

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní zpráva

k 30. 6. 2018

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2018	5
INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY	6
DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A SKUPINY V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	8
PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2018 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	10
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	10
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2018 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	11

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Fond“ nebo „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“)
Sídlo:	Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00
IČO:	283 75 025
Místo registrace:	Městský soud v Praze, oddíl B, vložka 14196
Datum založení:	2. 4. 2008
Právní forma:	akciová společnost
Předmět podnikání:	činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace
Základní kapitál:	2 805 000 000,- Kč
Akcie:	5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno v zaknihované podobě 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 jím tudíž být přidělen rating.

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2018

Akcionář	podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	47,17 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	31,44 %
UNIMEX GROUP, a. s., Václavské nám. 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1	20,83 %
Další akcionáři – fyzické osoby	0,56 %

(Ve sledovaném období zakoupil výkonný ředitel Společnosti dvě akcie Společnosti s tím, že byly řádně splněny veškeré povinnosti stanovené pro takový obchod právními předpisy i vnitřními směrnici Společnosti.)

Orgány Společnosti k 30. 6. 2018

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady

Ing. Ludvík Macháček

člen dozorčí rady

JUDr. Lubomír Kadaně

člen dozorčí rady

Ing. Jan Kůrka

V období od 31. 12. 2017 do dne vydání této zprávy nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti, V prvním pololetí roku 2018, vzhledem ke skončení funkčního období členů představenstva, valná hromada zvolila nové představenstvo se stejným personálním obsazením.

INFORMACE O KONÁNÍ VALNÝCH HROMAD, ZMĚNY A DODATKY V OBCHODNÍM REJSTŘÍKU

Od počátku roku 2018 do dne vydání této zprávy se konaly dvě valné hromady. První valná hromada konaná v lednu 2018 jmenovala, v souladu se zákonem o auditorech, nového člena výboru pro audit tak, aby bylo doplněno uvolněné místo po členke výboru pro audit, která na funkci rezignovala.

Druhá valná hromada, konaná v dubnu 2018, vzala na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2017 a Zprávu představenstva o vztazích za rok 2017. Valná hromada vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2017 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2017, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2017 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2017. Valná hromada schválila individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2017, návrh na rozdělení zisku, zvolila nové členy představenstva a schválila smlouvy o výkonu funkce členů představenstva. Valná hromada rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2017 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada určila auditora pro rok 2018.

V souvislosti s předvolbou představenstva po skončení funkčního období byla provedena aktualizace zápisu členů představenstva v Obchodním rejstříku. Dále byly v Obchodním rejstříku provedeny zápisy související s realizací fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s., IČO 28262522 jako společností zanikající a Fondem jako společností nástupnickou.

Fond s velkým předstihem splnil svou zákonnou povinnost a vložil stanovené informace do Evidence skutečných majitelů.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV A STATUTU

Ve sledovaném období nedošlo ke změně stanov Společnosti. V průběhu sledovaného období byly provedeny následující změny statutu Fondu: aktualizace Rizika koncentrace, aktualizace údajů o odměňování vnitřního auditora a společnosti UNIMEX GROUP, a.s., se kterou je uzavřena smlouva na Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT, aktualizace TER za rok 2017 a odhad nákladů na rok 2018.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ

V průběhu sledovaného období došlo ke změně ve složení Skupiny.

K 31. 12. 2017 tvořila Skupinu Mateřská společnost a společnosti UG-D, a.s. a UNISTAV International, a.s., v nichž byla Mateřská společnost jediným akcionářem

K 30. 6. 2018 tvoří skupinu Mateřská společnost a společnost UG-D, a.s.

Společnost UNISTAV International, a.s. zanikla fúzí sloučením s Mateřskou společností jako společností nástupnickou postupem dle ust. § 132 zák. č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev a to ke dni 26. 6. 2018. Rozhodným dnem fúze sloučením byl 1. 1. 2018. Fúzí nedošlo ke zvýšení základního kapitálu Fondu ze jmění zanikající společnosti.

Součástí Skupiny nadále není žádná přidružená společnost.

Společnost a její dceřiná společnost jsou součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Václavské nám. 815/53, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 79.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2018

Pro rok 2018 byly představenstvem Společnosti stanoveny níže uvedené cíle:

- dále prosazovat změnu územního plánu pro pozemky projektu v Hradci Králové Plačice
- dokončit změnu územního rozhodnutí pro pozemky projektu Brno Chrlice a zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě, případně hledat investora pro odkup celého projektu
- dokončit prodej pozemků v Jihlavě a Pardubicích
- v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ pokračovat ve výstavbě bytového domu, prodeji pozemků určených pro výstavbu rodinných domů a prodeji bytových a nebytových jednotek
- pokračovat v realizaci projektu DIY ve Svitavách
- pokračovat v jednáních se stavební a developerskou společností ohledně pozemků v projektu Hradec Králové Kukleny
- pokračovat v projekčních činnostech na projektu Kladno Kročehlavy
- v dceřiné společnosti UG-D, a.s. pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek v Kroměříži
- prověřit možnost a případně realizovat fúzi společnosti UNISTAV International, a.s. se společností UNIMEX GROUP, uzavřeným investičním fondem, a.s.

