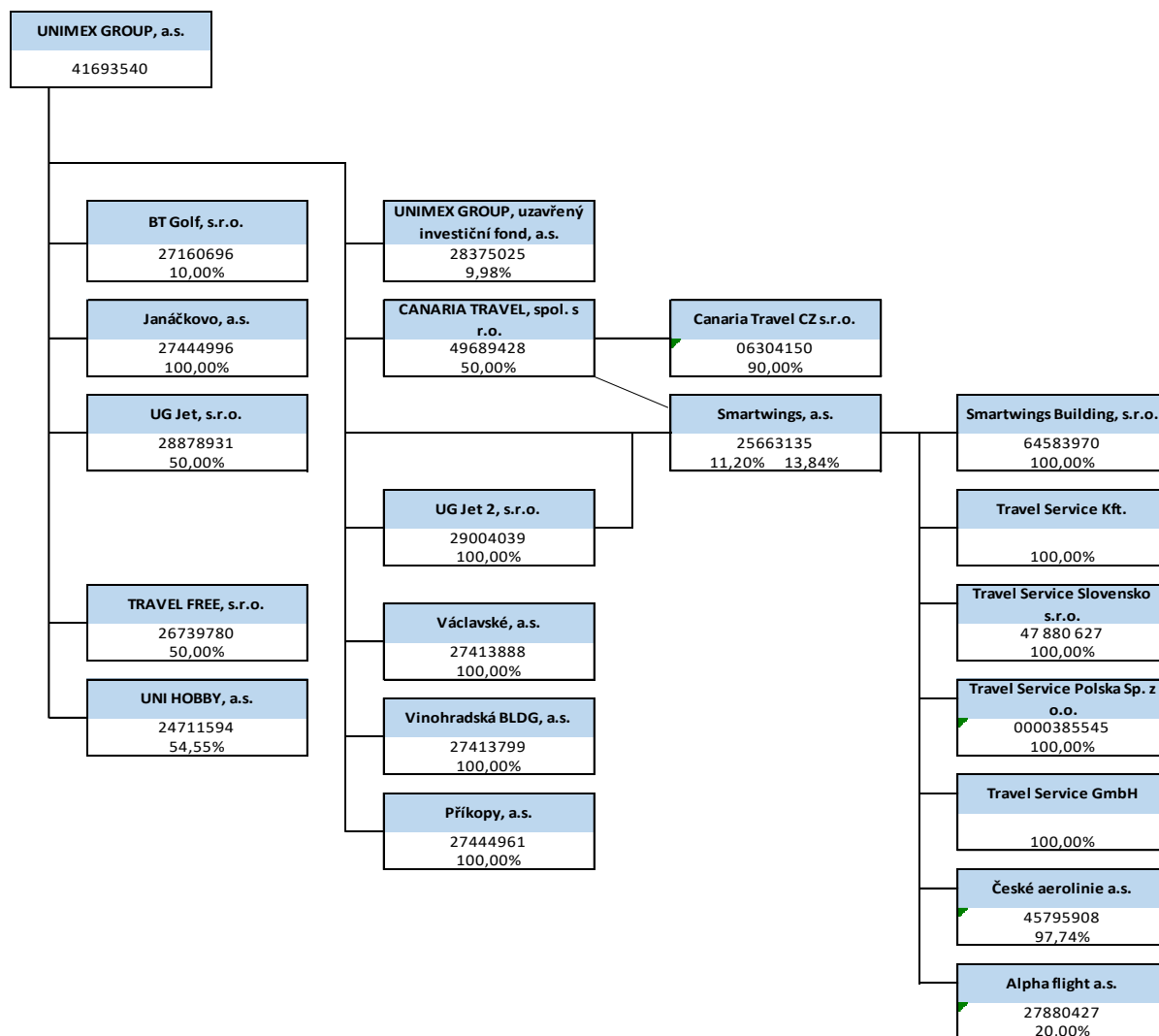
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025 zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

Ovládajícími osobami společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou akcionáři JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal, kteří přímo či nepřímo ovládají společnost UNIMEX GROUP, a. s., i osoby se společností propojené.

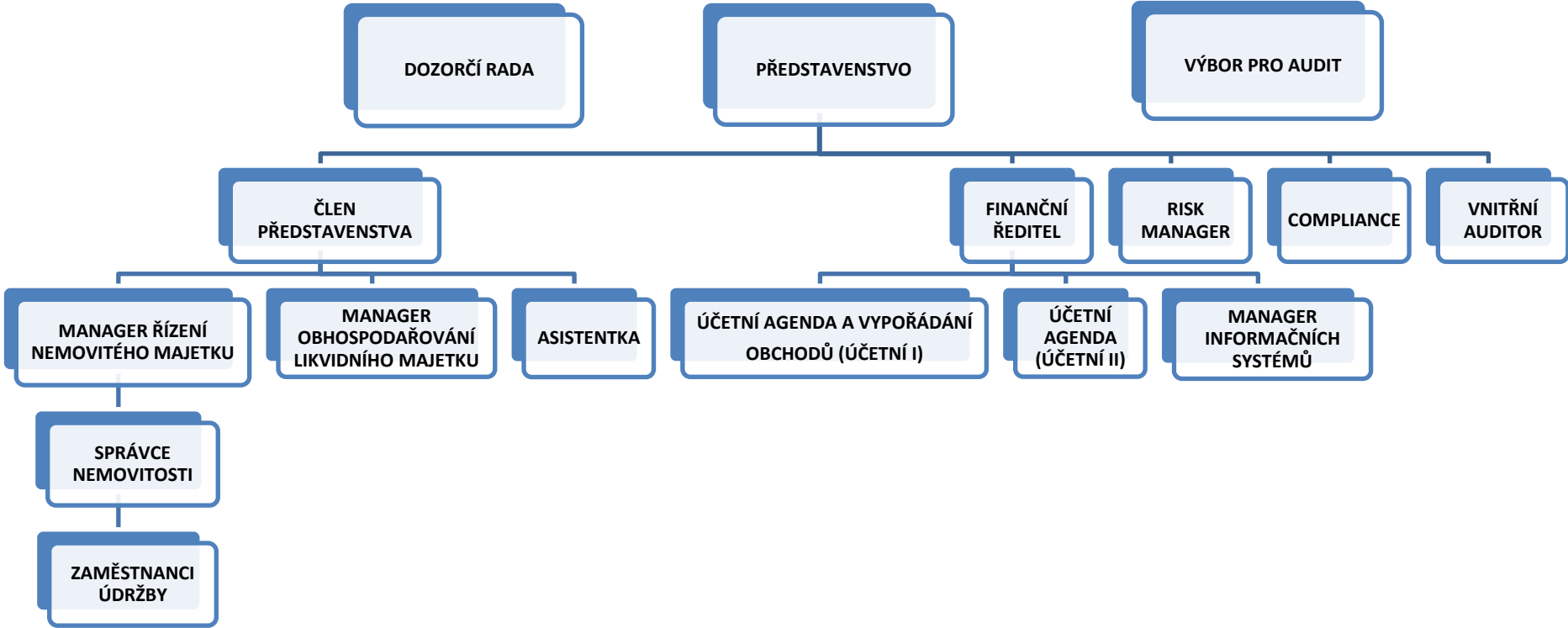
Akcionáři UNIMEX GROUP, a.s. jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (prostřednictvím české společnosti NEVILLE Investments, s.r.o.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B. V. do 1. 12. 2022, od 2.12.2022 prostřednictvím české společnosti REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč.

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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



ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 7. 2022

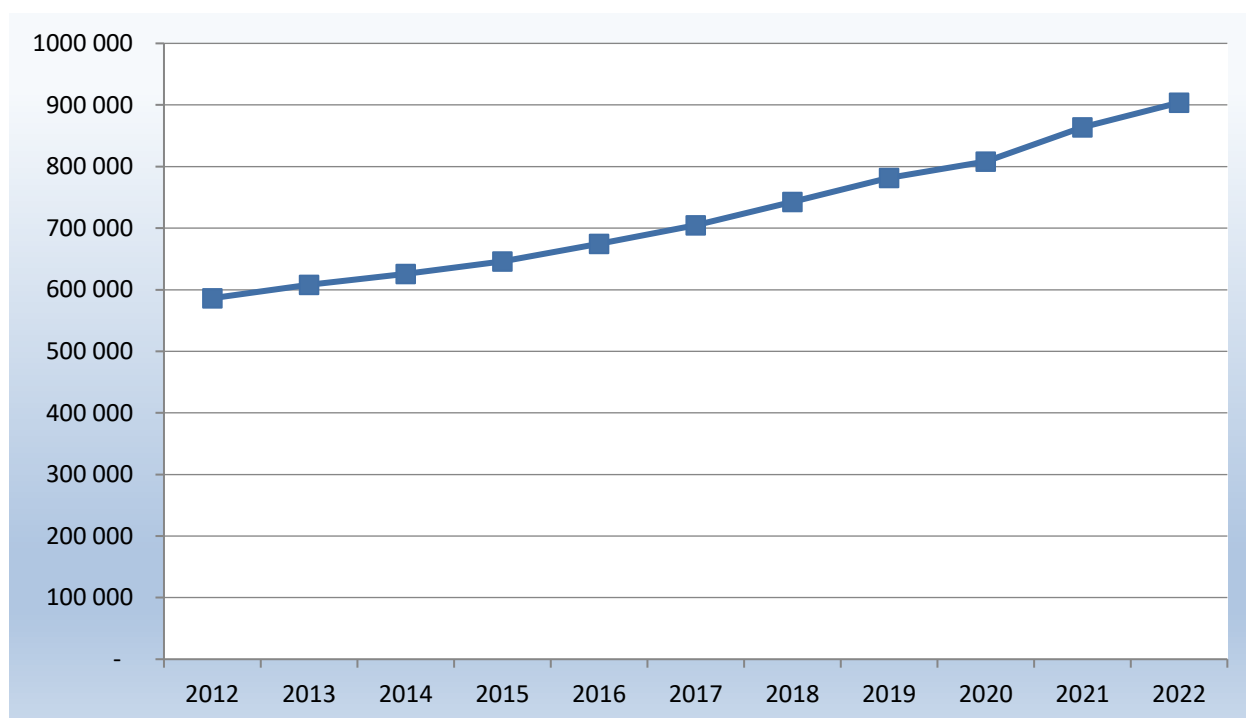


INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

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

Hodnota čistého obchodního jmění k 31. 12. 2022	5 070 081 852,75 Kč
Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2022	903 757,91 Kč

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



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2022

VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2022 dosáhl Fond zisku před zdaněním ve výši 216 912 tisíc Kč, což je o 110 339 tisíc Kč méně než v předchozím období.

Struktura zisku před zdaněním byla následující: provozní výsledek hospodaření 193 665 tisíc Kč (v roce 2021: 322 489 tisíc Kč), výsledek hospodaření z finanční činnosti 23 247 tisíc Kč (v roce 2021: 4 762 tisíc Kč).

Výši dosaženého provozního výsledku hospodaření zásadně ovlivnil zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí (v roce 2021: zisk 95 371 tisíc Kč, v roce 2022: ztráta – 41 266 tisíc Kč).

Hlavními výnosy Fondu byly stejně jako v předchozím roce výnosy z pronájmu ve výši 293 420 tisíc Kč. Meziročně došlo k jejich navýšení o 44 331 tisíc Kč tj. 17,80 %. Nárůst výnosů z pronájmu souvisel se zahrnutím výnosů z pronájmů v objektu Galerie Tabačka nabytého fúzí zpětně od 1. 1. 2022 a uplatněním valorizací.

Největšími nákladovými položkami byly náklady na provoz nemovitostí ve výši 55 202 tisíc Kč (v roce 2021: 37 593 tisíc Kč, celkový nárůst o 17 609 tisíc Kč) a správní náklady ve výši 19 508 tisíc Kč (v roce 2021: 16 479 tisíc Kč, celkový nárůst o 3 029 tisíc Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daň z nemovitých věcí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (64,39 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 35 547 tisíc Kč (v roce 2021: 20 646 tisíc Kč, celkový nárůst o 14 901 tisíc Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (68,57 %) jsou náklady na odměny statutárním orgánům, mzdy, odměny výboru pro audit a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 13 377 tisíc Kč (v roce 2021: 10 963 tisíc Kč, celkový nárůst o 2 414 tisíc Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (16,64 %) jsou náklady na služby depozitáře, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 3 247 tisíc Kč (v roce 2021: 3 040 tisíc Kč, celkový nárůst o 207 tisíc Kč). Třetí významnou položkou správních nákladů (5,75 %) je nájemné a služby s nájmem spojené jejichž výše byla 1 121 tisíc Kč (v roce 2021: 986 tisíc Kč, celkový nárůst 135 tisíc Kč).

Fond prodal dlouhodobá aktiva držaná k prodeji se ziskem 10 823 tisíc Kč (v roce 2021: 2 835 tisíc Kč), provozní majetek se ziskem 232 tisíc Kč (v roce 2021: 0 tisíc Kč), zásoby se ziskem 667 tisíc Kč (v roce 2021: -1 tisíc Kč) a investice do nemovitostí se ziskem 252 tisíc Kč (v roce 2021: - 310 tisíc Kč).

Výsledek hospodaření z finanční činnosti výrazně ovlivnily úrokové výnosy z vkladů na běžných a termínovaných účtech, které byly celkem 24 502 tisíc Kč (období 2021: 7 511 tisíc Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

K 1. 1. 2022 došlo k fúzi Fondu s jeho dceřinými společnostmi UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s., vliv fúze na strukturu aktiv Fondu podrobně viz. bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022 v Příloze účetní závěrky.

	k 31.12.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
	tisíc Kč	%		%	tisíc Kč	%
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 390 405	84,11	4 397 820	86,44	4 407 685	87,04
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	829 325	15,89	690 183	13,56	656 033	12,96
AKTIVA CELKEM	5 219 730		5 088 003		5 063 718	

Přírůstek od 1.1.2022 do 31.12.2022 celkem 131 727 tisíc Kč, tj. 2,59 %. Celková hodnota k 31. 12. 2022 byla 5 219 730 tisíc Kč o struktuře:

DLOUHODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,90 %) byly investice do nemovitostí, jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2022 stanovená znaleckým posudkem byla 4 386 043 tisíc Kč o struktuře: pronajímané nemovitosti 3 393 130 tisíc Kč, pozemkové portfolio 888 734 tisíc Kč a projekty ve výstavbě 104 179 tisíc Kč.

