

**Zpráva auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční pozici  
(zahajovací rozvahy) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený  
investiční fond, a.s. k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2022)**

Nástupnická společnost: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

IČ: 283 75 025

Sídlo: Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1

Předmět auditu: Zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha)  
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
(nástupnická společnost)

Rozvahový den: 1. leden 2022  
(rozhodný den fúze sloučením)

Zúčastněné společnosti na fúzi sloučením: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.,  
Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1, ČR  
(nástupnická společnost)

UG-D,a.s.  
Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1  
(zanikající společnost 1)

Galerie Tabačka a.s  
Krupská 33/20, 415 01 Teplice  
(zanikající společnost 2)

Datum zprávy auditora: 5. května 2022

Auditoři: EURO-Trend Audit, a.s.  
Oprávnění KAČR č. 317

Ing. Michal Šindelář, Ph.D.  
Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy)  
nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2022)**



## **Zpráva nezávislého auditora o ověření zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k rozhodnému dni fúze sloučením (1. 1. 2022)**

### **Zpráva auditora pro statutární orgány zúčastněných společností na fúzi sloučením a akcionářům nástupnické společnosti**

#### ***Výrok auditora***

Provedli jsme audit přiloženého Zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvaha) a souvisejících doplňujících údajů (dále jen „zahajovací rozvaha“) nástupnické společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. sestaveného k rozhodnému dni fúze sloučením (1. ledna 2022). Doplňující údaje obsahují popis použitych podstatných účetních metod a další vysvětlující informace včetně komentáře dle požadavků zákona č. 125/2008 Sb., o přeměnách obchodních společností a družstev, ve znění pozdějších předpisů (dále také „zákon o přeměnách“).

Podle našeho názoru byl přiložený zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 1. lednu 2022 ve všech významných ohledech sestaven v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací rozvahu a s návrhem projektu fúze.

#### ***Základ pro výrok***

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisů je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na společnostech zúčastněných na fúzi nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromázdili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

## ***Zdůraznění skutečnosti – účel a východiska sestavení***

Upozorňujeme na skutečnost uvedenou v bodě 1.2. doplňujících údajů k zahajovací rozvaze, že tato zahajovací rozvaha nepředstavuje celou účetní závěrku v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií a byla připravena výhradně pro účely přeměny a není určena pro žádné jiné použití.

Dále upozorňujeme na skutečnost uvedenou ve stejném výše uvedeném bodě doplňujících údajů k zahajovací rozvaze, kde je vysvětleno, že tato zahajovací rozvaha byla sestavena na základě předpokladu, že návrh přeměny bude schválen a přeměna následně zapsána do obchodního rejstříku. Pokud by tato přeměna nebyla zapsána do obchodního rejstříku, přiložená zahajovací rozvaha nebude platná.

Náš výrok není v souvislosti s výše uvedenými skutečnostmi modifikován.

## ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit nástupnické společnosti za zahajovací rozvahu***

Představenstvo nástupnické společnosti odpovídá za sestavení zahajovací rozvahy v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, požadavky zákona o přeměnách vztahujícími se na zahajovací rozvahu a s návrhem projektu přeměny a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení zahajovací rozvahy tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování zahajovací rozvahy je představenstvo nástupnické společnosti povinni posoudit, zda je nástupnická společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení nástupnické společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemají jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví v nástupnické společnosti odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

## ***Odpovědnost auditora za audit zahajovací rozvahy***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že zahajovací rozvaha 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 zahajovací rozvaze odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé zahajovací rozvahy na jejím základě přijmou.