V průběhu první poloviny roku 2018 bylo dosaženo po jednáních se zástupci Ministerstva životního prostředí a zástupci statutárního města Hradec Králové prvního průlomu k podané námitce k územnímu plánu statutárního města Hradec Králové v **Plačicích**. Ministerstvo životního prostředí, pracoviště Resslova 1129/2a odsouhlasilo vynětí cca 69 000 m² půdy ze zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že již dříve byl dán souhlas s vynětím cca 9 500 m² v jižní části pozemku, lze očekávat, že do změny územního plánu budou tyto části území zařazeny. K dalšímu řešení tak do budoucna zůstává cca 143 000 m², neboť 45 000 m² zůstává pro realizaci kruhové křižovatky tzv. jižní spojky. Ke změně využití těchto pozemků však bude možno přistoupit až po schválení nového územního plánu statutárního města Hradec Králové.

Projekt **Brno Chrlice** předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době byl ze strany Fondu projednán a připraven podpis Dodatku č. 1 k plánovací smlouvě a po jejím podpisu ze strany statutárního města Brna bude podána žádost o změnu územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území). Jak již bylo zmíněno dříve, vzhledem k zápornému stanovisku městské části Brno Chrlice byly provedeny a zkolaudovány stavební práce na stavbě SO 008 - veřejný plynovod, což zabránilo propadnutí územního rozhodnutí.

V prvním čtvrtletí roku 2018 byly prodány pozemky v **Jihlavě** o velikosti 21 452 m². Nový vlastník na nich v současné době připravuje výstavbu prodejny nábytku.

Prodej pozemků v **Pardubicích** nacházejících se v sousedství nákupních center UNI HOBBY a Hypernova zatím není dokončen. Na prodej pozemků je uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě. Podpis kupní smlouvy závisí na vydání územního rozhodnutí pro výstavbu prodejního domu s nábytkem o velikosti minimálně 6 000 m². V současné době požádal budoucí kupující o vydání územního rozhodnutí.

U projektu v Praze „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ (projekt celkem nabízí 271 bytových jednotek - 151 řadových domů, řadových atriových domů, dvojdomů a 4 bytové domy) jsou v současné době dobudovány komunikace a sítě. Ve spolupráci s RD Rýmařov s. r. o. a EURO DEVELOPMENT, a.s. probíhají prodeje a výstavba prvních tří etap (řad) řadových rodinných domů. V současné době má tato etapa zájemce na všechny rodinné domy, resp. jak společnosti EURO DEVELOPMENT, a.s., tak i společnosti RD Rýmařov s. r. o. zbývá prodat poslední rodinný dům. Na druhou etapu (3 řady rodinných domů) budou podepsány smlouvy po kolaudaci příslušných sítí a komunikací, které tuto etapu zpřístupňují. Další částí projektu je výstavba dvou bytových domů, tyto jsou developovány a prodávány, neboť se společnosti nepodařilo pro jejich výstavbu najít developera. První bytový dům, v němž je 12 komerčních jednotek, 29 bytových jednotek, 35 parkovacích stání, bude dokončen na podzim roku 2018. Do poloviny roku 2018 byly uzavřeny Smlouvy o budoucích kupních smlouvách na 3 komerční prostory, 17 bytových jednotek a 15 parkovacích stání. Pro druhý bytový dům bude zahájeno výběrové řízení v druhé polovině roku 2018. Pro zbývajících dva bytové domy se stále hledá developer, kterému by bylo možno tuto část projektu odprodat.

Kupní smlouva na pozemek ve **Svitavách** byla podepsána koncem roku 2017, vlastnické právo zapsáno v únoru 2018. V květnu 2018 bylo vydáno stavební povolení na stavbu marketu DIY a byly zahájeny stavební práce na objektu, přičemž těmito pracím předcházely zemní práce a realizace komunikací a sítí. Projekt má být dokončen v květnu 2019.

Jednání o pozemcích v **Hradci Králové Kuklenách** pokračují, připravuje se Smlouva o smlouvě budoucí kupní.