V průběhu roku 2022 prodal Fond jeden pozemek včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu a kamerový systém v přístavbě DRIVE-IN v objektu Zlín.

V průběhu roku 2022 byl zakoupen pozemek v Brně Chrlicích potřebný pro úspěšné pokračování projektu, pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu a v některých pronajímaných objektech byla provedena technická zhodnocení.

Pronajímané nemovitosti vytvářející příjem

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

Nemovitost je umístěna v obci Jihlava, katastrální území Horní Kosov, je součástí pozemku parcelní číslo 1137/180 o výměře 7 396 m². Další pozemky o výměře 18 430 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 10 936 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem (88,9 %) je společnost UNI HOBBY a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 206 tisíc Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2022 je 152 500 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 161 900 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín, je součástí pozemku st. 9214 o výměře 10 365 m². Další pozemky o výměře 10 962 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a směnárny. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 9 928 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (99,99 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 546 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 864 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 233 300 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 240 100 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Praha, katastrální území Chodov, je součástí pozemku parcelní číslo 3258/23 a 3258/33 o celkové výměře 7 865 m². Další pozemky o výměře 24 2092 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 13 009 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s. r. o. (90,3 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 317 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 401 030 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 404 160 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, je součástí pozemku parcelní číslo 1617/8 o výměře 6 429 m². Další pozemky o výměře 14 845 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, provozování rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 12 680 m², objekt je z 99,5 % pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 7 563 tisíc Kč a bylo dokončeno technické zhodnocení ve výši 1 244 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 236 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 244 800 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, je součástí pozemku st. 10575 a st. 10577 o celkové výměře 10 800 m². Další pozemky o výměře 22 705 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Objekt je ze 100 % pronajat nájemci UNI HOBBY, a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 5 071 tisíc Kč a bylo provedeno technické zhodnocení ve výši 313 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 241 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 250 100 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku parcelní číslo 3163/132 o celkové výměře 8 936 m². Další pozemky o výměře 19 192 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 15 602 m², objekt je pronajat z 99,9 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (90,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 3 510 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 279 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 291 000 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Zlín, katastrální území Louky nad Dřevnicí, je součástí pozemku st. 689 o výměře 6 426 m². Další pozemky o výměře 18 047 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 14 805,1 m², objekt je pronajat z 99,3 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (97 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 5 147 tisíc Kč a bylo dokončeno technické zhodnocení ve výši 1 252 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 289 300 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 302 700 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa, je součástí pozemku parcelní číslo 5815/1 o výměře 7 510 m². Další pozemky o výměře 8 547 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou, která je součástí většího celku – nákupního centra. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 8 776 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je OBI Česká republika s. r. o. (88 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 258 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 265 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 279 500 tisíc Kč).

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

Nemovitosti jsou umístěny v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa. Jednotlivé nemovitosti, parkoviště a přístupové komunikace se nacházejí na těchto pozemcích: objekt č. p. 3290 na pozemku p. č. 5815/70, objekt č. p. 3392 na pozemku 5815/74 a objekt č. p. 3291 na pozemku p. č. 5815/69, komunikace a parkoviště na pozemcích p. č. 5813/18, 5815/43, 5820/7 a 5820/11.

Nemovitosti mají montovanou konstrukci prosklenou v přední části obvodového pláště a jsou umístěny do tvaru písmene U, přičemž uprostřed se nachází společné parkoviště

Celkové plochy k pronájmu jsou u jednotlivých objektů následující: č. p. 3291 je 1 574 m², objekt č. p. 3290 je 1 762 m², u č. p. 3292 je 1 663 m². Jednotlivé stavby lze variabilně přestavovat a upravovat dle přání nájemců. Celková pronajimatelná plocha je 4 999 m², objekty jsou ze 100 % pronajaty.

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 3 161 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 142 500 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 146 200 tisíc Kč).

Objekt Brno II PENNY (ulice Bystrcká č. p. 1223/38, LV 6119)

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku p. č. 3163/191 o výměře 1 352 m² a další pozemky o výměře 4 071 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY. Slouží nájemním účelům pro provozování prodeje potravin. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 1 111 m², objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost PENNY Market s. r. o. (89,4 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 21 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 58 800 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 60 300 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Staré Město, katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště, je součástí pozemku st. 3358 o výměře 7 129 m². Další pozemky o výměře 10 572 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu je 10 145 m², objekt je 100% pronajat společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 241 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 136 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 143 800 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Chomutov, katastrální území Chomutov I a je součástí pozemku 3886/16 o výměře 9 846 m². Další pozemky o výměře 19 165 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Celková plocha k pronájmu je 12 440 m², objekt je 100% pronajat společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 6 543 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 1 328 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 117 600 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 134 200 tisíc Kč).

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

Nemovitosti jsou umístěny v obci Valašské Meziříčí, katastrální území Krásno nad Bečvou, jsou součástí pozemků st. 1217 (č. p. 879) a st. 2819/1 (č. p. 878) o celkové výměře 7 104 m². Další pozemky o výměře 8 351 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

U obou objektů se jedná o železobetonové konstrukce, z nichž jeden slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, v druhém jsou umístěny čtyři samostatné obchodní jednotky. Objekty i pozemky jsou zatíženy zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a.s. Oba objekty jsou 100% pronajaty, největšími nájemci jsou společnost UNI HOBBY, a.s. a společnost KiK Textil a Non-Food spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 1 108 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 144 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 155 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 163 100 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů, je součástí na pozemku st. č. 1737, o výměře 9 397 m², jehož součástí je i stavba č.p. 969 – obchod. Další pozemky o výměře 12 203 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Objekt byl uveden do provozu v roce 2019. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu činí cca 10 737 m², objekt je 100% pronajat společností UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 006 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 151 400 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 161 200 tisíc Kč).

Objekt Mikulov (ulice 28. října 1841/1B, LV 5706)

Nemovitost je umístěna v obci Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, je součástí pozemku p. č. 7880/5 (č.p. 1841) o výměře 879 m². Další pozemky o výměře 27 692 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Objekt je založen na železobetonové desce, obvodový plášť je zděný. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny TRAVEL FREE. Objekt byl zkolaudován v roce 2020. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu činí cca 1.384 m², objekt je 100% pronajat společností TRAVEL FREE s.r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 165 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 91 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 64 000 tisíc Kč (31. 12. 2021 byla 67 600 tisíc Kč).

Objekt Nový Jičín (ulice Přemyslovců č.p. 1/2252, LV 376)

Nemovitost je umístěna v obci Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín – Dolní Předměstí, je součástí pozemku st. 2020 o výměře 11 630 m². Další pozemky o výměře 7 041 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Objekt se skládá ze dvou částí a sice z obchodního prostoru (nákupní galerie) a parkingu. Jedná se o železobetonovou konstrukci, kdy pojízdní stropní desky parkingu zároveň tvoří pojízdnou střechu parkingu. Obvodový plášť tvoří fasádní plechové panely s vloženou tepelnou izolací, fasádní část od parkingu je tvořena prosklenými výlohami se vstupy do nájemních prostor. Nemovitost je obchodním centrem s celkem 19 nájemními jednotkami a je 100% pronajata. Hlavními nájemci jsou Albert Česká republika s.r.o. (44 %), KiK Textil a Non-Food spol. s r.o., HP Tronic Zlín s.r.o., LPP Czech Republic, s.r.o., Rossmann, spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 034 tisíc Kč a bylo provedeno technické zhodnocení ve výši 8 697 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 470 210 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 471 000 tisíc Kč).

POZEMKOVÉ PORTFOLIO

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Pozemky Kladno (katastrální území Kročehlavy, LV 23466)

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

Celkem se jedná o 38 952 m² pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Nutná stanoviska k podání žádosti o územnímu rozhodnutí byla obdržena v roce 2019. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo uzavřít smlouvu o spolupráci s vlastníkem sousedního pozemku, přes který měla být řešena dopravní přístupnost, bylo přepracováno dopravní řešení. V současné době se projednává odkoupení parovodu pro zásobování objektu teplem a probíhají jednání se společností ČEZ distribuce o zokruhování trasy pro dodávky elektrické energie.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2022 je 98 174 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 87 820 tisíc Kč).

Nový Jičín (katastrální území Nový Jičín – Dolní Předměstí, LV 376)

Jedná se o samostatně využitelné pozemky p. č. 599/2, 723/2, 94/21, 94/20, 93/17, 600, 731 a 94/7 o výměře 8 432 m² vyčleněné pro II. fázi výstavby obchodní galerie, k výstavbě prodejny DIY nebo rozšíření obchodní galerie o další nájemce. Jedná se o pozemky územním plánem zařazené jako plochy VS – plochy smíšené výrobní a OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura. V současnosti probíhají projekční a inženýrské práce týkající se dostavby nákupního centra.

Reálná hodnota pozemků dle ocenění k 31. 12. 2022 je 28 700 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 27 000 tisíc Kč).

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

Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 877/6 o výměře 19 309 m², 877/7 o výměře 16 267 m², 877/8 o výměře 7 102 m², 877/12 o výměře 1 939 m², 877/16 o výměře 4 579 m², 877/17 o výměře 1 882 m², 877/22 o výměře 4 955 m², 877/25 o výměře 4 740 m², 877/66 o výměře 63 m², 877/136 o výměře 69 m², 877/137 o výměře 58 m², 877/150 o výměře 337 m², 877/151 o výměře 194 m², 877/152 o výměře 193 m², 877/153 o výměře 195 m², 877/154 o výměře 193 m², 877/155 o výměře 195 m², 877/156 o výměře 193 m², 877/157 o výměře 195 m², 877/158 o výměře 193 m², 877/159 o výměře 195 m², 877/160 o výměře 194 m², 877/161 o výměře 194 m², 877/162 o výměře 194 m², 877/163 o výměře 194 m², 877/164 o výměře 193 m², 877/165 o výměře 195 m², 877/166 o výměře 193 m², 877/167 o výměře 195 m², 877/168 o výměře 194 m², 877/169 o výměře 195 m², 877/170 o výměře 194 m², 877/171 o výměře 195 m², 877/172 o výměře 194 m², 877/173 o výměře 194 m², 877/174 o výměře 330 m²

Celkem se jedná o 66 094 m² pozemků, z nichž 4 794 m² je určeno pro výstavbu rodinných domů, 6 837 m² je určeno k výstavbě bytových domů, 23 369 m² je určeno pro sport a školství. Ostatní výměru tvoří pozemky komunikací, zeleně a vzorového řadového domu.

Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V celém projektu jsou již dobudovány a zkolaudovány komunikace a sítě.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2022 za 66 094 m² činí 257 657 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 bylo 70 897 m² v reálné hodnotě 201 524 tisíc Kč).

Brno Chrlice (katastrální území Chrlice, LV 2151)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 1524/2 o výměře 51 m², 1546/1 o výměře 407 m², 1546/3 o výměře 29 m², 1546/4 o výměře 275 m², 1546/5 o výměře 209 m², 1546/6 o výměře 192 m², 1546/7 o výměře 279 m², 1546/8 o výměře 288 m², 1546/10 o výměře 215 m², 1547/1 o výměře 406 m², 1547/4 o výměře 249 m², 1547/5 o výměře 39 m², 1555/1 o výměře 193 m², 1556/1 o výměře 51 m², 1556/2 o výměře 33 m², 1557/1 o výměře 388 m², 1558/1 o výměře 191 m², 1558/3 o výměře 130 m², 1558/4 o výměře 148m², 1559/1 o výměře 16m²; 1559/2 o výměře 15m²; 1559/3 o výměře 20m²; 1559/4 o výměře 7m²; 1559/5 o výměře 16 m², 1559/6 o výměře 10 m², 1560/1 o výměře 170m², 1560/2 o výměře 124m², 1560/3 o výměře 49m², 1561 o výměře 303 m², 1562/1 o výměře 78 m², 1562/2 o výměře 33 m², 1563 o výměře 399 m², 1564/1 o výměře 453 m², 1564/2 o výměře 382 m², 1565/1 o výměře 903 m², 1565/2 o výměře 563 m², 1566 o výměře 1.297 m², 1567 o výměře 850 m², 1568 o výměře 552 m², 1569/1 o výměře 222 m², 1569/2 o výměře 222 m², 1570 o výměře 1 256 m², 1571/1 o výměře 2 892 m², 1572 o výměře 1 091 m², 1575/1 o výměře 1 120 m², 1575/3 o výměře 2 085m², 1575/5 o výměře 251 m², 1575/6 o výměře 531 m², 1575/7 o výměře 599 m², 1575/8 o výměře 1 169m², 1576/1 o výměře 61 m², 1576/2 o výměře 639 m², 1576/3 o výměře 772 m², 1577/1 o výměře 1 126 m², 1577/2 o výměře 1 138m², 1577/3 o výměře 1 090 m², 1577/4 o výměře 381 m², 1577/5 o výměře 396 m², 1577/6 o výměře 1 088m², 1582 o výměře 1 845 m², 1588/2 o výměře 102 m², 1588/3 o výměře 80 m², 1588/5 o výměře 25 m², 1588/6 o výměře 59 m², 1588/7 o výměře 63 m², 1588/8 o výměře 90 m², 1588/9 o výměře 82 m², 1588/10 o výměře 89 m², 1588/11 o výměře 58 m², 1588/12 o výměře 12 m², 1589 o výměře 1 164 m², 1590/1 o výměře 925 m², 1590/2 o výměře 856 m², 1590/3 o výměře 70 m², 1592/1 o výměře 1 137 m², 1592/2 o výměře 899 m², 1592/3 o výměře 631 m², 1592/4 o výměře 76 m², 1592/5 o výměře 875 m², 1592/6 o výměře 1 000 m², 1592/7 o výměře 1 107 m², 1592/8 o výměře 1 057 m², 1595/2 o výměře 173m²; 1598/7 o výměře 7m²; 1857/1 o výměře 1061m²; 1858/17 o výměře 5m²; 4204 o výměře 886 m², 4205/1 o výměře 4 373 m², 4206 o výměře 2 430 m², 4207 o výměře 2 188 m², 4208 o výměře 2 033 m², 4209 o výměře 2015 m², 4210 o výměře 2 036 m², 4211 o výměře 1 095 m², 4212 o výměře 1 110 m², 4213 o výměře 1 119 m², 4214 o výměře 1 035 m², 4215 o výměře 2 117 m², 4216 o výměře 2 121m², 4217 o výměře 3 022 m², 4218 o výměře 3 170 m², 4219 o výměře 1 243 m², 4220 o výměře 2 128 m², 4221 o výměře 2 219m², 4222 o výměře 2 306 m², 4223 o výměře 2 204 m², 4224 o výměře 945 m², 4225 o výměře 2 067 m², 4226 o výměře 1 850 m², 4227 o výměře 850 m², 4228 o výměře 2 809 m², 4229 o výměře 3 900m², 4230 o výměře 1 690 m², 4231 o výměře 5 863 m², 4232 o výměře 1 550 m², 4233 o výměře 3 364 m², 4234 o výměře 3 250 m², 4235 o výměře 2 100 m², 4236 o výměře 1 380 m², 4237 o výměře 600 m², 4238 o výměře 2 095 m², 4239 o výměře 701 m², 4240 o výměře 750 m², 4241 o výměře 1 600 m², 4242 o výměře 1 783 m², 4253/1 o výměře 485 m² , 1502 o výměře 1 166 m²