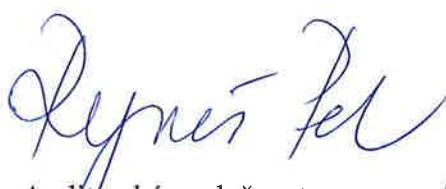
Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti zahajovací rozvahy způsobené podvodem nebo chybou, navrhnut 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 nástupnické společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnut auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti představenstvo nástupnické společnosti uvedlo v doplňujících údajích k zahajovací rozvaze.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy statutárním orgánem nástupnické společnosti a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost nástupnické společnosti 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 doplňujících údajích k zahajovací rozvaze a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti nástupnické společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že nástupnická společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení zahajovací rozvahy statutárním orgánem nástupnické společnosti. Naše závěry týkající se schopnosti nástupnické společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data vydání naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že nástupnická společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci a členění a obsah zahajovací rozvahy, včetně doplňujících údajů.

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.

Praha, 5. května 2022



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

Za společnost:  
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady



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

**UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.**

**ZAHAJOVACÍ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI K 1. 1. 2022**

**(Zahajovací rozvaha)**

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

V Praze dne 2. 5. 2022



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (ZAHAJOVACÍ ROZVaha)

Příloha tvoří nedílnou součástí tohoto výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaha)

	Bod	k 1.1.2022
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		<b>4 397 820</b>
Nehmotná aktiva	4.1.	1 251
Investice do nemovitostí	4.2.	4 394 132
Pozemky, budovy a zařízení	4.3.	437
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.4.	2 000
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	<b>4.5.</b>	<b>690 183</b>
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji		81 109
Zásoby		915
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 155
Ostatní pohledávky		4 458
Peněžní prostředky a ekvivalenty		584 546
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5 088 003</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>4.6.</b>	<b>4 854 038</b>
Základní kapitál		2 805 000
Kapitálové fondy		106 800
Nerozdělený zisk		1 942 238
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>119 354</b>
Přijaté půjčky	4.7.	43 887
Závazek odložená daň	4.9.	70 699
Ostatní závazky	4.7.	4 768
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>114 611</b>
Přijaté půjčky krátkodobé	4.7.	6 420
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.8.	17 343
Ostatní závazky	4.7., 4.8.	90 848
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5 088 003</b>

## **1. PRAVIDLA PRO SESTAVENÍ**

### **1.1. Popis fúze**

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., akciové společnosti založené dle práva České republiky se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 14196, vyhotovilo v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev v platném znění („Zákon o přeměnách“), zejména s ust. čl. 11b Zákona o přeměnách, tento zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvahu).

K plánované fúzi („Fúze“) dojde mezi těmito subjekty („Fúzované subjekty nebo „Zúčastněné společnosti“):

- UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jakožto nástupnická společnost (dále jen „Nástupnická společnost“ nebo „Společnost“)
- UG-D, a.s., akciová společnost existující podle zákonů České republiky se sídlem Praha 1, Václavské náměstí 53/815, 110 00 Praha 1, IČO 271 81 227, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, sp. zn. B 9569 jakožto zanikající společnost 1 (dále jen „Zanikající společnost 1“)
- Galerie Tabačka a.s., akciová společnost existující podle zákonů České republiky se sídlem Teplice, Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO 273 39 718, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí na Labem, sp. zn. B 1833 jakožto zanikající společnost 2 (dále jen „Zanikající společnost 2“)

K datu tohoto zahajovacího výkazu o finanční pozici situaci (zahajovací rozvahy) má Nástupnická společnost více akcionářů, Zanikající společnost 1 má pouze jednoho akcionáře, jímž je Nástupnická společnost a Zanikající společnost 2 má dva akcionáře, jimiž jsou Nástupnická společnost (její podíl na základním kapitálu Zanikající společnosti 2 činí 96,97 %) a Zanikající společnost 1 (její podíl na základním kapitálu činí 3,03 %).

K datu zpracování tohoto zahajovacího výkazu o finanční situaci (zahajovací rozvahy) má Nástupnická společnost více akcionářů, Zanikající společnost 1 a Zanikající společnost 2 mají pouze jednoho akcionáře, jímž je Nástupnická společnost.