Práce na přípravě výstavby prodejny DIY v sousedství nákupního centra **OÁZA v Kladně Kročehlavech** pokračují. Po změně regulativů územního plánu se pokračuje na projektových pracích k územnímu rozhodnutí.

V dceřiné společnosti UG-D, a.s. dále probíhá prodej a pronájem bytových jednotek v projektu **Kroměříž „Dolní Zahrady“**. V projektu je celkem 81 bytových jednotek, z nichž k 30. 6. 2018 bylo prodáno 41 bytových jednotek a pronajato 31 bytových jednotek a tudíž k prodeji či pronájmu zbývá 9 bytových jednotek. Co se garáží týká, z 20 kusů bylo prodáno 18, pronajata 0 a k prodeji či pronájmu zbývají 2 garáže.

Byla realizována fúze sloučením společnosti UNISTAV International, a.s. s Fondem. Retailové centrum ve **Valašském Meziříčí** plně obsazené nájemníky rozšířilo majetek Fondu.

V první polovině roku 2018 se podařilo uzavřít smlouvy na koupi retailového centra v **České Lípě**. Transakce bude dokončena v druhé polovině roku 2018. Touto transakcí se rozšíří portfolio investic o tři další nemovitosti.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY

V prvním pololetí roku 2018 bylo dosaženo zisku ve výši 104 396 tisíc Kč, což je o 25 453 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2017.

Hlavní výnosovou položkou byly i nadále výnosy z pronájmů. Celková výše výnosů z pronájmů byla 106 896 tisíc Kč, což je o 6,34 % (6 376 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2017. Podíl Mateřské společnosti na těchto výnosech byl 98,29 % (v období 1-6/2017 92,39 %).

Náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly celkem 25 818 tisíc Kč, což je o 36,63 % (6 922 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2017. Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 96,24 % (v období 1-6/2017 93,12 %).

Náklady na provoz nemovitostí byly 16 225 tisíc Kč (v období 1-6/2017 10 312 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 96,84 % (v období 1-6/2017 93,69 %). Největšími položkami nákladů na provoz nemovitostí jsou náklady na jejich opravy a udržování ve výši 7 594 tisíc Kč, tj. 46,80 % (v období 1-6/2017 4 000 tisíc Kč, 38,79 %), daň z nemovitostí ve výši 2 251 tisíc Kč, tj. 13,87 % (v období 1-6/2017 1 911 tisíc Kč, 18,53 %) a bezpečnostní služby 1 954 tisíc Kč, tj. 12,04 % (v období 1-6/2017 1 483 tisíc Kč, 14,38 %).

Nárůst podílu Mateřské společnosti na výnosech z pronájmů a nákladech na provoz nemovitostí souvisí s rozšířením počtu pronajímaných nemovitostí o UNI HOBBY Chomutov (objekt byl pořízen v 6/2017 a pronajat od 7/2017) a o nemovitosti převzaté fúzí s dceřinou společností UNISTAV International, a.s.

Správní náklady byly 9 593 tisíc Kč (v období 1-6/2017 8 584 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 94,51 % (v období 1-6/2017 94,42 %). Největšími položkami správních nákladů jsou náklady na mzdy a odměny členům představenstva ve výši 3 925 tisíc Kč, tj. 40,92 % (v období 1-6/2017 3 380 tisíc Kč, 39,38 %), odměny depozitáři, auditní, daňové, právní a poradenské služby 2 841 tisíc Kč, tj. 29,61 % (v období 1-6/2017 2 627 tisíc Kč, 30,59 %), zákonné odvody z mezd a odměn 1 294 tisíc Kč tj. 13,49 % (v období 1-6/2017 1 126 tisíc Kč, 13,11 %).

V prvním pololetí roku 2018 byly prodány pozemky v Jihlavě, 12 pozemků z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ a 6 bytových jednotek z projektu Kroměříž „Dolní zahrady“. Zisk z prodeje investic do nemovitostí za toto období byl 26 257 tisíc Kč. Ve stejném období minulého roku bylo prodáno 5 pozemků z projektu Jahodnice se ziskem ve výši 1 983 tisíc Kč.

Nárůst finančních výnosů souvisel s nárůstem zůstatků peněžních prostředků na běžných účtech.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2018 byla 4 267 411 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 3 906 857 tisíc Kč (91,55 %) a krátkodobá aktiva 360 554 tisíc Kč (8,45 %). Ve srovnání se stavem k 31. 12. 2017 se zvýšil objem celkových aktiv o 102 980 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva přírůstek 146 310 tisíc Kč, krátkodobá aktiva úbytek 43 330 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30. 6. 2018		k 31. 12. 2017	
Investice do nemovitostí	3 899 207	99,81%	3 752 474	99,79%
Nehmotný majetek	4 433	0,11%	5 149	0,14%
Pozemky, budovy, zařízení	1 217	0,03%	924	0,02%
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,05%	2 000	0,05%
Dlouhodobá aktiva celkem	3 906 857	100%	3 760 547	100%

Největší položkou dlouhodobých aktiv jsou i nadále investice do nemovitostí.