Celkem se jedná se o 123 348 m² pozemků. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. V prosinci byla vydána změna územního rozhodnutí. S největší pravděpodobností lze očekávat odvolání městské části proti tomuto rozhodnutí. Pokud by tato změna nabyla právní moci, měly by následovat projekční práce na stavebním povolení. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Projekt je zatím určen k prodeji, a to jak po částech, tak i v celku.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 193 324 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 180 899 tisíc Kč při výměře 122 182 m²).

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

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

Celkem se jedná o 93 093 m² pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice, která je spojena s realizací tzv. Vestecké spojky. Pokračují projekční práce na územní studii, regulačním plánu, modelaci protihlukového valu a dopravní studii. Paralelně se jedná se zástupci obce ohledně plánovací smlouvy.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 199 040 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 176 833 tisíc Kč).

Hradec Králové I (katastrální území Plačice, LV 9316)

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

Celkem se jedná o 266.493 m², přičemž z této plochy je cca 44.575 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové a zbývající plochu, 221 918 m², lze rozdělit následovně: cca 12.000 m² k bytové zástavbě, 69.000 m² by mělo být novým územním plánem určeno jako plocha občanského vybavení – komerční (OK) a cca 140.918 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu.

Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 92 288 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 87 458 tisíc Kč).

Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 494 o výměře 5 424 m² a 1861/9 o výměře 116 m². Celkem se jedná o 5 540 m² pozemků v sousedství rozvojové zóny „Nová Zelená“. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2022 je 1 682 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 1 481 tisíc Kč).

Tábor (katastrální území Tábor, LV 1526)

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

Celkem se jedná o 9 986 m² pozemků, které jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Územní studie „Vápenná strouha“, jejíž součástí jsou tyto pozemky byla schválena zastupitelstvem města. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2022 je 17 869 tisíc Kč (k 31. 12. 2021 byla 15 269 tisíc Kč).

Projekty ve výstavbě

Veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 104 179 tisíc Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (49 292 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (20 012 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlčích (17 976 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 575 tisíc Kč), projektové práce na objektu DIY Jindřichův Hradec (5 220 tisíc Kč) a projektové přípravné práce na pozemcích v Novém Jičíně určených k dostavbě obchodního centra (3 142 tisíc Kč).

KRÁTKODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv k 31. 12. 2022 byly peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty (94,91 %). Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 787 082 tisíc Kč, což je o 251 186 tisíc Kč více

než k 31. 12. 2021. Nárůst souvisel s minimální mírou investic, prodejem dlouhodobých aktiv držených k prodeji a fúzí.

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 42 243 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 20 960 tisíc Kč) tvořily 5,09 % krátkodobých aktiv. Na nárůstu o 21 283 tisíc Kč oproti stavu k 31. 12. 2021 se nejvíce podílely položky ostatní pohledávky – příjmy příštích období (stav k 31. 12. 2021: 2 469 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 19 190 tisíc Kč, nárůst 16 721 tisíc Kč) a poskytnuté zálohy (stav k 31. 12. 2021: 4 838 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 8 971 tisíc Kč, nárůst 4 133 tisíc Kč). Stav pohledávek z obchodních vztahů k 31. 12. 2022 byl 12 205 tisíc Kč tj. 1,47 % krátkodobých aktiv (k 31. 12. 2021: 11 729 tisíc Kč, nárůst 476 tisíc Kč, podíl na krátkodobých aktivech 1,79 %).

V průběhu roku 2022 byla prodána dlouhodobá aktiva držená k prodeji (stav k 31. 12. 2022: 0 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2021: 81 109 tisíc Kč). Ze zásob byly prodány nebytové jednotky 1 sklep a 3 parkovací stání včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V zásobách k 31. 12. 2022 zůstává nepřevedená plynovodní přípojka, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tisíc Kč.

PASIVA

S rozhodným dnem 1. 1. 2022 došlo k fúzi sloučením Fondu s jeho dceřinými společnostmi UG-D, a.s a Galerie Tabačka a.s., vliv fúze na strukturu pasiv Fondu podrobně viz. bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022 v Příloze účetní závěrky.

	k 31.12.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
	tisíc Kč	%		%	tisíc Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	5 060 076	96,94	4 854 038	95,40	4 846 826	95,72
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	112 984	2,17	119 354	2,35	109 256	2,16
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	46 670	0,89	114 611	2,25	107 636	2,12
AKTIVA CELKEM	5 219 730		5 088 003		5 063 718	

Přírůstek od 1. 1. 2022 do 31. 12. 2022 celkem 131 727 tisíc Kč, tj. 2,59 %. Celková hodnota k 31. 12. 2022 byla 5 219 730 tisíc Kč o struktuře:

VLASTNÍ KAPITÁL

Jeho meziroční nárůst byl o 213 250 tisíc Kč na hodnotu 5 060 076 tisíc Kč (z toho vliv fúze 7 212 tisíc Kč). Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (55,43 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,11 %), nerozdělený zisk předchozích období 1 942 238 tisíc Kč (38,38 %), zisk běžného období 206 038 tisíc Kč (4,08 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Celková výše závazků k 31. 12. 2022 byla 159 654 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 216 892 tisíc Kč), z toho dlouhodobé závazky 112 984 tisíc Kč tj. 70,77 % (31. 12. 2021: 109 256 tisíc Kč, 50,37 %) a krátkodobé závazky 46 670 tisíc Kč tj. 29,23 % (k 31. 12. 2021: 107 636 tisíc Kč, 49,63 %).

Největší závazkovou položkou 70 282 tisíc Kč (44,02 %) byl závazek z titulu odložené daně. Celkový nárůst odložené daně oproti stavu k 31. 12. 2021 (60 601 tisíc Kč) byl 9 681 tisíc Kč, z toho vliv fúze k 1. 1. 2022 10 099 tisíc Kč a přepoččet přechodných rozdílů k 31. 12. 2022 -418 tisíc Kč.

Druhou největší položkou v závazcích Fondu (27,82 %) je úvěr poskytnutý Českou spořitelnou a.s. Jeho stav k 31. 12. 2022 byl 44 422 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 50 307 tisíc Kč). Celková výše úvěru splatná v průběhu roku 2023 je 6 600 tisíc Kč.

Zůstatek závazku z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020 uzavřené v souvislosti s pořízením akciového podílu ve společnosti Galerie Tabačka a.s. (společnost zanikla fúzí s Fondem) byl k 31. 12. 2022 4 880 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 84 423 tisíc Kč). Celková výše splátek uhrazená v roce 2022 v nominální výši byla 80 350 tisíc Kč.

Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků byly v tomto období výnosy z pronájmu a příjem z prodeje pozemku. Fond dlouhodobě vykazuje dostatek finančních zdrojů a své finanční závazky plní řádně a včas.

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

Vzhledem k tomu, že se v roce 2022 neuskutečnila žádná z plánovaných investic, což bylo zapříčiněno ekonomickou krizí, kterou způsobila válka na Ukrajině (několikanásobné navýšení ceny plynu a elektřiny, zvýšení inflace), zůstaly tyto prostředky k dispozici pro rok 2023.

V roce 2023 předpokládá Fond koupi pozemků v Jindřichově Hradci a ve Zlíně (110 mil. Kč) a dokoupení pozemků v Průhonicích, potřebných pro propojení projektu na vznikající komunikace (45 mil. Kč). Dále budou pokračovat projekční a inženýrské práce týkající se pozemků v území Hole u Průhonic, Kladně Kročehlavech, Brně Chrlicích, Hradci Králové Plačicích, Jindřichově Hradci a Novém Jičíně (celkem 20 mil. Kč), terénní úpravy pozemků Praha k.ú. Hostavice (5 mil. Kč).

Dalšími výdaji Fondu budou investice do energeticky úspornějších technologií, investice do parkovací systémů na parkovištích u některých objektů UNI HOBBY a další technická zhodnocení a investice do vlastněných nemovitostí (57 mil. Kč).

Veškeré výše uvedené investice budou realizovány ze zdrojů Fondu nakumulovaných do konce období roku 2022 a z příjmů roku 2023.

Ke konci roku 2022 byly na účtech Fondu finanční prostředky ve výši 787 mil. Kč.

V roce 2023 fond předpokládá celkovou výši příjmů cca 465 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených.

Fond předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů a přeúčtovaných nákladů na energie a služby, správních nákladů a platby daní ve výši 318 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů na běžné opravy a plánované opravy vyplývající ze stáří objektů a požadavků nájemců 48 mil. Kč) a splátku úvěru ve výši 6,6 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měl Fond ke konci roku 2023 hotovost na účtech ve výši cca 690,40 mil. Kč.

Skutečná výše investic se může od výše uvedeného plánu lišit v závislosti na vývoji cen stavebních, projekčních a dalších prací a volných dodavatelských kapacit, rychlosti získání stavebního povolení či koupi některého projektu, který se na trhu nemovitostí objeví. Stejně tak může mít dopad rozhodnutí představenstva zahájit stavbu objektu v Jindřichově Hradci, na kterou již Fond obdržel stavební povolení, a zahájení stavby na pozemcích ve Zlíně (350 mil. Kč).

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

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

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik.

Rok 2023 bude nadále přímo i nepřímo ovlivněn důsledky zvýšeného geopolitického napětí, razantního růstu cen, poklesu souhrnného indikátoru důvěry. Ekonomika, jež se regenerovala z krizového vývoje spojeného s pandemickou situací i s počínajícím cyklickým útlumem ekonomiky, byla příliš brzy po částečném oživení konfrontována se zhoršenou situací spojenou s válkou na Ukrajině, s pokračujícím enormním zvýšením cen pohonných látek a dalších komodit, s kritickým zhoršením mezinárodních dodavatelsko-odběratelských vztahů, s prudkým nárůstem inflace.

V roce 2023 je očekáván pokles HDP doprovázený pokračujícím snižováním spotřeby. Pro rok 2023 se jeví jako hlavní rizika vývoje našeho národního hospodářství (vždy současně vysoce ovlivňovaného mezinárodně ekonomickými vztahy) nestabilita v mezinárodních hospodářských a politických vztazích (nejen vývoj války na Ukrajině), pokračující energetická krize, pokračující pokles domácí poptávky, včetně klesající koupěschopné síly obyvatelstva, a prohlubující se pokles souhrnného indikátoru důvěry (indikátor ekonomického sentimentu). Většina výše uvedených rizik pak bude pravděpodobně ovlivňovat hospodářský, sociální a politický vývoj nejen v roce 2023, ale i v letech bezprostředně na něj navazujících.

V roce 2023 je očekávána hospodářská recese. Její vývoj ani hloubku nelze momentálně plně odhadovat. V každém případě se projeví jak na národní, tak nadnárodní úrovni a její dopad na ekonomickou a sociální situaci v ČR bude negativní a silný. Tato situace bude ovlivňovat i podnikání Fondu.

V roce 2022 Fond provedl zátěžové testy s následujícími náměty:

- Dopad inflace do zvyšování nájemného a možné způsoby jednání nájemců vůči Fondu jako pronajímateli
- Zvýšení úrokových sazeb v důsledku překotného negativního vývoje na trhu úrokových sazeb a dopad tohoto vývoje na obhospodařování majetku fondu
- Enormní navýšování nákladů na energie a dopad tohoto navýšování pro Fond
- Změna depozitáře Fondu jako operační riziko

Testy potvrdily schopnost Fondu dále se vyvíjet i ve ztížených makroekonomických podmínkách a přijímat zásadní vnitřní rozhodnutí a zejména pak specifikovat ekonomické dopady takových rozhodnutí.

Základní rizika, která byla identifikována z hlediska Fondu jako nejvýznamnější, nedoznala v hodnoceném období žádných změn. Ani aktuální změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu v roce 2022 nevyvolaly nová zásadní rizika a nejistoty. Fond situaci průběžně sledoval, vyhodnocoval a na základě toho řídil tak, aby nedošlo k ohrožení výkonnosti Fondu (jedná se jak o rizika v minulosti již identifikovaná, tak rizika, jež by mohla potenciálně vzniknout).