Účelem Fúze je zejména dosažení synergických efektů sloučení, zjednodušení organizační struktury a úspora nákladů. Základní kapitál Nástupnické společnosti není navýšován a veškeré dopady fúze jsou součástí položky „Nerozdělený zisk“.

### **1.2. Vyhotovení zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaha)**

Tento zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) byl vyhotoven na základě předpokladu schválení Fúze a jejího zápisu do obchodního rejstříku. Pokud by Fúze nebyla schválena a zapsána do obchodního rejstříku, tento zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) nebude platit a Nástupnická společnost použije jako zahajovací stav k 1. lednu 2022 počáteční stav ze své účetní závěrky k 31. prosinci 2021 za účetní období k tomuto datu.

Pro sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) byly použity:

- auditovaná individuální účetní závěrka Nástupnické společnosti za rok do 31. prosince 2021 sestavená v souladu s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unií a obratová předvaha Nástupnické společnosti k 31. 12. 2021,
- auditovaná individuální účetní závěrka Zanikající společnosti 1 za rok do 31. prosince 2021 vyhotovená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění a obratová předvaha Zanikající společnosti 1 k 31. 12. 2021,

- auditovaná individuální účetní závěrka Zanikající společnosti 2 za rok do 31. prosince 2021 vyhotovená v souladu se zákonem č. 563/1991 Sb. o účetnictví v platném znění, vyhláškou č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb. o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví, v platném znění a Českými účetními standardy pro podnikatele v platném znění a obratová předvaha Zanikající společnosti 2 k 31. 12. 2021,
- Projekt fúze sloučením.

Rozhodným dnem pro posuzování transakcí Zanikající společnosti 1 a Zanikající společnosti 2 z účetního hlediska na účet Nástupnické společnosti je 1. leden 2022

Zanikající společnost 1 je ovládaná Nástupnickou společností, proto byla použita metoda převzetí účetnictví předchůdců. Vzhledem k tomu, že Zanikající společnost 1 vedla účetnictví v souladu s českými účetními předpisy, byly provedeny v souvislosti s přechodem na vykazování v souladu s Mezinárodními účetními standardy následující úpravy:

- Vykázání zásob (stavba vybudovaná v rámci bytového developerské projektu) jako Investice do nemovitostí a v souvislosti se zařazením do této položky došlo k přecenění na reálnou hodnotu,
- Úprava vykázání podílu v Zanikající společnosti 2 v reálné hodnotě,
- Výpočet odložené daně,
- Všechny úpravy byly zúčtovány proti položce nerozdělený zisk (viz. bod 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3).

Zanikající společnost 2 byla ovládaná Nástupnickou společností a Zanikající společností 1, proto byla použita metoda převzetí účetnictví předchůdců. Vzhledem k tomu, že Zanikající společnost 2 vedla účetnictví v souladu s českými účetními předpisy, byly provedeny v souvislosti s přechodem na vykazování v souladu s Mezinárodními účetními standardy následující úpravy:

- Vykázání dlouhodobého hmotného majetku (včetně příslušeného materiálu k jeho provozu) sloužícího k investiční činnosti jako Investice do nemovitostí. Vykázání nehmotného majetku (věcné břemeno spočívající v právu vybudování sjezdů z vlastněných pozemků) jako součást Investice do nemovitosti. V souvislosti s jejich přeřazením do této položky došlo k přecenění na reálnou hodnotu,
- Převod rezervy na daň z právnických osob do položky ostatní závazky – daň z příjmu splatná,
- Přepočet odložené daně,
- Všechny úpravy byly zúčtovány proti položce nerozdělený zisk (viz. bod 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3).