V prvním pololetí roku 2018 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 219 231 tisíc Kč (pořízení retailového centra v České Lípě, výstavba bytového domu v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“, výstavba objektu DIY Svitavy, technická zhodnocení).

Z důvodu prodeje byly vyřazeny investice do nemovitostí v hodnotě 72 535 tisíc Kč (pozemky, bytové jednotky).

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30. 6. 2018		k 31. 12. 2017	
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	11 360	3,15%	10 548	2,61%
Ostatní pohledávky	7 827	2,17%	57 941	14,35%
Peněžní prostředky a ekvivalenty	341 367	94,68%	335 395	83,04%
Krátkodobá aktiva celkem	360 554	100%	403 884	100%

Celkový pokles krátkodobých aktiv o 43 330 tisíc Kč a změna jejich struktury souvisí s vypořádáním finančních prostředků z advokátních úschov a pořízením investic do nemovitostí.

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30. 6. 2018		k 31. 12. 2017	
Přijaté úvěry, půjčky	64 646	59,16%	66 786	60,82%
Odložená daň	44 621	40,84%	43 015	39,18%
Dlouhodobé závazky celkem	109 267	100%	109 801	100%

položka	k 30. 6. 2018		k 31. 12. 2017	
Přijaté úvěry, půjčky	5 500	5,81%	6 137	6,20%
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	80 972	85,49%	38 199	38,57%
Ostatní závazky	8 238	8,70%	54 714	55,23%
Krátkodobé závazky celkem	94 710	100%	99 050	100%

Skupina nepřijala žádné nové úvěry nebo půjčky. Přijatý úvěr od České spořitelny, a.s. je splatný do 31. 12. 2030. Za období 1-6/2018 bylo splaceno celkem 2 777 tisíc Kč. Zůstatek úvěru k 30. 6. 2018 činí 70 146 tisíc Kč, z toho částka 5 500 tisíc Kč je splatná v následujících dvanácti měsících (v období 7-12/2018 celkem 3 360 tisíc Kč, v období 1-6/2019 celkem 2 140 tisíc Kč).

V průběhu sledovaného období byla vypořádána převážná část ostatních závazků vzniklých z titulu advokátních úschov. Nárůst krátkodobých závazků z obchodního styku souvisí s probíhající výstavbou.

Vlastní kapitál se k 30. 6. 2018 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2017 o 107 854 tisíc Kč na částku 4 063 434 tisíc Kč a jeho podíl na celkových pasívech je 95,22 %. Skupina nevyplácela dividendy.

DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A SKUPINY V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ

Ve 2. pololetí 2018 bude Společnost pravděpodobně nadále působit v prostředí dynamického růstu české ekonomiky, nízké nezaměstnanosti a posilování ochoty realizovat zvyšované mzdy na trhu spotřebního zboží. Předpokládáme, že se udrží i vysoká spotřebitelská důvěra obyvatelstva stejně jako důvěra zejména menších společností a živností, která je na maximální úrovni.

Ve 2. čtvrtletí došlo k mezičtvrtletnímu růstu HDP o 0,7 %, meziroční růst dosáhl 2,4 %. Reálné mzdy očištěné o inflaci vzrostly o 6,2 %. Hlavními faktory růstu české ekonomiky byly investiční výdaje a růst spotřeby domácností. To se pozitivně odráží v růstu zájmu o rezidenční nemovitosti stejně jako ve zvyšování obrátů nájemců našich nemovitostí i v zájmu investorů o pozemky, které Společnost vlastní a které jsou určeny k odprodeji.

Případné zahraniční turbulence včetně možnosti tzv. tvrdého Brexitu, při kterém Velká Británie opustí EU bez obchodní dohody nebo blízkého napojení na EU, by neměly mít na Společnost významnější dopady.

Tyto vnější podmínky vytváří kladné impulzy pro stabilitu a další rozvoj Společnosti. Tomu bude napomáhat i sledování rizik a jejich vyhodnocování.

Společnost ve své činnosti aplikuje 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 žádných nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V prvním pololetí 2018 byla v této oblasti vypracována pouze zpráva o stressovém testování za rok 2017. V příštích 6 měsících je plánováno rozsáhlejší novelizování zmíněných dokumentů, zabývajících se rizikem, s důrazem na riziko koncentrace a specifické riziko investování do nemovitostí.