V této souvislosti byly zpracovány zátěžové testy, které analyzovaly zejména riziko likvidity, a to na straně aktiv i pasiv. Pokud jde o vliv procesů probíhajících v českém národním hospodářství, lze konstatovat, že se v roce 2022 projeví na výkonnosti Fondu minimálně.

Fond nepočítá s výraznějším propadem příjmů (resp. počítá s určitou stagnací oproti předcházejícímu období) a nepočítá s natolik výrazným nárůstem výdajů, jež by se mohly negativně promítnout do likvidity Fondu, potažmo do výše ocenění pronajímaných objektů, které jsou oceňovány výnosovou metodou. Vzhledem k výše uvedenému (i s ohledem k dalšímu nárůstu cenové hladiny) by mohlo přechodně dojít k omezení možnosti investování do nových projektů. Nespornou výhodou Fondu je skutečnost, že není fondem podílovým či fondem SICAV a nemá tedy povinnost odkupovat vlastní cenné papíry. Tím mu jako uzavřenému alternativnímu investičnímu fondu odpadá velmi závažná povinnost, jež může u jiného typu fondu významně ohrozit likviditu a jež je z hlediska povinného subjektu velice těžko řiditelná.

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

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself) byla nadále vysoká; riziko je rozloženo teritoriálně, ale i diverzifikací nájemců. Oba nájemci těchto 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. S ohledem na vysoké riziko koncentrace je

počet vlastněných marketů DIY omezen na maximálně tři v jednom kraji. Představenstvo společnosti věnuje riziku koncentrace soustavnou péči.

Fond částečně snížil riziko koncentrace plynoucí z využití nemovitostí na pronájem marketů typu DIY získáním výnosové nemovitosti v Novém Jičíně, jejímiž nájemci nejsou nájemci typu DIY.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o jedno ze dvou nejvýznamnějších rizik, kterým Fond dlouhodobě čelí. Projevuje se zejména sníženou likviditou nemovitého majetku či změnami územních plánů, které nemůže Fond ovlivnit. Ke změnám u majetku Fondu nedošlo, nadále se nepodařilo vyjmout některé pozemky, na kterých se předpokládá developerská činnost, ze zemědělského půdního fondu či zajistit změnu charakteru pozemků na zastavitelné plochy. Toto riziko obecně s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Projevuje se v něm změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekloucí správní proces.

V daném období Fond prodal pozemek pro výstavbu bytového domu v Praze v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ se v roce 2023 předpokládá udržení status quo.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné riziko. Po celou dobu existence Fondu se nikdy, a to ani vzdáleně, neprojevovalo. Na této situaci nic nezměnila ani specifická situace v roce 2022 spojená s enormním nárůstem cen, zejména energií, stavebních materiálů a prací a dalších na straně jedné a poklesem koupěschopné poptávky obyvatelstva na straně druhé. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve Statutu Fondu či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

I přes toto konstatování však Fond pravidelně sleduje ukazatele likvidity. Ve 2. pololetí 2022 pak provedl zátěžové testy likvidity Fondu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji s výjimkou úvěru od České spořitelny, a.s., který převzal při fúzi se společností Unistav International, a.s. Fond má dostatečnou likvidní rezervu, aby mohl úvěr bez problému umořovat, resp. v případě potřeby jednorázově splatit z vlastních prostředků.

Přesto z hlediska předjímání dalších cest vývoje investování Fond provedl zátěžové testování dopadu simulovaného nárůstu úrokových sazeb. Vzhledem k výsledkům příslušného testování a současně k nestabilitě ekonomické situace ČR v důsledku ekonomického i mimoekonomického vývoje Fond neuvažuje pro rok 2023 o významnější změně této politiky.

Ostatní rizika uvedená ve Statutu Fondu se buď vůbec v roce 2022 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování

V současné době nejsou zohledňována rizika udržitelnosti coby samostatné kategorie rizik, jelikož předmětná rizika buď nejsou s ohledem na složení portfolií obhospodařovaných investic relevantní, resp. již jsou obsažena v jiných kategoriích rizik, neplyne-li ze statutu Fondu jinak. Podrobněji v části ZÁSADY UDRŽITELNOSTI (klimatické záležitosti).

Informace o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

Fond při své činnosti postupuje komplexně, aby investice byla ekonomicky výhodná a zároveň poskytovala vyváženost ve vztahu k principům udržitelnosti, z tohoto důvodu nejsou rizika udržitelnosti zohledňována ani hodnocena jako samostatná kategorie. Fond uvedenou oblast monitoruje a nejméně jednou ročně reviduje, zda nedošlo ke změně.

Informace o tom, jak jsou zásady odměňování fondu konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti

Fond zohledňuje při odměňování osob ve společnosti zejména rizikový profil a kapitálovou přiměřenost fondu. Fond řídí odměňování tak, aby byl systém odměňování dlouhodobě udržitelný a v souladu se sektorovou regulací.

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byla v roce 2022 účtována Fondu odměna v celkové výši 619 tisíc Kč.

Žádné jiné služby než výše uvedené, nebyly v roce 2022 auditory provedeny a účtovány.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2022

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2022

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

OBSAH: Výkaz o finanční situaci
Výkaz o úplném výsledku
Výkaz změn vlastního kapitálu
Výkaz o peněžních tocích
Příloha k účetní závěrce

V Praze dne 6. 4. 2023



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2022	2021
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 390 405	4 407 685
Nehmotná aktiva	3.1.	1 251	1 251
Investice do nemovitostí	3.2.	4 386 043	3 896 132
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	1 111	251
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4.	2 000	178 500
Majetkové účasti	3.5.	-	331 551
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	3.6.	829 325	656 033
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	3.6.,3.2.	-	81 109
Zásoby		-	915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	3.6.,3.4.	-	17 153
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		21 176	16 567
Ostatní pohledávky		21 067	4 393
Peněžní prostředky a ekvivalenty		787 082	535 896
AKTIVA CELKEM		5 219 730	5 063 718
VLASTNÍ KAPITÁL	3.7.	5 060 076	4 846 826
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 148 276	1 935 026
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		112 984	109 256
Přijaté půjčky	3.8.	37 822	43 887
Závazek odložená daň	4.12.	70 282	60 601
Ostatní závazky	3.8.	4 880	4 768
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	3.9.	46 670	107 636
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	6 600	6 420
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	21 582	12 508
Ostatní závazky	3.8., 3.9.	18 488	88 708
PASIVA CELKEM		5 219 730	5 063 718

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2022	2021
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	293 516	251 487
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	4 181	1 616
Čisté výnosy z pronájmu		297 697	253 103
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-55 202	-37 593
Tržby z prodeje zásob	4.4.	1 586	1 005
Náklady na pořízení zásob	4.4.	-919	-1 006
Náklady na držbu a prodej zásob	4.4.	-77	-165
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.5.	-	27 950
Snížení hodnoty majetku	4.6.	47	-2 222
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.7.	-41 266	95 371
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.8.	252	-310
Zisk/ ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	4.9.	10 823	2 835
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		232	-
Správní náklady	4.10.	-19 508	-16 479
Provozní výsledek hospodaření		193 665	322 489
Úrokové výnosy	4.11.	24 502	7 511
Úrokové náklady	4.11.	-878	-2 721
Ostatní čistý finanční výsledek	4.11.	-377	-28
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		23 247	4 762
Zisk/ Ztráta před zdaněním		216 912	327 251
Daň z příjmů	4.12.	-10 874	-14 384
Zisk/ Ztráta za účetní období		206 038	312 867
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		206 038	312 867

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2020	2 805 000	106 800	1 622 159	4 533 959
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	312 867	312 867
Zůstatek k 31.12.2021	2 805 000	106 800	1 935 026	4 846 826
Zůstatek k 31.12.2021	2 805 000	106 800	1 935 026	4 846 826
Vliv fúze k 1.1.2022	-	-	7 212	7 212
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	206 038	206 038
Zůstatek k 31.12.2022	2 805 000	106 800	2 148 276	5 060 076

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2022	31.12.2021
Peněžní tok z provozní činnosti		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	457 098	349 007
Platby dodavatelům za služby a materiál	-167 729	-98 519
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>289 369</i>	<i>250 488</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statut. orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-13 237	-9 981
Platby daní včetně daně z příjmů	-91 959	-85 260
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	22 042	1 669
Bankovní poplatky	-53	-28
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	206 162	156 888
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	2 214	82 963
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	111 237	59 820
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-30 772	-25 779
Přijaté splátky úvěrů a půjček	-	18 000
Úroky poskytnuté půjčky	-	5 842
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	82 679	140 846
Peněžní toky z finanční činnosti		
Splátky úvěrů	-5 885	-6 240
Úroky z přijatých úvěrů	-70	-87
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-80 350	-80 350
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-86 305	-86 677
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	202 536	211 057
Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období*	584 546	324 839
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	787 082	535 896

*viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022

PŘÍLOHA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“). Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14196.

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

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2022 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

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

Orgány Společnosti k 31. 12. 2022

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	Ing. Jan Kůrka
člen dozorčí rady	Ing. Jiří Pavlát

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2022 celkem 13 zaměstnanců (k 31. 12. 2021 měla Společnost 8 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

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

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky.

Účetní závěrka zahrnuje výkaz o finanční situaci, výkaz o úplném výsledku, výkaz změn vlastního kapitálu, výkaz o peněžních tocích a přílohu k účetní závěrce obsahující popis účetních pravidel a doplňující komentář.

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

2.2.1. Standardy a interpretace nově aplikované Společností pro aktuální účetní období

Následující standardy, interpretace a dodatky byly nově aplikovány Společností od 1.ledna 2022:

Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Nevýhodné smlouvy – náklady na splnění smlouvy
Dodatek vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zda je smlouva nevýhodná. Z přijetí novelizace nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.

Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace – odkaz na Koncepční rámec

Dodatek IFRS 3 aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jedná se o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.

Roční zdokonalení IFRS pro cyklus 2018-2020

V rámci Ročního zdokonalení IFRS vydala rada IASB drobné úpravy ke čtyřem standardům – IFRS 1 První přijetí IFRS, IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 41. Úprava IFRS 1 První přijetí IFRS zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatelé později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Úprava IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje zda, jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Úprava IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení a požadavky jiných standardů. Z přijetí novelizace do účetních pravidel nevyplynul žádný dopad do účetní závěrky Společnosti.

2.2.2. Nové a novelizované standardy přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti anebo dosud nebyly schváleny Komisí Evropské Unie

Níže uvedené standardy a interpretace, resp. jejich dodatky vydané IASB nejsou účinné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 a/nebo ještě nebyly schváleny Evropskou komisí. Společnost se u nich rozhodla, že nevyužije možnosti jejich dřívější aplikace

IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu (účinné od 1. 1. 2021 odloženo dodatkem na 1. 1. 2023 nebo později)
Nový standard přinářející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na účetní závěrku Společnosti.

Dodatek IFRS 17 Pojistné smlouvy – prvotní použití IFRS 17 a IFRS 9 srovnatelné informace (účinné od 1.1.2023 nebo později)

Dodatek úzce novelizuje přechodná ustanovení IFRS 17 pro ty účetní jednotky, které budou s IFRS 17 aplikovat poprvé i IFRS 9. Společnost již IFRS 9 aplikuje a působí v jiném odvětví, než je pojišťovnictví.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později)

Úpravy požadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. signifiant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost novou úpravu a z ní vyplývající změny posoudí, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (účinnost pro účetní závěrky od 1. 1. 2023 nebo později)

Dodatek definuje účetní odhady a přináší další úpravy, které mají pomoci účetním jednotkám odlišit změny účetních odhadů od změn účetních pravidel. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později)

Dle dodatku se výjimka z vykázání odložené daně při prvotním vykázání aktiva nebo závazku nevztahuje na transakce, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. Důvodem jsou rozdílné přístupy u transakcí jako jsou leasingy a závazky související s demontáží a odstraněním aktiva. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2024 a později, dodatek ohledně odložení účinnosti EU dosud neschválila)

Dodatek poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Dodatek ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Dodatek vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněno očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – dlouhodobé závazky s kovenanty (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2024 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek upřesňuje, že klasifikaci závazku jako dlouhodobého závazku ovlivňují pouze kovenanty, které má účetní jednotka povinnost dodržet ke konci nebo před koncem účetního období. Naopak, na klasifikaci závazku nemají vliv budoucí kovenanty, kde povinnost dodržení je až po skončení účetního období. Účinnost je retrospektivní a Společnost aktuálně neočekává žádný dopad do účetní závěrky.

Dodatek IFRS 16 Leasing – závazky z leasingu ve zpětném leasingu (účinnost pro účetní závěrky počínaje 1.1.2024 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek upravuje požadavky na ocenění závazku ze zpětného leasingu, účinnost je retrospektivní. Společnost aktuálně neočekává žádný dopad do účetní závěrky.

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

2.2.3. Důležitá účetní pravidla

Účetní závěrka vychází z předpokladu, že Společnost neuvažuje o ukončení činnosti a že bude ve své činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

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

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

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva oceňovaná v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel za účelem sestavení účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní

závěrky, na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky a týkající se zejména:

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně ziskatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji a jejich ocenění
- řízení finančních rizik

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

Investice do nemovitostí

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

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

Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2022 resp. 2021.

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

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

Pozemky, budovy, zařízení

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

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

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

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

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

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
Stroje, přístroje, zařízení, inventář	3–6 let
Motorová vozidla	3 roky

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

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

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

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

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

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

Společnost jako nájemce

Společnost v postavení nájemce, používá jediný účetní model se zachycením v rozvaze s výjimkami, které lze použít pro krátkodobé leasingy a leasingy nízké hodnoty.