### 1.3. Účetní zachycení Fúze

#### 1.3.1. Aktiva

	stav k 31.12.2021	úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
<b>UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS) v tisících Kč</b>	4 407 685	9 576	384 362	-495	113 921	-517 229	4 397 820
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>							
Nehmotná aktiva	1 251		1 625		-1 625		1 251
Investice do nemovitostí	3 896 132		382 454		115 546		4 394 132
Pozemky, budovy a zařízení	251		186		0		437
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	178 500		97		0		2 000
Odložená daňová pohledávka							
Majetkové účasti	331 551	9 576		-533	-533	-340 594	0
					0		0
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	656 033	33 861	18 175	-198	-4	-202	-17 683
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	81 109				0		690 183
Zásoby	915	198	4	-198	-4	-202	81 109
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	17 153				0		915
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	16 567	224	2 507		0		0
Ostatní pohledávky	4 393	139	313		0		-17 153
Peněžní prostředky a ekvivalenty	535 896	33 300	15 351		0		-387
					0		4 458
<b>AKTIVA CELKEM</b>	5 063 718	43 437	402 537	-693	113 917	113 224	-534 912
							5 088 003

Jméni Zanikající společnosti nebylo přeceněno dle Zákona o přeměnách, neboť nedochází ke zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti. Nástupnická společnost vykazuje v souladu s příslušným ustanovením zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fonduch aktiva z investiční činnosti v reálných hodnotách, takto byla rozdělena a oceněna i aktiva Zanikající společnosti 1 a Zanikající společnosti 2.

Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení podílů v Zanikající společnosti 1 a Zanikající společnosti 2
- vyloučení vzájemných vztahů mezi Nástupnickou společností, Zanikající společností 1 a Zanikající společností 2\* a rozdílu vzniklého ze zaokrouhlování údajů v účetních závěrkách na celé Kč oproti součtu částek z obratových předvah
- převod dlouhodobé pohledávky výkazované Zanikající společnosti 2 do krátkodobých pohledávek v souladu s metodikou účtování Nástupnické společnosti přeúčtování z položky ostatní pohledávky – dán z příjmu

\*Pohledávka z titulu půjčky za Zanikající společností 2 byla v Zanikající společnosti 2 v souladu s českými účetními předpisy oceněna v nominální výši 194 500 tisíc Kč. Nástupnická společnost 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 do nerozdeleného zisku v rámci úprav při Fúzi.

### 1.3.2. Vlastní kapitál

	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, 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					
Kapitálové fondy	106 800		8 000					
Nerozdelený zisk	1 935 026	40 923	44 342	-593	92 272	91 579	-134 000 -8 000 -169 632	2 805 000 106 800 1 942 238
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>4 846 826</b>	<b>42 923</b>	<b>184 342</b>	<b>-693</b>	<b>92 272</b>	<b>91 579</b>	<b>-311 632</b>	<b>4 854 038</b>

Nedochází ke zvýšení základního kapitálu Nástupnické společnosti. Základní kapitál a kapitálové fondy (emisní ážio) Nástupnické společnosti zůstávají v zahajovacím výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaze) ve výši výkazované Nástupnickou společností k 31.12.2021.

Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení základního kapitálu Zanikající společnosti 1 a Zanikající společnosti 2
- vyloučení kapitálového fondu Zanikající společnosti 2
- promítnutí oceňovacího rozdílu v zvloučených podílech v Zanikající společnosti 1 a v Zanikající společnosti 2 do položky nerozdelený zisk Nástupnické společnosti
- vyloučení dopadu přepočtu dlouhodobé pohledávky za Zanikající společností 2 efektivním úrokovou mírou do položky nerozdelený zisk Nástupnické společnosti
- promítnutí změny odloženém daně z dopadu fúze do nerozdeleného zisku Nástupnické společnosti

### 1.3.3. Závazky

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

Nástupnická společnost přejímá závazky Zanikající společnost 1 a Zanikající společností 2.

Úpravy při Fúzi představují:

- vyloučení vzájemných vztahů mezi Nástupnickou společností, Zanikající společností 1 a Zanikající společností 2
- přeúčtování z položky ostatní pohledávky – daň z příjmu pohledávky – daň z příjmu
- převod dlouhodobých závazků Zanikající společnosti 2 do krátkodobých závazků v souladu s metodikou účtování Nástupnické společnosti
- přepočet odložené daně daňovou sazbou Nástupnické společnosti

## **2. ZÁKLADNÍ INFORMACE O SPOLEČNOSTI**

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

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

Akcie společnosti jsou kotovány na Burze cenných papírů Praha.