Pro druhou polovinu roku 2018 jsou plánovány čtyři zátěžové testy s náměty:

- A) *Dopad případného nesplnění podmínek nezbytných pro zachování 5 % zdanění příjmů Společnosti v roce 2019. Dopad na likviditu akcií obchodovaných na BCPP.*

- B) *Následky potenciálního rozhodnutí druhého největšího nájemce marketů typu DIY ukončit náhle své aktivity v ČR.*
- C) *Dopad případného rozhodnutí Společnosti zbavit se všech bytových projektů a pozemků určených pro developování takových projektů.*
- D) *Následky a možná východiska po hypotetickém ukončení nájemních vztahů se společností UNI HOBBY (pronájem dalším provozovatelům, přestavba objektů, jejich rozprodej)*

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Společnosti nevyvolaly v prvním pololetí 2018 zásadní nová rizika a nejistoty.

Společnost věnovala zvýšenou pozornost vyřizování svých žádostí o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu, apod., které mohou z dlouhodobého hlediska ovlivnit její strategii investování, zejména pak potenciální ziskovost jednotlivých developerských záměrů, projektů či prostého odprodeje pozemků. Ve sledovaném období se neprojevila žádná skutečnost, na kterou by Společnost nebyla připravena a pro kterou by neměla alternativu.

Hlavními riziky, kterým věnovala a bude věnovat Společnost největší pozornost, jsou:

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Společnosti na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself), které generují více jak 90 % příjmů z pronájmu, byla nadále vysoká. Počet marketů DIY ve vlastnictví Společnosti dosáhl počtu 11. Tři z těchto marketů jsou umístěny v obchodních střediscích, které Společnost vlastní, ostatní jsou samostatné objekty.

V 1. pololetí 2018 Společnost uzavřela smlouvy na koupi retailového centra v České Lípě, v kterém provozují obchodní činnost jiné společnosti než v dosud vlastněných objektech.

Teritoriálně jsou nemovitosti umístěny v 8 ze 14 krajů České republiky. Po vybudování dalších dvou budou rozloženy v 9 krajích. Společnost omezila rozhodnutím představenstva maximální počet marketů DIY v jednom kraji na tři.

Všichni nájemci pravidelně poukazují úhrady nájmu.

Uvažovaná inflace dovolila pro rok 2018 aplikovat inflační doložku, která je v nájemních smlouvách. Společnostem, které požádaly o prominutí a jejichž platební morálka byla v pořádku, bylo rozhodnutím představenstva vyhověno.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o významné riziko, kterému Společnost čelí a které se projevilo v popisovaném období

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období Společnost prodala pozemek v Jihlavě. Pro rok 2019 připravuje odprodej pozemku v Pardubicích.
- lze obecně konstatovat, že doba potřebná pro povolovací řízení, ať již se jedná o územní rozhodnutí či stavební povolení, změny územních plánů, se stále zvyšuje, a to i přes několik novelizací příslušných zákonů. Toto riziko obecně s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Projevuje se v něm změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces.

I přes výše uvedené se podařilo dosáhnout souhlasu s vynětím části pozemků v Hradci Králové (cca 70 000 m²) ze zemědělského půdního fondu.

Nelze vyloučit, že Společnost bude na takové komplikace reagovat odprodejem některých pozemků, o které je zájem a které původně chtěla sama developovat.

RIZIKO LIKVIDITY

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

Společnost v současné době pracuje s cizími (bankovními) zdroji, jejichž výše nepřesahuje 2 % celkových aktiv. Případné změny úrokové sazby nepředstavují proto závažnější riziko.

V 2. pololetí roku 2018 má Společnost všechny předpoklady, aby se úspěšně vyrovnala se všemi uvažovanými riziky a nejistotami. Společnost i díky tomu předpokládá zisk ve výši nejméně na úrovni předchozího roku.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2018 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Hlavním zdrojem výnosů Společnosti zůstávají příjmy z pronájmu nemovitostí. V druhé polovině roku 2018 to budou následující nemovitosti: nákupní centrum **Chomutov**, nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum v **Pardubicích**, nákupní centrum **Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa I** a retailové centrum **Česká Lípa II**, nákupní centrum **Hodonín**, nákupní centrum **Brno**, nákupní centrum **Staré Město u Uherského Hradiště**, nákupní centrum ve **Valašském Meziříčí** a nákupní centrum v **Jihlavě**.