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

Společnost vykazuje ve výkazu finanční situace práva k užívání, která reprezentují práva k užití aktiv, která jsou předmětem leasingových ujednání. Zároveň Společnost prezentuje závazky představující povinnost hradit leasingové platby. Práva k užívání a související závazky jsou zachyceny k počátku trvání leasingu. Společnost rozlišuje mezi leasingem a servisní smlouvou dle toho, zdali je ve smlouvě předmět leasingu identifikován a je ovládán zákazníkem (nájemcem), tj. Společností. Ovládání aktiva existuje tehdy, pokud má nájemce – Společnost právo získat podstatnou část benefitů spojených s aktivem z jeho užívání po stanovenou dobu a má právo řídit využití daného aktiva.

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

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

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

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

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

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji představují majetek, u kterého Společnost předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

V tomto případě musí být závazně přijat plán prodeje majetku a musí být zahájen aktivní program vedoucí k nalezení kupce. Majetek musí být aktivně nabízen za cenu, která je přiměřená vzhledem k jeho aktuální reálné hodnotě a prodej bude uskutečněn do jednoho roku od jeho klasifikace jako Dlouhodobá aktiva držená k prodeji.

Zásoby

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

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje. Hodnota je stanovena znalcem.

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

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

Finanční nástroje

Společnost zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

Klasifikace a ocenění finančního aktiva

Finanční aktiva zahrnují majetkové účasti (viz bod 6.1 Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022), pohledávky – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

Poskytnuté pohledávky (půjčky), pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky jsou finanční aktiva s pevně stanovenými nebo určitelnými platbami, která nejsou kótována na aktivním trhu.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, finanční aktiva jsou oceněná naběhlou hodnotou. Úrokový výnos je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých pohledávek, u nichž je případný úrokový výnos nevýznamný.

Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Zůstatky prezentované v účetní závěrce tak reflektují změny v úvěrovém riziku pohledávky. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Společnost k obchodním pohledávkám uznává ztrátu ze snížení hodnoty na bázi očekávané úvěrové ztráty, přičemž bere v úvahu celoživotní ztráty. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění

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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

Společnost plně odepíše obchodní pohledávku, pokud informace indikují velké finanční problémy dlužníka a není realistické, že pohledávka bude uhrazena. Odepsaná pohledávka může být nadále předmětem vymáhání, a pokud by Společnost nakonec získala určitou náhradu, je ta uznána jako zisk ve výsledku hospodaření.

Společnost odúčtuje pohledávku, pokud jsou vyčerpána smluvní práva k peněžním tokům plynoucím z pohledávky nebo pokud je pohledávka převedena, prodána na jiný subjekt a tím také většina všech rizik a prospěchů spojených s vlastnictvím pohledávky. Je-li při převodu, prodeji rozdíl mezi účetní hodnotou odúčtované pohledávky a získanou protihodnotou, je rozdíl uznán ve výsledku hospodaření.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

Cílem držby těchto aktiv je získání smluvních peněžních toků, přičemž peněžní toky jsou tvořeny splátkami jistiny a úroky.

Tato finanční aktiva jsou oceněna naběhlou hodnotou za pomoci efektivní úrokové míry. Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva a vyčíslí opravnou položku ve výši očekávaných úvěrových ztrát. Při vyčíslení očekávaných úvěrových ztrát je zohledňována časová hodnota peněz, současné ekonomické podmínky a prognózy z veřejně dostupných zdrojů (především ČNB – Zprávy o finanční stabilitě).

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

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

Majetkové účasti

Majetkové účasti („dceřiné společnosti“) jsou společnosti, kde má Společnost pravomoc řídit finanční a provozní strategii obvykle spojenou s vlastnictvím akcií představujícími více než polovinu hlasovacích práv.

Investice do dceřiných společností jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů. K rozvahovému dni jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené nezávislým znalcem. Rozdíl z přeceňování je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku daného období a je prezentován samostatně ve výkazu o úplném výsledku (ocenění reálnou hodnotou s přeceněním účtovaným do zisku nebo ztráty (FVPL)).

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdržného podílu z kumulovaného zisku dané investice. Výnos z investic do dceřiné společnosti je vykázán v zisku nebo ztrátě běžného období jako výnos z dividend poté, co vznikne právo na výplatu.

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

Klasifikace o ocenění finančních závazků

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny, měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

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

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě. Úroky z přijatých půjček a úvěrů jsou účtovány do výsledku hospodaření. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých přijatých půjček, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazů o finančních pozicích kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Ostatní závazky dlouhodobé a krátkodobé

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Společnost v naběhlé hodnotě s účtováním pomocí efektivní úrokové sazby. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozicích kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Odúčtování finančního aktiva a pasiva

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty.

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty tvoří hotovost v bance, pokladní hotovost a krátkodobé vklady s původní dobou splatnosti do tří měsíců. Vymezení peněžních prostředků pro účely výkazu finanční situace a výkazu peněžních toků je shodné. Společnost nedrží a nevykazuje žádné peněžní ekvivalenty.

Výkaz peněžních toků je sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

V rámci peněžních toků z provozní činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z pronájmu nemovitostí, souvisejících služeb a běžné činnosti Společnosti, především platby daní a úroky z bankovních vkladů. V rámci peněžních toků z investiční činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investicemi do nemovitostí a dalších dlouhodobých aktiv, operací s poskytnutými půjčkami, vč. úroků k nim připadajících z nákupu či prodeje majetkových účastí, operací s dlouhodobými aktivy drženy k prodeji a operací se zásobami, které se sestávají z prodeje bytových a nebytových jednotek. V rámci peněžních toků z finančních činností jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s vlastním kapitálem, bankovními úvěry a jinými dlouhodobými zdroji financování činnosti Společnosti, včetně příslušných úroků z těchto zdrojů financování.

Kompenzace finančních nástrojů

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

Výnosy, náklady

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch Společnosti, a lze je spolehlivě ocenit. Výnosy jsou oceňovány v reálné hodnotě obdržené nebo nárokové protihodnoty a představují částky nárokové Společností za služby poskytnuté v běžné podnikatelské činnosti. Výnosy jsou sníženy o odhadované slevy, daň z přidané hodnoty a jiné s tržbami související daně.

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy ze služeb

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

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

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

Náklady na provoz nemovitostí

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

Správní náklady

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

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

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

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

Základní kapitál

Finanční nástroje emitované Společností jsou uváženy jako vlastní kapitál pouze v rozsahu, v němž nesplňují definici finančního závazku. Základní kapitál je tvořen kmenovými akciemi, jsou klasifikovány jako kapitálové nástroje. Vyplacení dividend je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Zisk na akcii

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

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

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

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

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí, a tedy informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

Následné události

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

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

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné se Společností zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná se Společností, pokud tato osoba:

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

Subjekt je spřízněn se Společností, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);

- (iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;
- (v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;
- (vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);
- (vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

3.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v projektu Rodinné bydlení Jahodnice (Praha, k. ú. Hostavice)“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

Tento majetek byl zařazen do kategorie samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti z důvodu nemožnosti stanovit časový plán snižování hodnoty. Celá účetní cena projektové dokumentace byla 7 267 tis. Kč (k 31. 12. 2021: 7 267 tis. Kč).

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území. Vzhledem k tomu, že v roce 2022 nebyl realizován žádný prodej pozemků byla ponechána k 31. 12. 2022 jeho snížená hodnota ve výši jako k 31. 12. 2021 tj. 1 251 tis. Kč (2021: 1 251 tis. Kč).

3.2. Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 155 200 tis. Kč (tj. 3,54 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem (2021: 163 100 tis. Kč; 4,19 % celkových investic do nemovitostí). Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	Celkem
Zůstatek k 1.1.2021	2 974 271	795 848	154 154	3 924 273
Převody*	54 344	-61 832	-73 621	-81 109
Náklady na rozvojové projekty	-	-	23 297	23 297
Úbytky investic do nemovitostí	-8 475	-43 059	-14 166	-65 700
Rozdíly z přecenění	30 520	60 327	4 524	95 371
Zůstatek k 31.12.2021	3 050 660	751 284	94 188	3 896 132
Vliv fúze k 1.1.2022	471 000	27 000	-	498 000
Investice/akvizice	-	8 024	-	8 024
Převody	13 578	-	-13 578	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	25 153	25 153
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Rozdíly z přecenění	-142 108	102 426	-1 584	-41 266
Zůstatek k 31.12.2022	3 393 130	888 734	104 179	4 386 043

*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy, z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti, jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držena k prodeji.

dlouhodobá aktiva držena k prodeji	metoda ocenění *	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Praha – Jahodnice	porovnávací	-	81 109

**ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)*

K 31. 12. 2021 byl převeden do dlouhodobých aktiv držných k prodeji pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu v hodnotě 81 109 tis. Kč.

K 31. 12. 2022 nebyly uzavřeny žádné závazné smluvní vztahy týkající se odprodeje investic do nemovitosti v období do jednoho roku.

Rok 2022

V průběhu roku byl zakoupen pozemek v Brně Chrlících potřebný pro úspěšné pokračování projektu, pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Průhonice, Brno, Kladno, Jindřichův Hradec, Nový Jičín) a v některých pronajatých objektech byla provedena technická zhodnocení. Byl prodán pozemek pro výstavbu bytového domu v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a kamerový systém v prostoru DRIVE-IN v objektu ve Zlíně.

Rok 2021

V průběhu roku byla dokončena a zkolaudována dostavba objektu ve Zlíně (objekt byl rozšířen o DRIVE-IN), pořízen závorový systém na parkoviště u objektu v Českých Budějovicích a náhradní zdroj elektrické energie do objektu v Mikulově. Pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Průhonice, Brno, Kladno) a v některých pronajímaných objektech byla provedena technická zhodnocení.

Společnost prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2022 i k 31. prosinci 2021 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Společnost je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a má dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponuje rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

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

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných, či inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací

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

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

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Meziročně nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,92 % (2021: 99,64 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínkách a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 6,83 % (2021: 6,41 %) a průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě byla 2 189 Kč/m² (2021: 1 837 Kč/m²).

Rok 2022

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	152 500
Hodonín	výnosová	233 300
Praha	výnosová	401 030
České Budějovice	výnosová	236 000
Pardubice	výnosová	241 100
Brno	výnosová	279 000
Zlín	výnosová	289 300
Česká Lípa I	výnosová	265 200
Penny Brno	výnosová	58 800
Staré Město	výnosová	136 000
Česká Lípa II	výnosová	142 500
Valašské Meziříčí	výnosová	155 200
Chomutov	výnosová	117 600
Svitavy	výnosová	151 400
Mikulov	výnosová	64 000
Nový Jičín	výnosová	470 200
celkem		3 393 130

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	17 869
Brno	porovnávací	193 324
Kukleny	porovnávací	1 682
Plačice	porovnávací	92 288
Průhonice	porovnávací	199 040
Praha	porovnávací	257 657
Kladno	porovnávací	98 174
Nový Jičín	porovnávací	28 700
celkem		888 734

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

Projekty ve výstavbě jsou dosud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 104 179 tis. Kč. Největší položku tvoří výdaje na vybudovanou infrastrukturu pozemků Praha (49 292 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (20 012 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Brně Chrlcích (17 976 tis. Kč), projektové přípravné práce na pozemcích v Kladně (6 575 tis. Kč), projektové práce na projektu DIY Jindřichův Hradec (5 220 tis. Kč) a dostavbě obchodního centra na pozemku v Novém Jičíně (3 142 tis. Kč).

Rok 2021

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	161 900
Hodonín	výnosová	240 100
Praha	výnosová	404 160
České Budějovice	výnosová	244 800
Pardubice	výnosová	250 100
Brno	výnosová	291 000
Zlín	výnosová	302 700
Česká Lípa I	výnosová	279 500
Penny Brno	výnosová	60 300
Staré Město	výnosová	143 800
Česká Lípa II	výnosová	146 200
Valašské Meziříčí	výnosová	163 100
Chomutov	výnosová	134 200
Svitavy	výnosová	161 200
Mikulov	výnosová	67 600
celkem		3 050 660

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	15 269
Brno	porovnávací	180 899
Kukleny	porovnávací	1 481
Plačice	porovnávací	87 458
Průhonice	porovnávací	176 833
Praha	porovnávací	201 524
Kladno	porovnávací	87 820
celkem		751 284

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 94 188 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (48 316 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlcích (17 901 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 560 tis. Kč).

3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2022	2021
Požizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.*	2 097	1 850
Přírůstky	975	
Prodeje	1 308	
Zůstatek k 31.12.	1 764	1 850
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.*	-1 660	-1 408
Přírůstky	-301	-191
Prodeje	1 308	
Zůstatek k 31.12.	-653	-1 599
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	1 111	251

*viz. bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022

Společnost vlastní pouze zařízení, které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia.

3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám*	-	176 500
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	178 500

*viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022

Společnost vykazuje v roce 2022 a 2021 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem ve výši 2 000 tis. Kč.

3.5. Majetkové účasti

	2022	2021
Počáteční zůstatek k 1.1.*	-	303 601
Přírůstky/nákup	-	-
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	-	27 950
Zůstatek k 31.12.	-	331 551

*viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022

3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	-	81 109
Zásoby	-	915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	17 153
Pohledávky z obchodních vztahů	12 205	11 729
Poskytnuté zálohy	8 971	4 838
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	21 176	16 567
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	328	253
Ostatní aktiva – předplacené náklady	1 477	1 541
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	19 190	2 469
Ostatní pohledávky – ostatní	72	130
Celkem ostatní pohledávky	21 067	4 393

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Bankovní účty	587 046	535 874
Termínované vklady	200 000	-
Pokladní hotovost	36	22
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	787 082	535 896

Rok 2022

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji viz. bod 3.2. Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám viz bod 3.4. a bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky dosud nepřevedená plynovodní přípojka postavená pro bytový dům B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, její reálná hodnota dle posudku znalce je 0 tis. Kč.