### **Aкционáři Společnosti k 1. 1. 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 1. 1. 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 1. 1. 2022 celkem 8 zaměstnanců.

## **3. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU, VYHOTOVENÍ A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA**

### **3.1. Prohlášení o shodě a východiska pro vyhotovení**

Tento zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) byl sestaven v souladu s právními předpisy platnými v České republice a s Mezinárodními účetními standardy (International Financial Reporting Standards, IFRS) ve znění platném pro Evropskou Unii a také s interpretacemi, jež vydal Interpretaci výbor pro mezinárodní účetní výkaznictví IFRIC a jež převzala Evropská unie a byly zveřejněny a jsou platné pro vykazovaná období počínaje 1.1.2022.

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

#### **3.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné v běžném účetním období**

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2022 nebo po tomto datu.

*Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

Dodatek vyjasňuje náklady, které má Společnost zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zda je smlouva ztrátová. Aplikace této úpravy nemá žádný dopad na zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvahu) Společnosti.

**Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)**

Dodatek aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu na zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvahu) Společnosti.

**Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později)**

Dokument zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 Finanční nástroje vyjasňuje poplatky, které má Společnost uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 První přijet IFRS zjednoduší aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prouvouživatelem později jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 Zemědělství odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Aplikace těchto úprav nemá žádný dopad na zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvahu) Společnosti.

**3.2.2. Nové a novelizované IFRS přijaté pro použití v EU, které jsou vydány, ale dosud ještě nejsou v účinnosti  
Roční zdokonalení IFRS**

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnemu použití.

**IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu (účinné od 1. 1. 2021 odloženo dodatkem na 1. 1. 2023 nebo později).**

Nový standard přinášející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, nový standard nemá dopad na zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvahu) Společnosti ani do následující 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. 2023 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 zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) Společnosti ani do následující účetní závěrky.

**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. significant) 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 zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) Společnosti ani do následující účetní závěrky.

**Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 nebo později, EU dosud neschválila)**

Dodatek zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkoušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nemá majetek takového charakteru a neočekává dopad tohoto dodatku.

*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 odhad a přináší další úpravy, které mají pomoci účetním jednotkám odlišit změny účetních odhadů od změn účetních pravidel. Společnost neočekává zásadní dopad do zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) Společnosti ani do následující 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, EU dosud neschválila)*

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 zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) Společnosti ani do následující účetní závěrky.

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

### **3.2.3. Důležitá účetní pravidla**

Zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) byl sestaven na bázi předpokladu nepřetržitého trvání Společnosti.

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

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

#### **Funkční měna a měna vykazování**

Údaje v zahajovacím výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaze) jsou vykazovány 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 rozvahovému dni 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 zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaze) v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky vykazovaných aktiv a závazků a vlastního kapitálu a na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni 1. 1. 2022.

Informace o zásadních úsudcích při uplatňování účetních předpisů mající nejvýznamnější vliv na částky vykázané v zahajovacím výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaha):

- hodnoty nehmotného majetku
- testy na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně získatelných 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 nemovitosti). 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.

Ocenění portfolia investic do nemovitostí provedla nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí ke konci roku 2021.

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

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

### **Pozemky, budovy, zařízení**

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

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

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

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

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

Budovy, stavby a jejich technické zhodnocení	30-50 let
--	-----------

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

### *Společnost jako nájemce*

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 oprávky za dobu použitelnosti a o případné znehodnocení. Ocenění aktiva se může upravit vlivem modifikace/přecenění souvisejícího závazku z leasingu. Aktivum je odpisováno rovnoměrně po dobu kratší z doby použitelnosti, resp. doby trvání leasingu.

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

Závazek z leasingu je následně ve svém ocenění navýšován 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.