Na vývoj podnikatelské činnosti a na hospodářský výsledek Společnosti budou mít dále vliv tyto skutečnosti:

- prodeje pozemků pro rodinné domy a prodej bytových a nebytových prostor v projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**„ v **Praze**
- prodeje bytových prostor v projektu „**Dolní Zahrady**“ v **Kroměříži**, který je umístěn v dceřině společnosti UG-D, a.s., která z prodejů bytových jednotek umožňuje půjčku přijatou od Mateřské společnosti
- prodej pozemků v **Pardubicích**
- prodej pozemků v **Hradci Králové Kuklenách**
- podpis Dodatku č. 1 plánovací smlouvy se statutárním městem **Brno** pro lokalitu **Chrlice** a podání žádosti o změnu územního rozhodnutí
- zapracování 69 000 m² do územního plánu města **Hradec Králové, lokalita Plačice**
- žádost o územní rozhodnutí na projekt DIY v **Kladně Kročehlavech**.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Podle našeho nejlepšího vědomí podává pololetní zpráva věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření Společnosti a Skupiny za uplynulé pololetí a o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření.



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 25. 9. 2018

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2018 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI
STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU
UNIÍ**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
DLOUHODOBÁ AKTIVA	1.1.	3 906 857	3 760 547
Nehmotná aktiva		4 433	5 149
Investice do nemovitostí		3 899 207	3 752 474
Pozemky, budovy a zařízení		1 217	924
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	1.2.	360 554	403 884
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		11 360	10 548
Ostatní pohledávky		7 827	57 941
Peněžní prostředky a ekvivalenty		341 367	335 395
AKTIVA CELKEM		4 267 411	4 164 431
VLASTNÍ KAPITÁL	1.3.	4 063 434	3 955 580
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 151 634	1 043 780
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	1.4.	109 267	109 801
Přijaté úvěry, půjčky		64 646	66 786
Závazek odložená daň		44 621	43 015
Rezervy		0	0
Ostatní dlouhodobé závazky		0	0
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	1.4.	94 710	99 050
Přijaté úvěry, půjčky		5 500	6 137
Krátkodobé závazky z obchodního styku		80 972	38 199
Ostatní závazky		8 238	54 714
PASIVA CELKEM		4 267 411	4 164 431

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	107 591	100 721
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	877	722
Čisté výnosy z pronájmu		108 468	101 443
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-16 225	-10 312
Snížení hodnoty majetku	2.4.	-687	-907
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí		0	0
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	2.5.	26 257	1 983
Čistý zisk/ ztráta z prodeje provozního majetku		0	0
Správní náklady	2.6.	-9 593	-8 584
Provozní výsledek hospodaření		108 220	83 623
Úrokové výnosy		462	337
Úrokové náklady		-58	-72
Ostatní čistý finanční výsledek		-19	-16
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	2.7.	385	249
Zisk/ Ztráta před zdaněním		108 605	83 872
Daň z příjmů	2.8.	-4 209	-4 929
Zisk/ Ztráta za účetní období		104 396	78 943
Ostatní úplný výsledek za účetní období		0	0
Úplný výsledek za účetní období celkem		104 396	78 943

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1. 1. 2016	2 805 000	106 800	713 702	3 625 502
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	67 007	67 007
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2016	2 805 000	106 800	780 709	3 692 509
Zůstatek k 1. 7. 2016	2 805 000	106 800	780 709	3 692 509
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	73 766	73 766
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2016	2 805 000	106 800	854 475	3 766 275
Zůstatek k 1. 1. 2017	2 805 000	106 800	854 475	3 766 275
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	78 943	78 943
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6 2017	2 805 000	106 800	933 418	3 845 218
Zůstatek k 1. 7. 2017	2 805 000	106 800	933 418	3 845 218
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	110 362	110 362
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31. 12. 2017	2 805 000	106 800	1 043 780	3 955 580
Zůstatek k 1. 1. 2018	2 805 000	106 800	1 047 238	3 959 038
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	104 396	104 396
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2018	2 805 000	106 800	1 151 634	4 063 434

* Mateřská společnost sestavila v souvislosti s fúzí se zanikající dceřinou společností UNISTAV International, a.s. k 1. 1. 2018 zahajovací výkaz o finanční pozici, v němž byly úpravy spojené s fúzí zúčtovány proti výsledku hospodaření minulých let.

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2017
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk před zdaněním	108 605	83 872
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:		
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	0	0
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-26 257	-1 983
Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku	190	163
Snížení hodnoty aktiv	687	907
Zisk / ztráta z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	1	0
Úrokové výnosy	-462	-337
Úrokové náklady	58	72
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	82 822	82 694
Změny v provozních aktivech a pasivech:		
Pohledávky	48 894	-9 168
Závazky	-2 407	951
Rezervy	565	2 047
Úroky přijaté	462	337
Úroky placené	-58	0
Zaplacená daň z příjmu	-3 346	-6 152
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	126 932	70 709
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků	0	0
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	-541	-740
Příjmy z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	59	0
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-222 817	-177 663
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	102 339	7 493
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	-120 960	-170 910
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	5 972	-100 201
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	335 395	397 322
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	341 367	297 121

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2018, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2017.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2017. Mezitímní konsolidované účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

Částky uváděné v mezitímní konsolidované závěrce jsou uvedeny v tisících korun českých (tis. Kč) a zaokrouhleny na nejbližší celé tisíce, pokud není uvedeno jinak.