Rok 2021

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji viz. bod 3.2. Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám viz bod 3.4.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 sklep a 3 parkovacích stání) včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedená plynovodní přípojka. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 915 tis. Kč.

3.7. Vlastní kapitál

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodu účetní závěrky.

Společnost v roce 2022 ani 2021 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

Zisk za účetní období roku 2021 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 28. 6. 2022 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)		
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	206 038	312 867
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	206 038	312 867
Základní zisk na akcii v Kč	36 527,96	55 769,49
Zředěný zisk na akcii v Kč	36 527,96	55 769,49

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držené jako vlastní akcie.

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

3.8. Přijaté úvěry, půjčky a ostatní dlouhodobé závazky

Společnost má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030, finanční prostředky byly poskytnuty na pořízení nákupního centra Valašské Meziříčí a jsou zajištěny zástavním právem k těmto nemovitostem. Úvěr na Společnost přešel v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s. a je úročen fixní úrokovou sazbou.

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Stav úvěru k 31. 12. 2022 byl 44 422 tis. Kč (k 31. 12. 2021 50 307 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 6 600 tis. Kč (2021: 6 420 tis. Kč), částka 37 822 tis. Kč (2021: 43 887 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 695 tis. Kč, nad pět let částku 12 727 tis. Kč.

V roce 2020 v souvislosti s kapitálovou akvizicí (koupě akcií společnosti Galerie Tabačka a.s., v důsledku fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2022 společnost zanikla, viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022) uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. K 31. 12. 2021 byla nominální výše závazku 85 350 tis. Kč (v naběhlé hodnotě vykazováno 79 655 tis. Kč v krátkodobých závazcích a 4 768 tis. Kč v dlouhodobých závazcích). V období roku 2022 bylo uhrazeno 80 350 tis. Kč, k 31. 12. 2022 je zůstatek nesplaceného závazku splatný do 15. 1. 2024 vykázán v ostatních dlouhodobých závazcích, výše závazku 4 880 tis. Kč (nominální hodnota 5 000 tis. Kč).

3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Závazky z obchodního styku	13 551	7 347
Přijaté zálohy	7 689	4 745
Závazky – spřízněné osoby	342	416
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	21 582	12 508
Výdaje příštích období	14 025	5 728
Výnosy příštích období	1 304	1 208
Odměny stat.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 094	734
Daň z příjmů splatná	-	-
Ostatní daně	2 065	1 365
Ostatní závazky – ostatní	-	79 673
Celkem ostatní závazky	18 488	88 708

Krátkodobé závazky ostatní viz. bod 3.8.

3.10. Čistá hodnota aktiv dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

Zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech upravuje v § 196 oceňování majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti a to následovně:

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie s tím, že

a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena

na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobněm regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě Společnosti se jedná o položku zásoby (podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší) a přijaté půjčky (společnost zvolila pro ocenění přijatých půjček dle IFRS 9 ocenění v naběhlé hodnotě). Rozdíl reálné a naběhlé hodnoty u přijatých půjček je důsledkem vývoje tržních úrokových sazeb k 31.12.2022 v porovnání s fixní úrokovou sazbou, kterou jsou přijaté půjčky úročeny. Ostatní finanční aktiva a ostatní finanční závazky jsou oceňovány v naběhlé hodnotě, kterou vzhledem k velikosti zůstatků a krátkodobé splatnosti lze považovat za vhodnou aproximaci reálné hodnoty.

Níže je uveden přehled rozdílu hodnot (údaje v tis. Kč) podle IFRS a Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

k 31.12.2022

	účetní hodnota	reálná hodnota	rozdíl
AKTIVA			
Nehmotná aktiva	1 251	1 251	-
Investice do nemovitostí	4 386 043	4 386 043	-
Pozemky, budovy a zařízení	1 111	1 111	-
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000	-
Zásoby	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	21 176	21 176	-
Ostatní pohledávky	21 067	21 067	-
Peněžní prostředky a ekvivalenty	787 082	787 082	-
ZÁVAZKY			
Přijaté půjčky	37 822	27 816	10 006
Závazek odložená daň	70 282	70 282	-
Ostatní dlouhodobé závazky	4 880	4 880	-
Přijaté půjčky krátkodobé	6 600	6 600	-
Krátkodobé závazky z obchodního styku	21 582	21 582	-
Ostatní závazky	18 488	18 488	-
HODNOTA ČISTÝCH AKTIV	5 060 076	5 070 082	10 006

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

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31. 12. 2022 celková hodnota čistého obchodního jmění Společnosti dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 5 070 081 852,75 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 903 757,91 Kč (rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků: položka zásoby 0 tis. Kč, položka přijaté půjčky včetně krátkodobých 10 006 tis. Kč).

K 31. 12. 2021 bylo celkové čisté obchodní jmění 4 846 918 734,00 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 863 978,38 Kč, rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků nebyl identifikován.

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2022	2021
Výnosy z pronájmu	293 420	249 089
Výnosy ze služeb	96	2 398
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	293 516	251 487

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

Pronájem nemovitostí je klasifikován jako operativní leasing, přičemž z tzv. nevypověditelných leasingů jsou očekávány následující budoucí minimální leasingové platby:

	k 31.12.2022
Platby – nájemné do 1 roku	284 151
Platby – nájemné nad 1 rok a do 5 let	900 950
Platby – nájemné nad 5 let	730 087
Budoucí minimální leasingové platby celkem	1 915 188

4.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2022	2021
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	79 448	36 576
Náklady na energie	-79 695	-36 837
Výnosy související s pronájmem – ostatní	14 682	4 108
Náklady na poskytované služby	-10 254	-2 231
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	4 181	1 616

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

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2022	2021
Opravy a udržování nemovitostí	35 547	20 646
Bezpečnostní služby	6 251	5 894
Daň z nemovitých věcí	2 771	2 383
Správa budov a nemovitostí	3 291	3 632
Ostatní náklady související s nemovitostmi	7 342	5 038
Náklady na provoz nemovitostí celkem	55 202	37 593

4.4. Prodej a držba zásob

	2022	2021
Tržby z prodeje zásob	1 586	1 005
Náklady na pořízení zásob	919	1 006
Zisk/ztráta z prodeje zásob	667	-1

Během roku 2022 byl ukončen prodej nebytových jednotek v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Byl prodán poslední sklep a 3 parkovací stání (prodeje roku 2021: 6 sklepů, 2 parkovací stání).

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2022 byly celkem 77 tis. Kč (2021: 165 tis. Kč), jednalo se o náklady na energie a služby v bytovém domě a neprodaných jednotkách a náklady spojené s vyřizováním reklamací.

4.5. Zisk/ztráta z majetkových účastí

	2022	2021
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí*	-	27 950
Snížení hodnoty majetku celkem	-	27 950

* viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1. 1. 2022

4.6. Snížení hodnoty majetku

	2022	2021
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-	-2 118
Snížení hodnoty pohledávek	47	-61
Snížení hodnoty zásob	-	-43
Snížení hodnoty majetku celkem	47	-2 222

Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku, pohledávek a zásob

k 31. 12. 2022	počáteční stav k 1. 1. 2022	změna v průběhu období	změna hodnoty k 31.12.2022 - zvýšení	změna hodnoty k 31.12.2022 - snížení	konečný stav k 31. 12. 2022
Dlouhodobý nehmotný majetek	6 016	-	-	-	6 016
Pohledávky	5 342	-860	-	47	4 435
Zásoby	7 959	-5 840	-	-	2 119
Snížení hodnoty majetku celkem	19 317	- 6 700	-	47	12 570

4.7. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2022	2021
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-142 108	30 520
Pozemkové portfolio	102 426	60 327
Projekty ve výstavbě	-1 584	4 524
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-41 266	95 371

4.8. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2022	2021
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	252	65 432
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-	-65 700
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-	-42
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	252	-310

Rok 2022

Společnost prodala kamerový systém v přístavbě DRIVE IN v objektu UNI HOBBY Zlín.

Rok 2021

Společnost prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí.

4.9. Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji

	2022	2021
Výnosy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	91 931	49 438
Reálná hodnota dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-81 108	-46 603
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	10 823	2 835

4.10. Správní náklady

	2022	2021
Mzdové náklady a odměny	10 268	8 416
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	3 109	2 547
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	3 247	3 040
Nájemné a spotřeba energie a vody v pronajatých prostorách	1 121	986
Odpisy zařízení	203	191
Spotřeba materiálu	305	327
IT služby	374	264
Ostatní správní náklady	881	708
Správní náklady celkem	19 508	16 479

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

	2022	2021
Úroky – dlouhodobé pohledávky*	-	5 842
Bankovní úroky	24 502	1 669
Úrokové výnosy celkem	24 502	7 511

	2022	2021
Úroky z úvěru	70	87
Úroky – ostatní dlouhodobé závazky	808	2 634
Úrokové náklady celkem	878	2 721

*viz bod 6.1. Informace ohledně fúze k 1.1.2022

	2022	2021
Bankovní poplatky	-53	-28
Ostatní finanční zisky a ztráty	-324	-
Ostatní čistý finanční výsledek	-377	-28

4.12. Daň z příjmů

	2022	2021
Daň z příjmů – splatná	11 292	7 802
Odložená daň z příjmů	-418	6 582
Celkem daň z příjmů	10 874	14 384

	2022	2021
Zisk za účetní období	206 038	312 867
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-10 874	-14 384
Zisk před zdaněním	216 912	327 251

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-10 846	-16 363
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-28	1 979
Celkem daň z příjmů	-10 874	-14 384

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2022 činí 5,010 % (2021: 4,40 %)

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2022			2021		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	1 251	-	1 251	1 251	-	1 251
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	4 386 043	2 979 809	1 406 234	3 977 241	2 761 783	1 215 458
Pozemky, budovy, zařízení	1 111	961	150	251	126	125
Zásoby	-	2 119	-2 119	915	5 816	-4 901
Půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	-	-	193 653	194 500	-847
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	4 880	5 000	120	84 423	85 350	927
Odložená daň (sazba 5 %)			70 282			60 601

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

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

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

5.1. Úvěrové riziko

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

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2022 a 2021 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2022	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé poskytnuté půjčky	-	-	-	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 720	5 891	-4 435	21 176
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	19 190	-	-	19 190
Peněžní prostředky a ekvivalenty	787 082	-	-	787 082
Celkem	825 992	5 891	-4 435	827 448

k 31.12.2021	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	178 500	-	-	178 500
Krátkodobé poskytnuté půjčky	18 000	-	-847	17 153
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15 970	4 919	-4 322	16 567
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 469	-	-	2 469
Peněžní prostředky a ekvivalenty	535 896	-	-	535 896
Celkem	750 835	4 919	-5 169	750 585

5.2. Riziko likvidity

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

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

S výjimkou úvěru od České spořitelny a.s., závazku z titulu smlouvy o postoupení pohledávky a zádržného z titulu smluv o dílo, Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců, dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

5.3. Tržní riziko

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

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

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2022 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 31. 12. 2022 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykryt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

Společnost je vystavena riziku vyplývajícímu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

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

5.4. Řízení kapitálu

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

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 96,94 % (2021: 95,72 %) pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

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

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

Definice spřízněných stran je uvedena v část 2.2.3. - spřízněné strany.

Členové představenstva obdrželi v roce 2022 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 839 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 518 tis. Kč (v roce 2021 celkem 3 413 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 137 tis. Kč).

V roce 2022 ani v roce 2021 neměla Společnost žádné vedoucí osoby.

6.1. Informace ohledně fúze k 1.1.2022

Níže uvedené tabulky představují účetní zachycení sloučení Společnosti s dceřinými společnostmi UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. Zahajovací rozvaha zveřejněna na webu Společnosti.

Aktiva

v tisících Kč	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 407 685	9 576	384 362	-495	113 921	113 426	-517 229	4 397 820
Nehmotná aktiva	1 251		1 625		-1 625	-1 625		1 251
Investice do nemovitostí	3 896 132		382 454		115 546	115 546		4 394 132
Pozemky, budovy a zařízení	251		186					437
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	178 500		97				-176 597	2 000
Odložená daňová pohledávka				38		38	-38	
Majetkové účasti	331 551	9 576		-533		-533	-340 594	
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	656 033	33 861	18 175	-198	-4	-202	-17 684	690 183
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	81 109							81 109
Zásoby	915	198	4	-198	-4	-202		915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	17 153						-17 153	
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	16 567	224	2 507				-143	19 155
Ostatní pohledávky	4 393	139	313				-387	4 458
Peněžní prostředky a ekvivalenty	535 896	33 300	15 351				-1	584 546
AKTIVA CELKEM	5 063 718	43 437	402 537	-693	113 917	113 224	-534 913	5 088 003

Jmění zanikajících společností UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. nebylo přeceněno dle Zákona o přeměnách, neboť nedochází ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. vykazuje v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech aktiva z investiční činnosti v reálných hodnotách, takto byla rozdělena a oceněna i aktiva zanikající společnosti UG-D, a.s. a zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s.

Úpravy při fúzi představují:

- vyloučení podílů v zanikající společnosti UG-D, a.s. a zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s.
- vyloučení vzájemných vztahů mezi nástupnickou společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., zanikající společností UG-D, a.s. a zanikající společností Galerie Tabačka a.s.* a rozdílu vzniklého ze zaokrouhlování údajů v účetních závěrkách na celé Kč oproti součtu částek z obrátových předvah
- převod dlouhodobé pohledávky vykazované zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s. do krátkodobých pohledávek v souladu s metodikou účtování nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
- přeúčtování z položky ostatní pohledávky – daň z příjmů do položky ostatní závazky – daň z příjmů

*Pohledávky z titulu půjčky za zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s. byla v zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s. v souladu s českými účetními předpisy oceněna v nominální výši 194 500 tisíc Kč. Nástupnická společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v souladu s mezinárodními účetními standardy ocenila tuto pohledávku metodou efektivního úroku ve výši 193 653 tisíc Kč. Rozdíl ve výši 847 tisíc Kč se promítl d nerozděleného zisku v rámci úprav při fúzi.

Vlastní kapitál

	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
v tisících Kč								
Základní kapitál	2 805 000	2 000	132 000				-134 000	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800		8 000				-8 000	106 800
Nerozdělený zisk	1 935 026	40 923	44 342	-693	92 272	91 579	-169 632	1 942 238
VLASTNÍ KAPITÁL	4 846 826	42 923	184 342	-693	92 272	91 579	-311 632	4 854 038

Nedochází ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Základní kapitál a kapitálové fondy (emisní ážio) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. zůstávají v zahajovacím výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaze) ve výši vykazované nástupnickou společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2021.

Úpravy při fúzi představují:

- vyloučení základního kapitálu zanikající společnosti UG-D, a.s. a zanikající společnosti Galerie Tabačka, a.s.
- vyloučení kapitálového fondu zanikající společnosti Galerie Tabačka, a.s.
- promítnutí oceňovacího rozdílu z vyloučených podílů v zanikající společnosti UG-D, a.s. a zanikající společnosti Galerie Tabačka do položky nerozdělený zisk nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
- vyloučení dopadu přepočtu dlouhodobé pohledávky za zanikající společností Galerie Tabačka a.s. efektivní úrokovou mírou do položky nerozdělený zisk nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

- promítnutí změny odložené daně z dopadu fúze do nerozděleného zisku nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Cizí zdroje

	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	109 256	0	194 865	0	20 657	20 657	-205 424	119 354
Přijaté půjčky	43 887							43 887
Závazek odložená daň	60 601		16 607		21 645	21 645	-28 154	70 699
Rezervy			988		-988	-988		0
Ostatní závazky	4 768		177 270				-177 270	4 768
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	107 636	514	23 330	0	988	988	-17 857	114 611
Přijaté půjčky krátkodobé	6 420		18 000				-18 000	6 420
Krátkodobé závazky z obchodního styku	12 508	182	4 123				530	17 343
Ostatní závazky	88 708	332	1 207		988	988	-387	90 848
ZÁVAZKY CELKEM	216 892	514	218 195	0	21 645	21 645	-223 281	233 965

Nástupnická společnost přejímá závazky zanikající společnosti UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s.

Úpravy při fúzi představují:

- vyloučení vzájemných vztahů mezi nástupnickou společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., zanikající společností UG-D, a.s. a zanikající společností Galerie Tabačka a.s.
- přeúčtování z položky ostatní pohledávky – daň z příjmů – do položky ostatní závazky – daň z příjmů pohledávky – daň z příjmů
- převod dlouhodobých závazků zanikající společnosti Galerie Tabačka a.s. do krátkodobých závazků v souladu s metodikou účtování nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
- přepoččet odložené daně daňovou sazbou nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

6.2. Vztahy se spřízněnými osobami za sledované období

Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Galerie Tabačka, a.s.	-	176 500
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	176 500

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
Galerie Tabačka, a.s.	-	17 153
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	17 153

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	8 498	6 847
TRAVEL FREE, s.r.o.	959	810
Galerie Tabačka a.s.	-	232
UG-D, a.s.	-	7
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	9 457	7 896

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	5 983	952
Celkem ostatní pohledávky	5 983	952

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	2 261	2 098
UNIMEX GROUP, a.s.	244	319
Václavské, a.s.	58	60
UG-D, a.s.	-	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 563	2 478

Ostatní závazky

	k 31.12.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	240	241
Václavské, a.s.	-	1
Celkem ostatní závazky	240	242

Výnosy z pronájmu a služeb

	2022	2021
UNI HOBBY, a.s.	243 323	198 340
TRAVEL FREE, s.r.o.	6 916	5 191
UG-D, a.s.	-	111
Galerie Tabačka a.s.	-	192
UNIMEX GROUP, a.s.	24	-
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	250 263	203 834

Náklady na provoz nemovitostí

	2022	2021
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 460
UNI HOBBY, a.s.	1 938	1 648
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 398	4 108

Správní náklady

	2022	2021
Václavské, a.s.	1 063	1 049
UNIMEX GROUP, a.s.	274	255
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	5
UG-D, a.s.	-	3
Celkem správní náklady	1 337	1 312

Úrokové výnosy

	2022	2021
Galerie Tabačka, a.s.	-	5 842
Celkem úrokové výnosy	-	5 842

Zisk/ ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2021	2021
UNI HOBBY, a.s.	252	-4 114
Celkem zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	252	- 4 114

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

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

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčík – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- Kč s platností do 31. 7. 2025. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 407 281,- Kč s platností do 20. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 683 644,50 Kč s platností do 31. 7. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 204 228,90 Kč s platností do 15. 5. 2026 na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 350 000,- Kč s platností do 31. 3. 2027. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HECHT MOTORS s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 231 375,- Kč s platností do 31. 3. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 114 167,90 Kč s platností do 31. 8. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti TESCOOMA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 119 101,76 Kč s platností do 31. 5. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti GECO, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- finanční záruka poskytnutá mateřskou společností CCC Spółka Akcyjna ve výši 616 608,85 Kč s platností od data jejího vystavení do konce třetího měsíce následujícího po ukončení účinnosti nájemní smlouvy, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti CCC Czech, s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,- Kč s platností do 20. 9. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 863 827,- Kč s platností do 2. 11. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 187 693,- Kč s platností do 1. 8. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Samohyl group a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka
- finanční záruka poskytnutá mateřskou společností LPP S.A. ve výši 862 952,64 Kč s platností do 10. 2. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti LPP Czech Republic s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Galerie Tabačka

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

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

Společnost použila účetní metody způsobem vycházejícím z předpokladu, že bude nepřetržitě pokračovat ve své činnosti. Společnost neobchoduje se společnostmi z Ukrajiny a Ruska. Ruská invaze tak nemá podstatný vliv na činnost společnosti a neohrožuje předpoklad nepřetržitého trvání podniku. Společnosti se také postupně daří stabilizovat náklady na energie.

Služebnosti

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 3163/114,3163/122	umístění kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	3163/132	distribuční soustava trafostanice

UNI HOBBY market a pozemky Pardubice (k.ú. Pardubice – LV 12663)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 1759/8	parcela 1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1759/7, 1761/6, 2784/29	parcela 1759/19, 1759/8	cesty a stezky
CETIN a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	zřízení (uložení), provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	zřízení (umístění), údržba a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/3, 3258/29	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a právo přístupu a příjezdu k ní
parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a přístupu a příjezdu k ní
Pražská teplárenská, a.s.	parcela 3258/23	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav předávací stanice a právo přístupu a příjezdu k ní

UNI HOBBY market České Budějovice (k.ú. České Budějovice 3 - LV 4172)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
EG.D, a.s.	parcela 1617/1	právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN

UNI HOBBY market Jihlava (k.ú. Horní Kosov – LV 1717)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D, a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/252	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
EG.D, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG.D, a.s.	parcela 1040/37	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy NN

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela 2058/80	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela St. 9032, 2058/120	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřízení, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapětových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela St. 9109, St. 9903, 2058/123,2058/199	parcela St. 9214, 2058/97, 2058/129, 2058/141-145	umístění stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela St.9023, 9206/3, 2058/127, 2058/130, 2058/152, 2058/154,155, 2058/210, 2058/80	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, za účelem zajišťování běžné údržby, provozu a odstraňování poruch na zařízení
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela 2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	parcela St. 9214	strpět zařízení, udržování, opravy a provozování stavby – technologie předávací stanice s právem vstupu oprávněného či jeho dodavatelů za účelem údržby a provádění oprav
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

EG.D, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabel VN v pozemku, VN rozvaděč v trafostanici a přístup do trafostanice k VN rozvaděči, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace a zlepšení výkonnosti včetně jejího odstranění
EG.D, a.s.	parcela 2058/97	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat distribuční soustavu – kabelové vedení VN, optická telekomunikační síť na pozemku, právo provádět na distribuční soustavě úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG.D, a.s.	6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy-kabel VN, NN, rozvaděč NN
parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
parcela St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 2880/31	parcela 2880/4	chůze a jízdy a vedení inženýrské sítě
parcela 2868/14, 2868/17, 2880/29, 2880/31, 2880/99, 2880/100, 2880/19, 2880/228, 2880/229	parcela 2880/15	vedení inženýrských sítí
CETIN a.s.	parcela 2880/15	zřizování a provozování telekomunikačního vedení
Statutární město Kladno	parcela 2880/97	zřízení a provozování veřejné komunikační sítě (optický kabel)

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-174, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/12, 877/136,137, 877/150-159,877/16-17, 877/160-174, 877/22,25,66, 877/6-8	parcela 881/39	služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace a vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PREdistribuce, a.s.	877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikačního vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/12, 877/16, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudovaného v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/16, 877/25, 877/6, 877/17	strpět plynovodní přípojku

UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	parcela 3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/1	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/2	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/3	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
parcela 3840/4	parcela 3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy

parcela 3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	parcela 3886/32, 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového kanálu včetně optického kabelu pro přenos dat a napájecího kabelu ručního mytí
--	--------------------------	---

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 1651	parcela 1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
parcela 1651	parcela St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
parcela St. 1217, st. 2819/1	parcela St. 749/4, 1612/10, 1612/12	nápojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	parcela 406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	parcela 1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1612/11, 1612/2	věcné břemeno chůze a jízdy
parcela St. 749/4, 1612/10	parcela 1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
parcela St. 2810, st. 2811	parcela 1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přílehlé retenční nádrže s právem přichodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
parcela St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	parcela 1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	parcela 1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě

ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
parcela St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/44, 1560/45	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou
nemovitost neevidovaná v katastru	parcela 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31	umístit na služebných pozemcích vodní dílo (SO 09 splašková kanalizace, SO 10 dešťová kanalizace, SO 11 vodovod), vstupovat a vjíždět na služebné pozemky za účelem kontroly, údržby, provozování, oprav a stavebních úprav vodního díla,

Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/5, 94/9	uložení vedení inženýrské sítě – vodovodního řadu
parcela St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	zřízení, provozování, údržba, oprava a právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	parcela 2050	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela st. 2050, 93/3	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat domovní STL plynovod a plynovou kotelnu v budově, pro dodávku tepla obchodnímu centru, právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním plynovodu STL a plynové kotelny

ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2022

Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2022

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 finanční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2022
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022
Rozvahový den:	31. prosince 2022
Datum podepsání zprávy:	14. dubna 2023
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora k účetní závěrce a výroční finanční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2022**



EURO-Trend Audit, a.s.

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



Russell Bedford

taking you further

Member of Russell Bedford International

"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční finanční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční situaci k 31. 12. 2022, z výkazu o úplném výsledku, výkazu změn vlastního kapitálu, výkazu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2022 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2022 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2022 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

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

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 1 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky účetní jednotky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- **Výnosy z pronájmu a služeb**

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

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Dále jsme vyhodnotili zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních závěrcích.

- **Investice do nemovitostí**

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme prověřili existenci, vlastnictví, zástavní či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2022, které jsme posoudili na uzavřené kupní a prodejní smlouvy. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání investic do nemovitostí v účetní závěrcích.

- **Oceňování reálnou hodnotou**

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

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směnicemi a posoudili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Prověřili jsme přecení majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetní závěrcích.

Ostatní informace uvedené ve výroční finanční zprávě

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

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

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

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

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

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

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

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

které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

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

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

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

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

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

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

Určení auditora a délka provádění auditu

Audítorem účetní jednotky nás dne 28. 6. 2022 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Audítorem účetní jednotky jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a) písmeno a) zákona o účetnictví, jsme sedm let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 14. dubna 2023 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

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

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetní závěrky v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení účetní závěrky obsažené ve výroční finanční zprávě v platném formátu XHTML.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrka obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zdali účetní závěrka, která je obsažena ve výroční finanční zprávě, byla sestavena ve formátu XHTML.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2022 obsažená ve výroční finanční zprávě je ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 14. dubna 2023



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

Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2022

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích, dále jen „ZOK“)

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 28375025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“) podává tuto písemnou Zprávu o vztazích za poslední účetní období, tj. **za období od 1. ledna 2022 do 31. prosince 2022.**

V roce 2022 došlo ve struktuře Fondu k zásadní změně, kdy se nejprve ke dni 25. 2. 2022 stal Fond jediným akcionářem dceřiné společnosti Galerie Tabačka, a.s., IČO: 27339718 a následně na základě fúze sloučením ke dni 30. 6. 2022 došlo k zániku obou dceřiných dcer Fondu, a to společnosti UG-D a.s., IČO: 27181227 a společnost Galerie Tabačka, a.s., IČO: 27339718. Jedinou nástupnickou společností obou zanikajících dcer se stal Fond. Tato zpráva o vztazích proto bude v některých částech rozdělena na období od 1. 1. do 30. 6. 2022 a na období od 1. 7. do 31. 12. 2022.

1. Struktura vztahů

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

Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (nepřímo prostřednictvím české společnosti NEVILLE Investments, s.r.o.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B. V. do 1. 12. 2022, od 2.12.2022 prostřednictvím české společnosti REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč.

Ovládající osobou Fondu ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Fond i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládá přímo či nepřímo 64,03 % akcií Fondu (z toho přímo vlastní 58,04 % akcií Fondu, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 5,99 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv. JUDr. Jiří Šimáně zároveň je osobou s řídicí pravomocí – předsedou představenstva.

Druhým největším akcionářem Fondu, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který s celkovým podílem 35,44 % přímo, či nepřímo spoluovládá Fond i další společnosti koncernu (vlastní přímo 31,44 % akcií Fondu, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 3,99 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň je Ing. Jaromír Šmejkal osobou s řídicí pravomocí – místopředsedou představenstva.

V evidenci skutečných majitelů jsou pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal řádně uvedeni jako skuteční majitelé Fondu.

JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal přímo, či nepřímo ovládají nejen Fond, ale i další společnosti koncernu.

Ovládající osoby a osoby jednající ve shodě

JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2

UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČO: 416 93 540

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

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

CANARIA TRAVEL, spol. s r.o., Horňátecká 481/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 496 89 428

Janáčkovo, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 996

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, IČO: 288 78 931

UG Jet 2, s.r.o., sídlo Praha 1- Václavské nám. 815/53, IČO: 290 04 039

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

Smartwings, a.s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČO: 256 63 135

Global Wines & Spirits s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO: 610 63 070 *(do 9. 8. 2022, kdy byl podíl společnosti UNIMEX GROUP, a.s. prodán)*

Václavské, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 888

Vinohradská BLDG, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 799

Příkopy, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 961

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1- Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 283 75 025

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

Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 138, Malá Strana, Praha 5, Janáčkovo nábřeží 59, IČO: 27369714

• JUDr. Jiří Šimáně přímo či nepřímo dále ovládá:

NEVILLE Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 965 *(na společnost podnikající do 15. 2. 2022 pod obchodní firmou Calvia Investments, s.r.o. přešlo jako na nástupnickou společnost v důsledku přeshraniční fúze sloučením veškeré jmění zaniklé společnosti Neville Investments B.V., identifikační číslo 581 16 680, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí)*

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1 IČO: 291 44 264

Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 044 06 486

Fly Investments II s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 477

PAR RES 28 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 729

Vysoký Újezd 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 893

Vysoký Újezd 2 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 067

Vysoký Újezd 3 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 211

Hole 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 630

UG-D a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 27181227 *(společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením s mateřskou společností, nástupnickou společností se stal UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.)*

Galerie Tabačka a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 273 39 718 *(společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením s mateřskou společností, nástupnickou společností se stal UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.)*

Janáčkovo 59 s.r.o., Václavské náměstí 53/815, Praha 1 – Nové Město, IČO: 119 68 800

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

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

• Ing. Jaromír Šmejkal:

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2- Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 12 965 *(na společnost přešlo jako na nástupnickou společnost v důsledku přeshraniční fúze sloučením k 1. 12. 2022*

veškeré jmění zaniklé společnosti JADA Investments B.V., se sídlem Amsterdam, s obchodní adresou Nizozemské království, 1043BW Amsterdam, Naritaweg 165, RSIN 852881484)

Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 020 59 941

Janackovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 243 01 035

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

UG-D a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 271 812 27 *(společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením s mateřskou společností, nástupnickou společností se stal UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.)*

Galerie Tabačka a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 273 39 718 *(společnost zanikla k 30. 6. 2022 fúzí sloučením s mateřskou společností, nástupnickou společností se stal UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.)*

DEPO Syndicate I s.r.o., Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 098 74 283

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

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

Prostřednictvím shora uvedených společností pak UNIMEX GROUP, a.s. a pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal nepřímo drží podíly i v dalších společnostech, na nichž se výše uvedené společnosti vlastnicky podílejí. S těmito společnostmi neměl Fond. v r. 2022 žádné vztahy.

Osoby ovládané Fondem jako ovládající osobou

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Fond jako jediný akcionář ovládal společnost UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, PSČ 11000, IČO: 27181227, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 9569.

Do 24. 2. 2022 byl Fond dále majoritním akcionářem (512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společnosti Galerie Tabačka a.s., Teplice, Krupská 33/20, PSČ 41501, IČO: 27339718, zaps. v OR KS v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1833. Dne 25. 2. 2022 odkoupil Fond od společnosti UG-D, a.s. zbývající akcie společnosti Galerie Tabačka a.s. (a to 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3,03 % na základním kapitálu společnost) a stal se tak jediným akcionářem Galerie Tabačka a.s.

Představenstvo Fondu na svém jednání dne 2. 12. 2021 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením společnosti Galerie Tabačka a.s. a její sesterské společnosti UG-D a.s. s Fondem v prvním pololetí roku 2022 s rozhodným dnem sloučení 1.1.2022. Fúze byla v plánovaném termínu úspěšně realizována, obě dceřiné společnosti fúzí zanikly a byly z obchodního rejstříku vymazány k 30. 6. 2022.

Po zániku dceřiných společností UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. fúzí sloučením, tedy od 1. 7. 2022, Fond nemá žádné ovládané osoby.

2. Úloha Fondu jako ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

V rámci seskupení je Fond osobou ovládanou, jejíž ovládající osobou je JUDr. Jiří Šimáně, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s., dalšího významného akcionáře Fondu. Další ovládající osobou je Ing. Jaromír Šmejkal, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

Období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

Fond byl i osobou ovládající, neboť ovládal

- a. v období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 jako jediný akcionář společnost UG-D, a.s. a

- b. v období 1. 1. 2021 do 24. 2. 2022 společnost Galerie Tabačka a.s., a to jak přímo (vlastnictvím 512 ks akcií), tak nepřímo prostřednictvím dceřiné společnosti UG-D, a.s., která vlastnila 16 akcií. V období od 25. 2. 2022 do 30. 6. 2022, tedy po odkupu 16 ks akcií od společnosti UG-D, a.s., Fond ovládal společnost Galerie Tabačka a.s. jako jediný akcionář.

V období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 Fond řídil a ovládal své dceřiné společnosti prostřednictvím nejvyšších orgánů ovládaných osob, tedy u společnosti Galerie Tabačka a.s. do 24. 2. 2022 valnou hromadou, a od 25. 2. 2022 u obou dceřiných společností pak v souladu s ust. § 12 odst. 1 ZOK výkonem působnosti nejvyššího orgánu jediným akcionářem.

Představenstvo dceřiné společnosti UG-D, a.s. bylo dvoučlenné a tvořil ho předseda představenstva JUDr. Jiří Šimáně (zároveň i předseda představenstva Fondu) a Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva (zároveň i místopředseda představenstva Fondu).

Dceřinou společnost Galerie Tabačka a.s. řídilo dvoučlenné představenstvo, jehož předsedou byl Ing. Petr Pavlát (který je zároveň členem představenstva Fondu) a místopředsedkyní byla Ing. Naděžda Žebráková (finanční ředitelka Fondu).

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou je vykonávat v souladu se svým předmětem podnikání činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

Období od 1. 7. 2022 do 31. 12. 2022

Ke dni 30. 6. 2022 obě dceřiné společnosti Fondu (UG-D, a.s. a Galerie Tabačka, a.s.) zanikly fúzí sloučením a byly vymazány z obchodního rejstříku. Fond se stal jedinou nástupnickou společností zaniklých společností a přestal být ovládající osobou. Jiné dceřiné společnosti Fond nemá.

3. Způsob a prostředky ovládnání Fondu jako ovládané osoby

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím nejvyššího orgánu ovládané osoby, kterým je valná hromada.

Nebyla uzavřena žádná akcionářská dohoda ani dohoda o výkonu hlasovacích práv.

Valná hromada dle platných stanov ovládané osoby (po schválení kandidátů Českou národní bankou jako dozorovým orgánem) volí a odvolává členy statutárního orgánu, kterým je tříčlenné představenstvo. Představenstvu náleží obchodní vedení ovládané osoby.

Valná hromada rovněž volí a odvolává členy tříčlenné dozorčí rady. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a Fondu.

Představenstvo

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

Dozorčí rada

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

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Takováto jednání, a to ani

- jednostranná (např. zpětvzetí žaloby, atd.),
 - vícestranná (např. smluvní vztahy),
 - jednání ve formě konání (např. prominutí dluhu),
 - ve formě nekonání (např. neuplatnění pohledávky)
- nebyla v rozhodném období učiněna.

Rovněž neexistují žádná neuskutečněná jednání, která by ovládaná osoba uskutečnila nebýt seskupení a vztahu ovládaní. V rozhodném období nebyly s výjimkou transakcí uvedených v této zprávě učiněny žádné majetkové dispozice mezi členy seskupení ani mezi ovládanou osobou a třetí osobou na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

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

Takové smlouvy nebyly uzavřeny

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

Jedinou takovou smlouvou byla smlouva uzavřená mezi Fondem jako nabyvatelem a společností UG-D, a.s. jako převodcem dne 24. 2. 2022. Předmětem této smlouvy byl úplatný převod 16 ks akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. na Fond. Transakce byla schválena představenstvem i dozorčí radou Fondu i představenstvem společnosti UG-D, a.s. a byla realizována za obvyklých podmínek a za cenu dle znaleckého posudku. Společnosti Galerie Tabačka a.s. a UG-D a.s. následně v důsledku fúze sloučením s Fondem zanikly a k 30. 6. 2022 byly vymazány z obchodního rejstříku.

7. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období

Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNI HOBBY a.s.	Dodatky uzavřené v rozhodném období k nájemním smlouvám pro prostory jednotlivých objektů jsou pro lepší přehlednost uvedeny níže v bodě 8 u popisu jednotlivých nájemních smluv

8. Smlouvy uzavřené mezi osobami propojenými či tvořícími podnikatelské seskupení před rozhodným obdobím, na jejichž základě bylo plněno i v rozhodném období

Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Servisní smlouva na servis HW (1.5.2008) + dodatek č. 1 (17.12.2012) - smlouva byla ukončena k 30. 9. 2022

UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o externím zajištění služeb ICT (17.12.2014) + dodatek č. 1 (19.12.2014) + dodatek č. 2 (14.12.2016) + dodatek č. 3 + dodatek č. 4 (1.4.2020) - smlouva byla ukončena k 30. 9. 2022
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku (19.12.2016)+ dodatek č. 1 (20.7.2017)+dodatek č. 2 (31.7.2018) + dodatek č. 3 (1.4.2019)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o zpracování osobních údajů GDPR_č. 011 (1.6.2018)
Václavské, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015) + dodatek č. 1 + dodatek č. 2 (9.12.2020)
UG-D, a.s. <i>(ke dni 30.6.2022 společnost zanikla v důsledku fúze sloučením)</i>	Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015) + dodatek č. 1 (30.12.2016) + dodatek č. 2 (9.12.2020) - k 30. 6. 2022 byla smlouva ukončena
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt České Budějovice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č. 2 (8.2.2017) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Hodonín“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č.2 1.4.2015) + dodatek č.3 (1.1.2016) + dodatek č. 4 (1.4.2016) + dodatek č. 5 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Jihlava“ (22.3.2013) + dodatek č.1 (20.8.2014) + dodatek č. 2 (22.1.2020) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Pardubice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (30.4.2013) + dodatek č. 2 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Uherské Hradiště“ (23.7.2014) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Chomutov“ (28.6.2017) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Brno“ (19.11.2018) + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Zlín“ (19.11.2018) + dodatek č. 1 na objekt Zlín – DRIVE IN od (1.10.2021) + dodatek č. 2 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018)– objekt Brno

UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 26.6.2018 přešlo na Fond v důsledku fúze s UNISTAV International, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Valašské Meziříčí“ (29.7.2016) + dodatek č. 1 (9.12.2016) + dodatek č. 2 (29.6.2018) + dodatek č. 3 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemků – Svitavy + dodatek č. 1 (29.12.2022)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání – Roztyly (1.10.2020)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu části pozemku „parkování“ – Roztyly (1.10.2020)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci při provádění údržby nemovitosti – Svitavy (28.3.2019)
TRAVEL FREE, s.r.o.	Nájemní smlouva na nemovitosti v k.ú. Mikulov na Moravě (8.11.2019) + dodatek č. 1 (2.6.2020)
Galerie Tabačka a.s. <i>(ke dni 30.6.2022 společnost zanikla v důsledku fúze sloučením)</i>	Smlouva o zápůjčce mezi Galerie Tabačka a.s. a JTH Holding a.s. (24.7.2020), do níž na základě Smlouvy o postoupení pohledávky vstoupil Fond do práv a povinností zapůjčitele ke dni 29. 9. 2020 - k 1. 7. 2022 smlouva zanikla v důsledku fúze
Galerie Tabačka a. s. <i>(ke dni 30.6.2022 společnost zanikla v důsledku fúze sloučením)</i>	Smlouva o spolupráci (30.9.2020) - k 30. 6. 2022 byla smlouva ukončena
Galerie Tabačka a.s. <i>(ke dni 30.6.2022 společnosti zanikla v důsledku fúze sloučením)</i>	Smlouva o zřízení zástavního práva (5.10.2020) - k 1. 7. 2022 smlouva zanikla v důsledku fúze

9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a 72 ZOK.

10. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Představenstvo konstatuje, že v hodnoceném období veškerá vzájemná plnění mezi osobami tvořícími spolu s ovládanou osobou koncern, probíhala na základě v této zprávě uvedených smluvních vztahů.

Kromě možnosti využívat dlouholeté obecné povědomí o obchodní firmě mateřské společnosti, účast ovládané osoby v seskupení přináší i další výhody, zejména:

- silnější pozice při vyjednání o podmínkách poskytování některých služeb (např. mobilní operátoři, pojišťovny, atd.)
- možnost vzájemných synergií, např. v řízení lidských zdrojů, IT služeb, včetně možnosti optimalizace některých procesů v rámci skupiny,
- snadnější přístup k finančnímu, znalostnímu a technickému potenciálu jednotlivých členů skupiny,

- některé běžné obchodní vztahy realizované mezi jednotlivými členy skupiny (např. při nájmu prostor sloužících podnikání) za obvyklých tržních podmínek umožňují udržet finanční prostředky v rámci seskupení a optimalizují i náklady na případné řešení běžných problémů i na veškerou komunikaci se smluvním vztahem související.

Po řádném posouzení všech skutečností, jakož i vzhledem k tomu, že ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla ovládané osobě žádná újma ani nevzniklo žádné riziko újmy, konstatuje představenstvo, že si není vědomo žádných nevýhod či neobvyklých rizik vyplývajících pro ovládanou společnost ze členství v koncernu.

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.

V Praze dne 30. března 2023

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Ing. Petr Pavlát

člen představenstva