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

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

### **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 spoluúčastnických 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 pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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 oceněna naběhlou hodnotou.

Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na niž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění dle vyhlášky č. 244/2013 Sb., § 34, odst. 2) a 3).

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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

#### *Dlouhodobé pohledávky*

Cílem držby těchto aktiv je získání smluvních peněžních toků, a to za dobu delší než jeden rok od data jejich vzniku.

### *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 uvázením všech smluvních podmínek, ale nebude 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, ježíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazů o finančních pozici 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. 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 uvázením všech smluvních podmínek. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, ježíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici 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 užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. 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.

#### *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.

#### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty*

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

#### *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 aktivou a závazků a jejich účetními hodnotami.

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

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

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

### **Základní kapitál**

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

### **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 tomto zahajovacím výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaha) je třeba vnímat také za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné se Společností zpracovávající tento zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha).

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 stejně 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.

## **4. PŘÍLOHA K ZAHAJOVACÍMU VÝKAZU O FINANČNÍ POZICI (ZAHAJOVACÍ ROZVAZE)**

### **4.1. 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.

Společnost vždy ke konci účetního období provádí test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území. K 31.12.2021 snížila Společnost jeho hodnotu na 17,21 % z účetní ceny, tj. na 1 251 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2022)

### **4.2. Investice do nemovitostí**

	<b>pronajaté nemovitosti vytvářející příjem</b>	<b>pozemkové portfolio</b>	<b>projekty ve výstavbě</b>	<b>celkem</b>
Investice/akvizice v pořizovací hodnotě	3 488 347	715 457	89 664	4 293 468
Rozdíly z přecenění	33 313	62 827	4 524	100 664
<b>Zůstatek k 1. 1. 2022</b>	<b>3 521 660</b>	<b>778 284</b>	<b>94 188</b>	<b>4 394 132</b>

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

K 1.1.2022 jsou nemovitosti v celkové hodnotě 661 100 tis. Kč zatíženy zástavním právem, z toho na nemovitostech v celkové hodnotě 498 000 tis. Kč je zástavní právo ve prospěch Nástupnické společnosti, které bude po zápisu fúze do obchodního rejstříku a zápisu vlastnictví Nástupnické společnosti k předmětné nemovitosti do katastru nemovitostí vymazáno.

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.

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2021 byla stanovena na základě ocenění společnosti EQUITA Consulting s.r.o. Toto ocenění je převzato do zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy) k 1. 1. 2022.

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 reálnou hodnotou podle IFRS na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

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

<b>pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
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
Nový Jičín	výnosová	471 000
<b>pronajímané nemovitosti celkem</b>		<b>3 521 660</b>
<b>pozemkové portfolio</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
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
Nový Jičín	porovnávací	27 000
<b>pozemkové portfolio celkem</b>		<b>778 284</b>

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 Chřlicích (17 901 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 560 tis. Kč).

#### **4.3. Pozemky, budovy, zařízení**

		k 1.1.2022
Pořizovací ceny		2 097
Oprávky		-1 660
Opravné položky		-
<b>Zůstatek k 1.1.2022</b>		<b>437</b>

#### **4.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky**

		k 1.1.2022
Ostatní dlouhodobé pohledávky		2 000
<b>Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky</b>		<b>2 000</b>

Společnost vykazuje k 1.1.2022 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem ve výši 2 000 tis. Kč.