Činnost Skupiny nepodléhá žádným sezónním výkyvům a v prvním pololetí roku 2018 nedošlo k žádné neobvyklé transakci.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech Skupiny. Skupina působí pouze na území České republiky a zaměstnává celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2017 10 zaměstnanců), z toho Mateřská společnost 9 zaměstnanců.

V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Politiky a cíle Skupiny spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Skupina vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. 12. 2017.

V průběhu prvního pololetí nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2018 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Skupiny se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Mateřské společnosti schválilo zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 25. 9. 2018.

1. Výkaz o finanční pozici

1.1. Dlouhodobá aktiva

Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31. 12. 2017	2 509 247	943 183	300 044	3 752 474
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	25 254	-	-25 254	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	219 231	219 231
Přírůstky investic do nemovitostí	37	-	-	37
Úbytky investic do nemovitostí	-6 289	-54 838	-11 408	-72 535
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-
Zůstatek k 30. 6. 2018	2 528 249	888 345	482 613	3 899 207

Hodnota portfolia pronajímaných nemovitostí a pozemků nebyla k 30. 6. 2018 aktualizována žádným externím znalcem. Vzhledem k povaze portfolia nemovitostí a k současné situaci na nemovitostním trhu, spolu se

současnými výnosy a uplatňovanými diskontními sazbami, konstatovalo vedení Společnosti, že reálná hodnota portfolia nemovitého majetku odpovídá výše uvedenému a výrazně se neliší od reálné hodnoty stanovené externím znalcem k 31. 12. 2017.

Úbytky investic do nemovitostí zahrnují prodej pozemků v Jihlavě, prodeje zasíťovaných pozemků určených pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu Praha - Jahodnice a prodej bytových a nebytových jednotek z projektu Kroměříž „Dolní zahrady“ výstavbu bytového domu B1 v projektu Praha Jahodnice.

Přírůstky investic do nemovitostí představují pořízení retailového centra v České Lípě, výstavbu bytového domu v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, výstavbu objektu DIY ve Svitavách a investice v dalších pronajímaných objektech.

Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektová dokumentace na výstavbu rodinných domů v Praze-Hostavice (projekt „Rodinné bydlení Jahodnice“) byla testována k 30. 6. 2018 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v lokalitě a snížena o 39 % z účetní ceny (účetní cena 7 267 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2017 5 149 tisíc Kč, k 30. 6. 2018 4 433 tisíc Kč).

Pozemky, budovy a zařízení

Skupina vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Ve sledovaném období došlo obměně jednoho osobního automobilu. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2018 je 1 217 tisíc Kč (pořizovací cena 1 851 tisíc Kč, oprávky 634 tisíc Kč).

1.2. Krátkodobá aktiva

Pohledávky

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Pohledávky z obchodních vztahů	12 448	11 042
Poskytnuté zálohy	3 595	4 218
Hrubá výše celkem	16 043	15 260
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 683	-4 712
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	11 360	10 548
Ostatní pohledávky - daň z příjmů	1 576	2 316
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	101	7 640
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	596	1 038
Ostatní pohledávky - ostatní	5 554	46 947
Celkem ostatní pohledávky	7 827	57 941

U krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno snížení hodnoty na základě rozdělení pohledávek dle jejich časové struktury.

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Bankovní účty	341 315	335 324
Pokladní hotovost	52	71
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	341 367	335 395

1.3. Vlastní kapitál

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

Mateřská společnost vyhotovila k 1. 1. 2018 v souvislosti s fúzí se 100% vlastněnou dceřinou společností UNISTAV International, a.s. zahajující rozvahu, pro niž použila metodu převzetí účetnictví předchůdců. Úpravy z převodu účetnictví dceřiné společnosti vedené v souladu s českými předpisy na vykazování v souladu s Mezinárodními účetními standardy a přepočet odložené daně byly promítnuty proti počátečnímu stavu nerozdělených zisků.