#### **4.5. Krátkodobá aktiva**

		k 1.1.2022
Bankovní účty		584 418
Pokladní hotovost		128
<b>Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty</b>		<b>584 546</b>

		k 1.1.2022
<b>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji*</b>		<b>81 109</b>
<b>Zásoby</b>		<b>915</b>
Pohledávky z obchodních vztahů		18 197
Poskytnuté zálohy		5 440
<b>Hrubá výše celkem</b>		<b>23 637</b>
Ztráty ze snížení hodnoty		-4 482
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>		<b>19 155</b>
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období		2 684
Ostatní pohledávky - předplacené náklady		1 644
Ostatní pohledávky - ostatní		130
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>		<b>4 458</b>

\*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 držená k prodeji. K 31. 12. 2021 byl převeden do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastrukturu vybudované v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha

k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu v hodnotě 81 109 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2022)

Zásoby tvoří nebytové jednotky (1 sklep a 3 parkovacích stání) včetně spoluživnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedená plynovodní přípojka. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) k 31.12.2021 je 915 tis. Kč. Tato hodnota je převzata do zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy k 1. 1. 2022)

#### **4.6. Vlastní kapitál**

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

#### **4.7. 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 této nemovitosti. 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 1. 1. 2022 je 50 307 tis. Kč, z toho částka splatná do 31. 12. 2022 celkem 6 420 tis. Kč (vykázaná v krátkodobých závazcích), částka splatná v následujících letech celkem 43 887 tis. Kč (vykázaná v dlouhodobých závazcích). Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 580 tis. Kč, nad pět let částku 18 727 tisíc Kč.

V roce 2020 v souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. (Zanikající společnost 2) uzavřela Společnost Smlouvou o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zárukách 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 %. Stav závazku k 1. 1. 2022 je 84 423 tis. Kč, z toho částka vykázaná v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 655 tis. Kč a částka vykázaná v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 4 768 tis. Kč. Celková nominální výše závazku k 1. 1. 2022 je 85 350 tis. Kč, celková výše nominálních splátek pro rok 2022 je 80 350 tis. Kč

#### **4.8. Krátkodobé závazky**

	k 1.1.2022
Závazky z obchodního styku	9 942
Přijaté zálohy	6 753
Závazky - správněné osoby	648
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>17 343</b>
Výdaje příštích období	6 316
Výnosy příštích období	1 223
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	890
Daň z příjmů splatná	602
Ostatní daně	2 133
Ostatní závazky - ostatní	79 684
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>90 848</b>

#### 4.9. Dlouhodobé závazky odložená daň

k 1.1.2022	účetní hodnota	daňová hodnota	přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva -ostatní	1 251		1 251
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držená k prodeji	4 475 241	3 058 677	1 416 564
Pozemky, budovy, zařízení	437	291	146
Zásoby	915	5 816	-4 901
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	84 423	85 350	927
<b>Přechodný rozdíl (sazba 5 %)</b>			<b>1 413 987</b>
<b>odložený daňový závazek</b>			<b>70 699</b>

## 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 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 1. lednu 2022 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 1.1.2022	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	18 531	5 106	-4 482	19 155
Ostatní pohledávky - finanční aktiva	2 684	-	-	2 684
Peněžní prostředky a ekvivalenty	584 546	-	-	584 546
<b>Celkem</b>	<b>607 761</b>	<b>5 106</b>	<b>-4 482</b>	<b>608 385</b>

### 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 rádně 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 1. 1. 2022 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

#### *Úrokové riziko*

Společnost má k 1. 1. 2022 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykřít svými vlastními finančními prostředky.

#### *Cenové riziko*

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

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

### **5.4. Řízení kapitálu**

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

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 95,72 % (2020: 93,75 %) pasiv. Společnost od vzniku nerohodla 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. 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.

## **7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

V rámci zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvaze) jsou vykázány následující vztahy se spřízněnými osobami (dle definice v 3.2.3.).

#### Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 1.1.2022
UNI HOBBY, a.s.	6 847
TRAVEL FREE, s.r.o.	810
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>7 657</b>

#### Ostatní pohledávky

	k 1.1.2022
UNI HOBBY, a.s.	952
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>952</b>

#### Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 1.1.2022
UNI HOBBY, a.s.	2 098
UNIMEX GROUP, a.s.	319
Václavské, a.s.	60
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>2 477</b>

#### Ostatní závazky

	k 1.1.2022
UNI HOBBY, a.s.	241
Václavské, a.s.	1
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>242</b>

## 8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2022. 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 29. 11. 2022. Záruka je vy stavena 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. 2022. 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)

Ve prospěch Zanikající společnosti 2 byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky, které zápisem projektu fúze do obchodního rejstříku přejdou na Nástupnickou společnost:

- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 231 375,- Kč s platností do 31. 3. 2023, záruka je vystavena plnění závazků společnosti VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu 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 TESCOMA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu 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 Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 95 222,70 Kč s platností do 30. 11. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Flamengo květiny s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu 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 Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,- Kč s platností do 20. 9. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 832 203,- Kč s platností do 2. 11. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu Galerie Tabačka

- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 186 862,- Kč s platností do 1. 8. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Samohýl group a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka

## 9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V souvislosti s dopady pandemie COVID -19 představenstvo Společnosti pečlivě monitoruje situaci, vyhodnocuje vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Společnosti potažmo jejich nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. K datu schválení tohoto zahajovacího výkazu o finanční pozici představenstvo Společnosti nemá žádné signály, že by mělo dojít k odlivu nájemců v průběhu následujícího roku.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu a tím došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace, a to zejména v Evropě. Je bohužel zřejmé, že se konflikt nepodaří rychle vyřešit a panuje velká nervozita ohledně eskalace násilí, což se promítá do ekonomiky evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Vedení Společnosti průběžně monitoruje a vyhodnocuje potencionální dopady situace na činnost Společnosti. Společnost nemá na území Ruska ani Ukrajiny žádné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužívá ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Společnost neočekává významné dopady na její fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Společnost vyhodnocovat, snažit se je minimalizovat a v souladu s účetními metodami je zobrazí v následující účetní závěrce.

Kromě výše uvedeného neproběhly od 1. 1. 2022 do okamžiku sestavení zahajovacího výkazu o finanční pozici (zahajovací rozvahy). Společnosti žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční či majetkovou situaci Společnosti.

## SLUŽEBNOSTI

## PŘÍLOHA Č. 1

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 Zlín (k.ú. Louky nad Dřevnicí – LV 968)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Statutární město Zlín	parcela 670/71	umístění, provoz veřejného osvětlení, vjezdu a vstupu za účelem oprav, kontrol, údržby
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 670/71	umístění kabelového vedení VN

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 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), údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
parcela 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcela 1617/1	chůze a jízdy a parkování

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení připojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení připojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141-145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní připojky a vedení vody prostřednictvím připojky
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby připojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní připojky 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 připojky 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 připojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, 2058/210, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/210	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 opravu, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/130, 2058/210	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, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
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.	2058/97	zřízení a vymezení věcného břemen osobní služebnosti podle energetického zákona v rozsahu GP, přístup do trafostanice k VN rozvaděči
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní připojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k témtoto rozvodům

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG. D, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek
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
St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/222, 6068/223, 6068/224, 6068/225, 6068/226, 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. Kročehlavы – LV 23466)**

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

**UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3840/1	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/1	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
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	3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu
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	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
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	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
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	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
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	3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy
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	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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/39	služebnosti inženýrské sítě, kanalizační vedení a přípojky, splaškové kanalizace
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, 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 telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti nevidované 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 nevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řadu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru	877/12, 877/16, 877/18, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice...
ve prospěch nemovitosti nevidované v katastru	877/16, 877/17, 877/18, 877/25, 877/6	povinnost strpět plynovodní přípojku

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
877/21	881/1	Služebnost cesty a stezky
877/21	881/39	Služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PRE distribuce, a.s.	877/338	Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku součást distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
1651	1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřiců a jiného elektrického zařízení
St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
St. 2810, st. 2811	1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1612/11	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
St. 2810, st. 2811	1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem přichodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy

**Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
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 připojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízení, 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 zajištování 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.	stavba č.p. 2252	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela 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
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.	st. 2050, parcela 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	zajištění pohledávky ve výši 221 700 300,- Kč s příslušenstvím