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30. 6. 2018	k 30. 6. 2017
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průběh akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průběh akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřazený akcionářům společnosti	104 396	78 943
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	104 396	78 943
Základní zisk na akcii v Kč	18 608,91	14 071,84
Zředěný zisk na akcii v Kč	18 608,91	14 071,84

1.4. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Přijaté úvěry a půjčky krátkodobé	5 500	6 137
Závazky z obchodního styku	64 418	22 709
Přijaté zálohy	16 554	15 164
Závazky - spřízněné osoby	0	326
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	80 972	38 199
Výdaje příštích období	2 896	9 933
Výnosy příštích období	1 423	6 276
Odměny statut. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	773	617
Daň z příjmů splatná	0	441
Ostatní daně	2 019	3 015
Ostatní závazky - ostatní	1 127	34 432
Celkem ostatní závazky	8 238	54 714

Dlouhodobé závazky

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Přijaté úvěry, půjčky	64 646	66 786
Závazek odložená daň	44 621	43 015
Celkem dlouhodobé závazky	109 267	109 801

Skupina nepřijala žádné nové úvěry nebo půjčky. Přijatý úvěr je pravidelně splácen (za období 1-6/2018 splaceno celkem 2 777 tisíc Kč, splátky pro období 7-12/2018 celkem 3 360 tisíc Kč, splátky pro období 1-12/2019 celkem 4 280 tisíc Kč).

2. Výkaz o úplném výsledku

2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Výnosy z pronájmu	106 896	100 520
Výnosy ze služeb	695	201
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	107 591	100 721

2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	14 517	13 217
Náklady na energie	-14 708	-13 187
Výnosy související s pronájmem - ostatní	1 554	1 341
Náklady na poskytované služby	-486	-649
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	877	722

2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Opravy a udržování nemovitostí	7 594	4 000
Bezpečnostní služby	1 954	1 483
Daň z nemovitostí	2 251	1 911
Správa budov a nemovitostí	1 435	1 282
Ostatní náklady související s nemovitostmi	2 991	1 636
Náklady na provoz nemovitostí celkem	16 225	10 312

2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-716	-577
Snížení hodnoty pohledávek	29	-330
Snížení hodnoty goodwillu	0	0
Snížení hodnoty majetku celkem	-687	-907

2.5. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	102 339	7 493
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-72 535	-5 391
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-3 547	-119
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	26 257	1 983

2.6. Správní náklady

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Mzdové náklady a odměny	3 925	3 380
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 294	1 126
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	2 841	2 627
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	530	496
Odpis pohledávek	0	0
Odpisy zařízení	190	163
Spotřeba materiálů	120	108
Ostatní správní náklady	693	684
Správní náklady celkem	9 593	8 584

2.7. Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2018	k 30.6.2017
Daň z příjmů - splatná	3 645	2 883
Odložená daň z příjmů	564	2 046
Celkem daň z příjmů	4 209	4 929

3. Podmíněná aktiva a závazky

Skupině není známa existence podmíněných aktiv a Skupina neviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Skupině není veden žádný soudní spor a Skupině není známo, že by takovýto spor mohl být vůči Skupině zahájen.

4. Spřízněné strany

Za spřízněné strany se považují členové představenstva, členové dozorčí rady, výkonného vedení, akcionáři a společnosti, v nichž tyto strany mají ovládající nebo podstatný vliv nebo které jsou jejich společnými podniky.

4.1. Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1. 1. 2017 do 30. 6. 2017 a období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Global Stores, a.s.	-	62 225
UNI HOBBY, a.s.	85 496	16 853
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	85 496	79 078

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
Global Stores, a.s.	-	519
UNI HOBBY, a.s.	731	181
UNIMEX GROUP, a.s.	1 050	960
Celkem náklady na provoz nemovitostí	1 781	1 660

	období od 1.1.2018 do 30.6.2018	období od 1.1.2017 do 30.6.2017
UNIMEX GROUP, a.s.	111	124
Václavské, a.s.	535	500
Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku	646	624

4.2. Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 31. 12. 2017 a k 30. 6. 2018

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Global Stores, a.s.	-	-
UNI HOBBY, a.s.	1 730	2 905
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	1 730	2 905

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Global Stores, a.s.	-	-
UNI HOBBY, a.s.	1 655	2 709
Celkem ostatní pohledávky	1 655	2 709

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Global Stores, a.s.	-	-
UNI HOBBY, a.s.	836	1 720
UNIMEX GROUP, a.s.	28	271
Global Wines & Spirits s.r.o.	-	7
Václavské, a.s.	-	1
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	864	1 999

	k 30. 6. 2018	k 31. 12. 2017
Global Stores, a.s.	-	-
UNI HOBBY, a.s.	120	65
UNIMEX GROUP, a.s.	178	-
Václavské, a.s.	24	41
Celkem ostatní závazky	322	106

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

5. Významné události po skončení mezitímního období

Vedení Společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2018.

V Praze dne 25. 9. 2018



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva