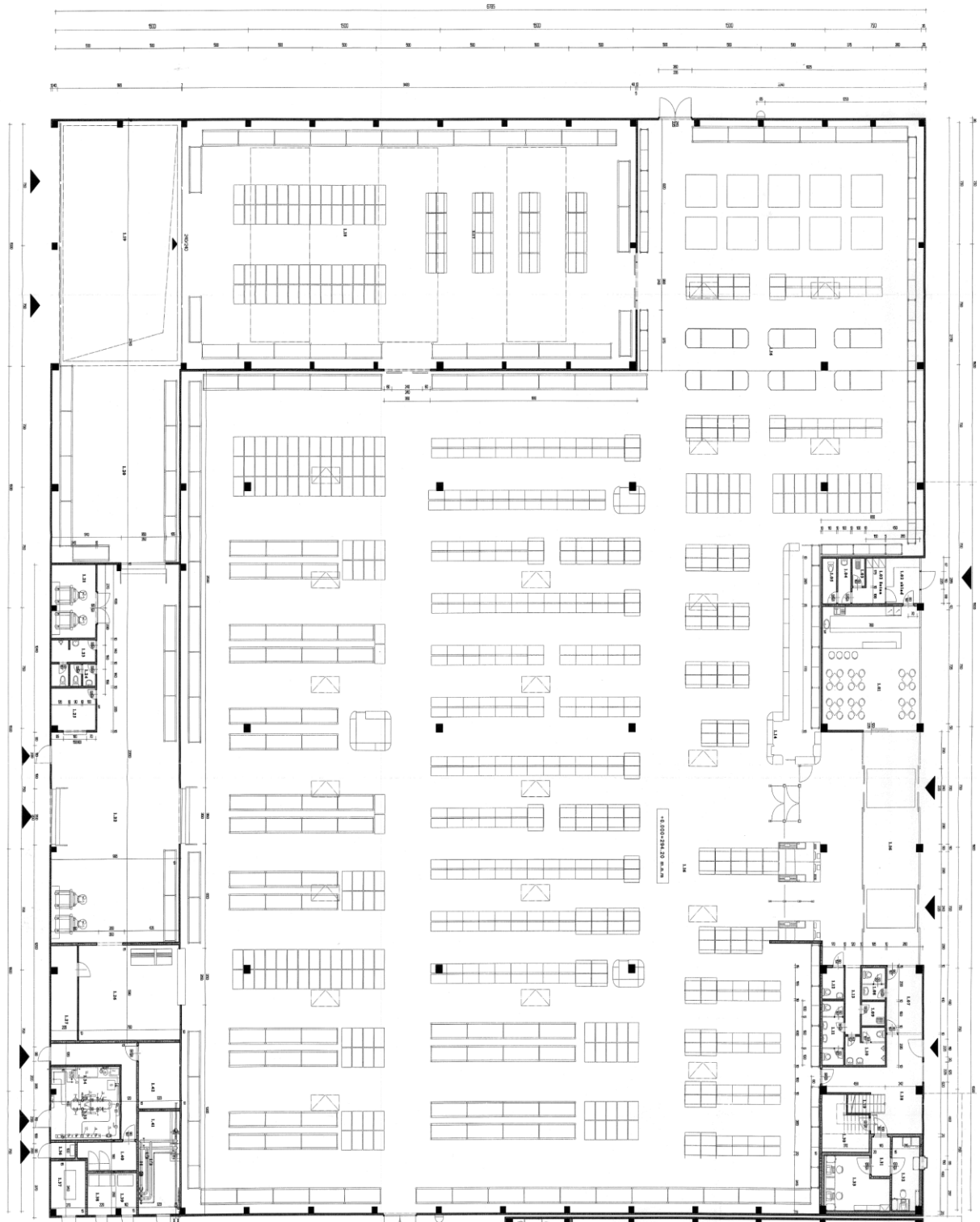


U I F

UNIMEX GROUP



KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

za rok 2020

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Konsolidované výroční zprávy společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2020. Dokument obsahově odpovídá oficiální Konsolidované výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2020 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML. Oproti oficiální konsolidované výroční zprávě neobsahuje strojově čitelné značky XBRL.

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

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	5
• ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	5
• REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA	5
• ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ	5
• PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN	6
• ÚDAJE O DEPOZITÁŘI	6
• STATUT	6
• DALŠÍ INFORMACE	6
• DOPAD PANDEMIE COVID-19	7
• PRÁVNÍ PŘEDPISY	8
• REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ	8
INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA	10
• POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ	10
• LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU	12
• INVESTIČNÍ OMEZENÍ	13
• POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND	14
• INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI	15
ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAV JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020	16
SPRÁVA SPOLEČNOSTI	20
• AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA	20
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRAVOMOCÍ	22
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	31
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	31
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	32
• DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODS. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	32
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	34
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	35
ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)	37
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	37
ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2020	38
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)	39

INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2020	39
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	39
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	40
• PLATEBNÍ SCHOPNOST	49
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	49
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	50
INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM	52
KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2020	53
• KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	54
• KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	55
• KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	56
• KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	57
• KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	58
ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020	97
INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2020	106
• VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	107
• VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	108
• PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	109
• PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	110
ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2020	148
ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2020	154

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

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

REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

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

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

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

- | | |
|-------------------------------------|---|
| • Členové statutárního orgánu: | 5020 ks akcií |
| • Členové dozorcí rady: | 0 ks akcií |
| • Ostatní osoby s řídicí pravomocí: | 4 ks akcií (výkonný ředitel do 29. 2. 2020)
0 ks akcií (od 1. 3. 2020, po zrušení funkce výkonného ředitele) |

PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN

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

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

STATUT

Statut Fondu je zveřejněn na jeho webových stránkách. V průběhu roku 2020 došlo k jeho následujícím úpravám. V roce 2020 představenstvo schválilo celkem tři změny Statutu Společnosti, a to na svých jednáních konaných:

- 15. května 2020

V souvislosti s technickými úpravami webových stránek Společnosti byl aktualizován odkaz na webové stránky a v návaznosti na tuto změnu došlo ke schválení změn Statutu v bodech 1.8. a 10.8.

- 30. června 2020

Statut fondu byl aktualizován v odstavcích 1.12., 2.2., 2.9., v části „Riziko koncentrace“, v odst. 4.2., 7.2. písm. a, c, d a e, dále v odst. 7.3. až 7.5. Vložen byl nový odst. 9.1. a původní odstavce 9.1. a 9.2. byly přečíslovány na 9.2. a 9.3. a upraveny. Kromě jiného:

- došlo k aktualizaci údajů o osobách s řídicí pravomocí
- došlo ke zpřesnění odst. 2.2. upravujícího postup v případě porušení investičních omezení,
- byl aktualizován ukazatel celkové nákladovosti fondu (TER) za předchozí účetní období a odhad nákladů pro rok 2020,
- byl zpřesněn text, týkající se pověřování třetích osob činnostmi, jejichž výkonem je možné pověřit jiného (obhospodařování a administrace Fondu),
- byla aktualizována odměna společnosti UNIMEX GROUP, a.s., která pro Fond vykonává správu informačního systému.

- 20. listopadu 2020

Statut fondu byl aktualizován v odst. 1.8., 2.4., 6.5., 7.2., čl. 9, odst. 9.3., odst. 10.8. a věty za odst. 10.17. Šlo zejména o změny vyvolané změnou osoby pověřené oceňováním majetku a závazku Společnosti. Kromě jiného:

- byla aktualizována adresa webových stránek Fondu,
- byla aktualizována osoba pověřená prováděním činnosti oceňování majetku a závazků Fondu a její odměna.

DALŠÍ INFORMACE

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

Společnost je jediným akcionářem společnosti UG-D, a.s. a majoritním akcionářem (1 ks hromadné akcie na jméno nahrazující 512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společnosti Galerie Tabačka a.s. Společnost UG-D, a.s. je akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s. a vlastní 1 ks hromadné akcie na jméno nahrazující 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3,03 % na základním kapitálu společnosti. Společnost se svými dceřinými společnostmi tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond (dále jen „Skupina“).

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

Společnost nenabyla v roce 2020 ani v letech předchozích žádné vlastní akcie.

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

V roce 2020 nedošlo k žádným důležitým či podstatným změnám v zaměření Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

DOPAD PANDEMIE COVID-19

Poté, co se na konci roku 2019 poprvé projeví zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus), rozšířil se virus do celého světa a začal negativně ovlivňovat i fungování evropských států, tedy i Fondu.

V České republice byly první případy nákazy nemocí COVID-19 potvrzeny dne 1. 3. 2020. Dne 12. 3. 2020 vláda ČR vyhlásila nouzový stav na celém území České republiky. Ještě téhož dne představenstvo Fondu na svém jednání projednalo další postup a přijalo rozhodnutí směřující k nastavení mechanismů Fondu tak, aby i v nové situaci byl zajištěn jeho řádný chod a plnění stanovených povinností. Přijaty byly i instrukce k provádění AML procedur v době trvání krizových opatření. O tom, že mechanismy byly nastaveny správně, svědčí i skutečnost, že i přes nouzovým stavem komplikovanou situaci Fond vypracoval a zveřejnil výroční zprávu za rok 2019 ve stanoveném termínu, tedy do 30. 4. 2020.

Valná hromada Fondu se v roce 2020 kvůli ochraně akcionářů konala z rozhodnutí představenstva až v červnu, nikoli v dubnu, jak tomu bylo v předchozích letech.

V rámci vládních opatření přijímaných k potlačení pandemie bylo po významnou část roku 2020 omezeno či dokonce zcela paralyzováno podnikání v některých segmentech trhu. Fond, jehož hlavní investiční strategií jsou pronájmy nemovitostí sloužících podnikání (zejména pak obchodních center), tak musel na ztíženou situaci reagovat. Představenstvo ve spolupráci s dozorčí radou Fondu po celý rok 2020 pečlivě monitorovalo a průběžně vyhodnocovalo vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Fondu i jeho dceřiných společností. Velký důraz byl kladen i na monitoring státní podpory postižených podnikatelských subjektů. Ačkoliv sektor obchodních center je logicky pandemií COVID-19 a aplikací krizových opatření zasažen mnohem vážněji než např. oblast bytových projektů, zvolená struktura nájemců se ukázala jako výhodná, neboť majoritní segment nájemců podnikajících v oblasti potravin, drogerie, lékáren, květinářství a DIY prodejen (více než 85 % nájemců) nebyl pandemií fatálně zasažen a zůstala tak zachována schopnost těchto nájemců hradit nájemné a náklady s ním spojené. U nájemců, kteří museli a musí mít provozovny v souladu s nařízenými restrikcemi uzavřeny, se Fond snaží podpořit ekonomickou stabilitu nájemců vstřícností při vyřizování žádostí o slevy na platbách a poskytováním maximální možné součinnosti při získávání státem poskytovaných kompenzací.

V průběhu roku 2020 se potvrdil i předpoklad, že u nemovitostí Fondu a jeho dceřiných společností nedojde k žádnému výraznému odlivu nájemců a po uvolnění restrikcí by měla být výkonnost nájemců rychle obnovena.

Risk manažer Fondu provedl v druhé polovině roku 2020 zátěžový test „Výpadek příjmů Fondu v návaznosti na pandemii COVID-19 a dopad na jeho likviditu“, který potvrdil, že potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Fondu a jeho dceřiných společností nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku.

Pro ochranu zaměstnanců Fond přijal i další systémová opatření, např. většina osobních jednání byla nahrazena prostřednictvím videokonferencí, pracoviště bylo vybaveno dezinfekčními prostředky, zaměstnancům jsou k dispozici roušky a respirátory a aktuálně i antigenní testy.

Je zřejmé, že s probíhající pandemií COVID-19 a jejími důsledky se bude celosvětová ekonomika potýkat i v dalších letech a je velmi obtížné odhadovat další vývoj, nicméně nyní je možné konstatovat, že Fondu se dosud dařilo reagovat na krizovou situaci efektivně, a tedy nedošlo k vážným škodám na jeho investicích.

PRÁVNÍ PŘEDPISY

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

REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

Makroekonomický vývoj 2020¹

Prostředí, v němž Fond působil v roce 2020, bylo prostředím hospodářského poklesu rozsáhle ovlivněného pandemickou situací způsobenou šířením onemocnění COVID-19 a jeho mutací². Tato krize je odlišná od finanční krize let 2007 až 2009, a to jak svými příčinami (kombinací vlivu cyklického vývoje ekonomiky a přijímaných pandemických opatření na celostátní úrovni úzce více či méně propojených národních ekonomik), tak rozdílným postižením jednotlivých sektorů ekonomiky (jednotlivé sektory nebyly postiženy shodně, pravděpodobně nejvíce byl postižen sektor služeb). Veškeré ztráty jednotlivých národních ekonomik byly dále negativně ovlivňovány vysokou integrací ekonomik, propojením světových trhů. Makroekonomický vývoj v ČR, kterým započal rok 2020, byl determinován tendencí zpomalujícího se hospodářského růstu v roce 2019. Rozvinutím pandemie onemocnění COVID-19 od konce 1. čtvrtletí 2020 pak vznikl komplex faktorů, ekonomických i mimoekonomických, který markantně zasáhl do již tak klesající výkonnosti hospodářství ČR (a obdobně i ostatních evropských zemí). Fungování ekonomik v roce 2020 bylo ve vysoké míře ovlivněno státními zásahy. Posílení angažovanosti státu, které se promítalo jak v opatřeních k zastavení pandemie, tak v narovnávání následků s pandemií spojených, však obecně generuje tlak na státní dluh. Situace tak byla komplikována tím, že v minulých letech sice došlo v mnoha evropských státech k implementaci řady opatření ke snížení dluhu (a vedlo to k většímu či menšímu zpomalení hospodářského růstu), přesto došlo u eurozóny jako celku pouze k nepatrnému poklesu zadlužení. Krize spojená s pandemií onemocnění COVID-19 zasáhla regenerující se ekonomiky nečekaně a příliš brzy po krizi předcházející. Kumulované působení faktorů cyklického vývoje ekonomiky a opatření přijímaných k zamezení rozšíření pandemie COVID-19 tak na národní i mezinárodní úrovni způsobilo zastavení a poté absolutní pokles (v závislosti na předchozím zatížení hospodářského vývoje konkrétní země pokles větší či menší).

Po paralýze části ekonomiky ve 2. čtvrtletí došlo v ČR ve 3. čtvrtletí k relativnímu ekonomickému oživení. Zdrojem takového oživení však bylo v podstatě pouze to, že byly uvolněny restriktce, jež zásadním způsobem vedly ve 2. čtvrtletí k rekordnímu propadu (meziročně -11 %). Byť ve 3. čtvrtletí činil nárůst 6,9 %, výpadek do konce roku se nepodařilo dohnat. Pokles byl ovlivněn zejména propadem spotřebních výdajů domácností a investičních výdajů, ale i propadem zahraniční poptávky v 1. polovině 2020. Růst zaznamenaly výdaje vládních institucí. K oživení pomohl relativně rychlý „náběh“ zahraničních zakázek i slabší kurz koruny. Navzdory tomu ani zářijová úroveň produkce stále plně nedosahovala maxima před vypuknutím pandemie. V 1. pololetí působila ve směru poklesu průmyslu nejvíce výroba motorových vozidel, ve 3. čtvrtletí kovovýroba a strojírenství. Ve 2. čtvrtletí došlo k nehlubšímu propadu průmyslu od roku 2000 (o

¹ Zdroje:

VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY, 1. až 3. čtvrtletí 2020 souhrnná data o České republice Praha, 17. 12. 2020. Kód publikace: 320193-20 Č. j.: CSU-015282/2020 Pořadové číslo v roce: 3

Zpráva o měnové politice – zima 2021. ČNB; publikováno na stránkách ČNB 11.2.2021

Globální ekonomický výhled – leden 2021. ČNB; publikováno na stránkách ČNB v únoru 2021

² Někdy je nazývána termínem Great lockdown recession.

23,6 %). Ve 3. čtvrtletí pokles zmírnil na 3,6 %. Mezi hlavní bariéry růstu patřila nedostatečná poptávka a nižší využití výrobních kapacit ve většině oborů setrvávající stále pod dlouhodobým průměrem (mimo výrobu motorových vozidel). Meziroční pokles průmyslové výroby v prvních třech čtvrtletích byl v ČR obdobný jako v dalších zemích EU (včetně Německa). Tržby ve vybraných službách v důsledku vládních restriktivních opatření citelně klesly, teprve v létě 2020 se maloobchodní tržby vrátily fakticky na úroveň začátku roku. Za první tři čtvrtletí došlo k meziročnímu poklesu tržeb ve službách -12,1 % (větší než dosud rekordní útlum za stejné období roku 2009), přičemž nejhlubší propad zaznamenalo ubytování a stravování (meziročně -33,5 %), letecká doprava (-68,5 %). Spotřeba domácností byla tlumena nižší spotřebitelskou důvěrou, nízkým růstem objemu vyplacených mezd i zvyšujícími se obavami domácností z růstu cen a nezaměstnanosti. Pokračoval růst cenové hladiny. Celková míra inflace za 2020 byla 3,2 %. Zvyšovala se cenová úroveň spotřebních i investičních statků. Klíčovou roli ve zvýšení spotřebitelských cen, jež se meziročně zvýšily o 3,3 %, měly alkoholické nápoje a tabák (+10,3 %), potraviny a nealkoholické nápoje (+4,0 %), bydlení, včetně vody, energie a paliv (+2,7 %). Na druhou stranu ovlivňoval ekonomiku meziroční propad cen ropy.

Bilance zahraničního obchodu se ve 3. čtvrtletí vyvíjela pozitivně, přesto se celková hodnota vývozu zboží v 1. až 3. čtvrtletí 2020 snížila oproti stejnému období 2019 o 9,5 % (největší propad od krizového roku 2009). Oživení se však týkalo výhradně obchodu se zbožím, u služeb k oživení nedošlo. Zejména vzhledem k mezičtvrtletnímu poklesu dovozu dosáhla bilance obchodu se zbožím a službami ve 3. čtvrtletí rekordního přebytku 126,6 mld. Kč, (meziroční zvýšení o 36,7 mld. Kč). Jarní ztráty se ve 3. čtvrtletí dařilo snižovat zejména vývozcům motorových vozidel. Meziročně vzrostl export počítačů, elektronických a optických přístrojů nebo potravinářských výrobků. Na zlepšení bilance měl velký podíl i propad hodnoty dovozu ropy a zemního plynu.³

Celková zaměstnanost činila ve 4. čtvrtletí 74,3 %. Míra zaměstnanosti mužů: 81,3 %, žen: 67 %. Míra zaměstnanosti osob ve věku 15–29 let: 43,3 %, 30–49 let: 86,5 % a 50–64 let: 77,3 %. Vývoj zaměstnanosti byl v jednotlivých odvětvích velmi různorodý. K největšímu poklesu došlo v průmyslu a v odvětvích s vazbou na cestovní ruch. Nezaměstnanost (i díky vládním stabilizačním programům – Antivirus, ošetřovné), zaznamenala v ČR mírnější růst než v jiných zemích EU. Na konci 4. čtvrtletí byla míra nezaměstnanosti 3,51 %, přičemž je výraznější odlišnost z hlediska mužů a žen (regionálně nejvyšší hodnota v kraji Karlovarském a Ústeckém, nejnižší v Pardubickém a Zlínském kraji). Z roku 2019 pak pokračovala tendence, kdy velká část lidí, kteří opustili pracovní trh, posílila řady ekonomicky neaktivních osob (při disproporci z hlediska věku: ženy – zejména v kategorii do 29 let, muži – zejména v kategorii nad 60 let a starší). Počet uchazečů o práci registrovaných na úřadech práce v ČR vztahený k celkové populaci ve věku 15–64 let vzrostl v červnu 2020 na 3,7 %, tato hodnota byla registrována i na konci října. Pokud jde o srovnání v rámci EU nacházela se míra nezaměstnanosti mužů i žen v ČR v pásmu nejnižších hodnot (nejvyšší hodnoty: Španělsko - 14,6 %, muži, resp. Řecko 20,2 %, ženy). V celé EU byli silněji zasaženi nejmladší pracovníci. Průměrná hrubá nominální měsíční mzda v ČR se ve 3. čtvrtletí meziročně se zvýšila o 5,1 % (35 402 Kč), nárůst průměrné reálné mzdy pak činil v důsledku růstu spotřebitelských cen pouze 1,7 %.

V oblasti měnově politických úrokových sazeb zareagovala ČNB v 1. pololetí 2020 na hrozící rizika trojnásobným snížením úrokových sazeb a dalšími kroky zaměřenými na zachování finanční stability. Úrokové sazby pak nebyly od května 2020 měněny a zůstaly až do konce 2020 na hodnotách: 2T repo sazba 0,25 %, diskontní sazba 0,05 % a lombardní sazba 1,00 %. Tříměsíční sazba PRIBOR dosáhla k 31. 12. 2020 výše 0,36 % p. a. Specifická situace srazila dynamiku spotřebních úvěrů, a to i přesto, že se jejich úročení dále snižovalo. Poměrně nedotčen zůstal růst objemu úvěrů na bydlení. Kurz CZK/EUR vzrostl na konci března 2020 nad hodnotu 27, od konce května s přechodným výkyvem klesal na hodnoty těsně nad 26 (na konci srpna), přičemž od září do poloviny listopadu opět rostl k hodnotám nad 27 Kč za EUR. K datu 31.12.2020 byl kurz CZK/EUR 26,245.

Státní rozpočet zaznamenal za první tři čtvrtletí historický deficit 252,7 mld. Kč (deficit za rok 2020 dosáhl nakonec hodnoty 367,4 mld. Kč). Více než polovina z této částky souvisela s opatřeními přijatými na podporu občanů a firem v souvislosti s pandemií COVID-19, která měla dopad na příjmovou i výdajovou stranu státního rozpočtu (v prvních třech

³ V rámci EU podobný vývoj – mohutný mezičtvrtletní přírůstek hrubého domácího produktu (HDP) 11,5 %, ale meziroční propad -4,2 %.

čtvrtletích meziroční pokles příjmů státního rozpočtu o 4,1 %, nárůst výdajů o 16,6 %. Uplatnění státního intervencionismu bylo mimo jiné provázeno zavedením možnosti odložení platebních povinností u podnikajících osob (fyzických i právnických). Při posuzování budoucích ekonomických výhledů však ale dochází k situaci, kdy z dostupných dat zatím není jasné, k jak velkému úpadku firem bude v následujícím období docházet a jak na tom ve skutečnosti jednotlivé ekonomické subjekty jsou.

První údaje ČSÚ k 31. 12. 2020 uvádějí, že HDP klesl v ČR k 31. 12. 2020 o -5,6 %.⁴ Podle prognózy ČNB by měl vést hospodářský růst obnovený v letech 2021 a 2022 k návratu domácí ekonomické aktivity na úroveň před pandemií.⁵ ČNB předpokládá, že kurz koruny bude postupně posilovat a do konce 2022 zpevní pod 25 CZK/EUR. Pokud jde o tržní úrokové sazby, předpokládá ČNB jejich postupný nárůst zhruba od poloviny 2021. Nejistoty a rizika jmenované v prognóze následně označila Bankovní rada ČNB jako výrazné a vychýlené ve směru pomalejšího odeznívání pandemie, než se dosud očekávalo. Za hlavní riziko byly označeny delší uzavírky doma i v zahraničí a z toho plynoucí zhoršení finanční situace a sentimentu firem i domácností, které by vedlo k déletrvajícímu cyklickému útlumu ekonomiky.

INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA

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

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

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

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

- 1) Nemovitost a případně movité věci s nemovitostí související.

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

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

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

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

Zřízení zástavního práva, služebnosti či předkupního práva k nemovitostem v majetku Fondu nebo nabytí

⁴ Veškeré údaje k makroekonomické situaci ČR vycházejí z údajů zveřejněných na stránkách Českého statistického úřadu (ČSÚ) v období 4. čtvrtletí 2020 až únor 2021.

⁵ Zpráva o měnové politice – zima 2021. ČNB; publikováno na stránkách ČNB 11.2.2021

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

- 2) Účasti na společnostech, jejichž předmětem činnosti je převážně nabývání nemovitostí, správa nemovitostí a úplatný převod vlastnického práva k nemovitostem, a to za účelem dosažení zisku (tzv. "nemovitostní společnosti"), včetně případného převzetí jmění těchto společností.

Tato účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu nemovitostní společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto nemovitostní společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

- 3) Vklady v bankách nebo zahraničních bankách
- 4) Dluhové cenné papíry
- 5) Tuzemské akcie, zátiční listy a poukázky na akcie
- 6) Zahraniční akcie
- 7) Cenné papíry fondů kolektivního investování
- 8) Nástroje peněžního trhu
- 9) Pohledávky

Fond zejména:

- a) nabývá vymezená aktiva do majetku Fondu (ať již koupí nebo výstavbou). V případě výstavby budou finanční prostředky Fondu uvolňovány v souladu s příslušnými ustanoveními smlouvy o výstavbě postupně dle skutečně provedených prací;
- b) zcizuje a pronajímá vymezená aktiva;
- c) rozděluje budovy na jednotky na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- d) zcizuje a pronajímá jednotky vzniklé na základě prohlášení vlastníka budovy podle přísl. zákona;
- e) nabývá nemovitostní společnosti a následně přebírá jejich jmění do rozvahy Fondu;
- f) nabývá nemovitosti do majetku Fondu za účelem jejich zhodnocení, dalšího prodeje a pronájmu;

v souvislosti s uvedenými činnostmi může Fond uzavírat k budovám, jednotkám, rozestavěným budovám a rozestavěným jednotkám zástavní smlouvy k zajištění úvěrů budoucích kupujících na financování koupě těchto budov a jednotek podle kupních smluv nebo smluv o budoucích kupních smlouvách s Fondem. Statut Fondu nedovoluje vznik rozporu mezi cíli a investičními politikami Fondu.

Na základě rozhodnutí představenstva může Fond požádat o souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí z majetku Fondu. Souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí musí být udělen v písemné podobě minimálně ve dvou provedeních adresovaných Fondu a Depozitáři Fondu.

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

LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

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

Objem poskytnutých úvěrů a zápůjček nesmí překročit 50 % hodnoty aktiv Fondu. Maximální výše úvěru či zápůjčky jednomu dlužníkovi nesmí překročit 25 % hodnoty aktiv Fondu a musí být 100% zajištěny nemovitostmi nebo likvidními aktivy, za která se pokládají aktiva uvedená v čl. 2.1 Statutu. Toto zajištění není nutné, pokud je úvěr nebo zápůjčka poskytnuta právnické osobě, kterou vlastní ze 100% Fond.

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

V případě, že nabytí či výstavba nemovitostí pořizovaných do majetku Fondu je financována Fondem s využitím úvěru či zápůjčky, může Fond nakládat s peněžními prostředky získanými z úvěru či zápůjčky pouze po vyjádření Depozitáře dle depozitářské smlouvy. Za účelem získání vyjádření Depozitáře je Fond povinen zajistit předložení veškerých informací a dokumentů, zejm. těch týkajících se splnění účelovosti čerpání peněžních prostředků získaných z úvěru či zápůjčky Depozitáři, jakož i zajistit Depozitáři přehled o pohybech těchto peněžních prostředků.

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

Při přijetí úvěru nebo zápůjčky Fond zohlední zejména:

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

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

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

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

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

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

- dluhové cenné papíry,
- tuzemské akcie, zátižní listy a poukázky na akcie a podíly na společnostech, s výjimkou akcií či podílů v nemovitostních společnostech,
- zahraniční akcie,
- cenné papíry fondů kolektivního investování,
- nástroje peněžního trhu.

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

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

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

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

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

INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Investování Fondu je předmětem následujících investičních omezení:

- a) Hodnota jedné investice do jedné nemovitosti (pozemku) včetně jejích součástí (tj. např. energetické sítě, oplocení, zahradní úprava), resp. hodnota podílu jedné nemovitostní společnosti může tvořit maximálně 50 % hodnoty majetku Fondu.
- b) Podíl likvidního majetku bude zpravidla nižší než 20 %; může však dosahovat i vyšších hodnot, zejména pak v období po zvýšení základního kapitálu nebo po zcizení významného aktiva z majetku Fondu. Minimální podíl likvidního majetku Fondu na celkovém majetku Fondu nepřesahující částku 100 miliónů Kč je 5 %, přesahuje-li hodnota majetku Fondu 100 miliónů Kč, činí minimální podíl likvidního majetku 1 %. Likvidní část majetku Fondu představují krátkodobé investice investuje Fond zpravidla do:
 - vkladů, se kterými je možno volně nakládat nebo termínovaných vkladů se lhůtou splatnosti nejdéle 12 měsíců, pokud se jedná o vklady u banky, pobočky zahraniční banky nebo zahraniční banky, jež dodržuje pravidla obezřetnosti podle práva Evropské unie nebo pravidla, která Česká národní banka považuje za rovnocenná,
 - cenných papírů vydaných fondy kolektivního investování,
 - státních pokladničních poukázek a obdobných zahraničních cenných papírů,
 - dluhopisů a obdobných zahraničních cenných papírů, které:
 - byly přijaty k obchodování nebo se s nimi obchoduje na regulovaném trhu,
 - jsou obchodovány na regulovaném trhu v jiném členském státě Evropské unie,
 - poukázek České národní banky a obdobných zahraničních cenných papírů.
- c) Maximální limit investic do investičních cenných papírů nebo nástrojů peněžního trhu vydaných jedním emitentem nesmí překročit 35 % hodnoty majetku ve Fondu. Investice více než 40 % hrubých aktiv Fondu do jiného subjektu kolektivního investování tedy není možná.
- d) Maximální limit pohledávek nabytých úplatným postoupením nesmí překročit 10 % celkových aktiv fondu.
- e) Majetek Fondu nesmí být použit k poskytnutí daru, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Dále nesmí být použit k zajištění dluhu jiné osoby nebo k úhradě dluhu, který nesouvisí s obhospodařováním majetku Fondu. V souladu se zákonem č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů, může Fond poskytnout bezúplatné plnění (dar, nepeněžitě plnění, příspěvek atp.), pokud toto poskytnutí souvisí s obhospodařováním majetku Fondu. Obhospodařováním Fondu se rozumí správa majetku Fondu včetně investování na účet Fondu a řízení rizik spojených s tímto investováním.

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

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

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

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

Fond investuje převážně do nemovitostí. K 31. 12. 2020 činily investice do nemovitostí 81,14 % portfolia Fondu. Veškeré nemovitosti byly umístěny na území ČR. Nemovitostní portfolio bylo oceněno k 31. 12. 2020 na částku 3 924 273 tisíc Kč a náklady na jeho držbu činily za období 1-12/2020 částku 38 526 tisíc Kč.

Prováděním oceňování je na základě smlouvy pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., IČO 257 61 421. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. je společností založenou dle českého práva a zapsanou do obchodního rejstříku dne 7. 5. 1999. Společnost EQUITA Consulting s.r.o. má, kromě jiného, v předmětu podnikání uvedenu činnost oceňování majetku pro věci movité, věci nemovité, nehmotný majetek, finanční majetek a podnik. Společnost je zapsána v oddíle I. seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost (v oboru znalecké činnosti „ekonomika“ a „stavebnictví“) vedeném Ministerstvem spravedlnosti ČR.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 53, IČO: 416 93 540, zapsaná pod sp. zn. B 7982 vedenou Městským soudem v Praze. Společnost vznikla na dobu neurčitou dne 3.10.1991 a při své činnosti se řídí českými právními předpisy.

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti skupiny za rok 2020 a části Individuální účetní závěrka za rok 2020.

Veškeré transakce z majetku Fondu nad 10 miliónů Kč musí být předem schváleny představenstvem Fondu, a to v souladu s pravidly pro jednání představenstva Fondu určenými Statutem.

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

POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND

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

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Odměna společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnosti za uvedenou činnost se skládá ze součtu pevné odměny (činí 0,10 % p. a. z hodnoty obhospodařovaného majetku) a výnosové odměny (činí 4 % z hodnoty obhospodařovaného majetku), přičemž do základu pro výpočet pevné odměny se nezapočítá objem majetku investovaný prostřednictvím fondů skupiny ČSOB/KBC. V roce 2020 nedostala společnost žádnou odměnu, protože nedošlo k realizaci žádných obchodů ani nebyl obhospodařován jakýkoli majetek Fondu.

Činnost vnitřního auditora pro Fond vykonává společnost KPMG Česká republika, s.r.o. Roční odměna společnosti KPMG Česká republika, s.r.o. za uvedenou činnost činila částku 290 tisíc Kč bez DPH.

Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Odměna společnosti UNIMEX GROUP, a.s., za správu informačního systému činila 36 tisíc Kč bez DPH a za zajištění služeb ICT 207 tisíc Kč bez DPH ročně.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2020 odměna činila 2 460 tisíc Kč bez DPH.

Oceňováním majetku a dluhů Fondu k 31. 12. 2019 byla pověřena společnost EURO-Trend s.r.o. Práce proběhly v roce 2020, výše vyplacené odměny byla 250 tisíc Kč bez DPH.

Výše uvedeným poskytovatelům služeb v roce 2020 byla poskytnuta celková odměna 3 243 tisíc Kč bez DPH.

Oceňováním majetku a dluhů Fondu k 31. 12. 2020 byla pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., sjednaná smluvní odměna 796 tisíc Kč bez DPH byla vyplacena po provedení prací, tj. v roce 2021.

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

INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI

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

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) má základní kapitál činí 499 mil. Kč. Z posledních zveřejněných informací (výroční zpráva za rok 2019) vyplývá, že společnost měla do 13. 2. 2019 dva akcionáře, KBC Asset Management Participations, SA, se sídlem rue du Fort Wallis 4, L- 2714 Lucemburk, Lucembursko, zapsanou v Obchodním rejstříku Lucemburk pod reg. č. B 73076 (dále jen „KBC Participations“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 59,92% a Československou obchodní banku, a. s., se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, IČO: 00001350, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B XXXVI, vložka 46 (dále jen „ČSOB“) s podílem na základním kapitálu a hlasovacích právech Společnosti ve výši 40,08%. Jediným akcionářem KBC Participations je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B–1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem ČSOB je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B–1080 Brusel, Belgické království. KBC Asset Management NV je dále vlastněna společností KBC Bank NV a společností KBC Group NV, se sídlem Havenlaan 2, B–1080 Brusel, Belgické království. Všechny akcie společnosti KBC Bank NV jsou pak drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba). Akcie společnosti KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %. Dne 13. 2. 2019 došlo k převodu akcií Společnosti. Stávající akcionáři, společnost Československá obchodní banka, a.s., se sídlem Radlická 333/150, Praha 5 – Radlice, IČO 000 01 350 a společnost KBC Asset Management Participations SA, se sídlem 4 Rue du Fort Wallis, L-2714 Luxembourg, Grand Duchy of Luxembourg, reg.č. B73076, převedli své podíly ve společnosti na společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, 1080 SintJans-Molenbeek, Brussels, Belgie, reg.č.. BE 0469.444.267. V důsledku tohoto převodu se 13.2.2019 společnost KBC Asset Management NV stala jediným akcionářem Společnosti. Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

ZPRÁVA PŘEDSTAVENSTVA O PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SPOLEČNOSTI A STAV JEJÍHO MAJETKU ZA ROK 2020

Vážené dámy, vážení pánové, vážení akcionáři,

představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (*dále jen „Fond“*) Vám předkládá zprávu představenstva za rok 2020. Představenstvo se v roce 2020 sešlo celkem na 23 jednáních.

Při ohlédnutí se zpět na rok 2020 konstatuji, že se jednalo o nejnáročnější rok v činnosti Fondu, neboť byl značně poznamenán pandemií koronaviru SARS CoV-2 (*dále jen „COVID-19“*). V rámci vládních opatření přijímaných k potlačení pandemie bylo po významnou část roku 2020 omezeno či dokonce zcela paralyzováno podnikání v některých segmentech trhu. Fond, jehož hlavní investiční strategií jsou pronájmy nemovitostí sloužících podnikání (zejména pak obchodních center), tak musel na ztíženou situaci reagovat. Ačkoliv sektor obchodních center je logicky pandemií COVID-19 a aplikací krizových opatření zasažen mnohem vážněji než např. oblast bytových projektů, zvolená struktura nájemců se ukázala jako výhodná, neboť majoritní segment nájemců podnikajících v oblasti potravin, drogerie, lékáren, květinářství a DIY prodejen (více než 85 % nájemců) nebyl pandemií fatálně zasažen a zůstala tak zachována schopnost těchto nájemců hradit nájemné a náklady s ním spojené. U nájemců, kteří museli a musí mít provozovny v souladu s nařízenými restrikcemi uzavřeny, se Fond snaží podpořit ekonomickou stabilitu nájemců vstřícností při vyřizování žádostí o slevy na platbách a poskytováním maximální možné součinnosti při získávání státem poskytovaných kompenzací. V průběhu roku 2020 se potvrdil i předpoklad, že u nemovitostí Fondu a jeho dceřiných společností nedojde k žádnému výraznému odlivu nájemců a po uvolnění restrikcí by měla být výkonnost nájemců rychle obnovena.

Lze proto konstatovat, že činnost Fondu byla i v roce 2020 úspěšná a dařilo se plnit zásadní většinu cílů, které pro období roku 2020 představenstvo stanovilo.

V roce 2020 Fond pokračoval v doprodeji nebytových jednotek v bytovém domu B1 v projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ (v k.ú. Hostavice, Praha), k 31. 12. 2020 nebylo v projektu prodáno pouze 5 parkovacích stání a 7 sklepů. Doprodej těchto nemovitostí se předpokládá v roce 2021. V dalších částech projektu byly dobudovány veškeré komunikace a sítě, částečně byly i zkolaudovány. Ačkoliv do konce roku 2019 byly získány potřebné podklady a vyjádření, nutné k podání žádosti o kolaudaci druhé a poslední části těchto komunikací a sítí, bylo třeba dořešit budoucí smluvní vztahy se správcem a provozovatelem vodovodního řadu a budoucí převod do vlastnictví hl. m. Prahy. Aktuálně jsou smluvní vztahy dořešeny a pokračují kroky směřující ke kolaudaci zbývajících komunikací a sítí. Souběžně s kroky směřujícími ke kolaudaci, probíhá v lokalitě i prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů. Od zahájení prodeje pozemků bylo ke konci roku 2020 prodáno 81 pozemků z celkového počtu 151 pozemků, prodej dalších pozemků je před uzavřením.

Po sloučení Fondu se společností UNISTAV International, a.s. v roce 2018 převzal Fond, jako nástupnická společnost, úvěr poskytnutý společnosti UNISTAV International, a.s. Českou spořitelnou a.s. Stav úvěru ke konci roku 2020 činil 56 547 tisíc Kč, splátka úroků z této částky činila částku 97 tisíc Kč za rok.

Dne 22. 7. 2020 byla zkolaudována maloobchodní prodejna TRAVEL FREE v k.ú. Mikulov na Moravě. Již v roce 2019 byla uzavřena nájemní smlouva a objekt byl předán nájemci, a to na základě povolení ke zkušebnímu provozu. Po dokončení demolice původního objektu v březnu 2020 Fond dokoupil zbývajících pozemky p. č. 7879, 7894 a 8375 a dobudoval parkoviště. Společnost TRAVEL FREE, s.r.o. je bohužel jedním z nájemců, který byl pandemií značně zasažen.

Nemovitý majetek Fondu se v roce 2020 skládal z následujících nemovitostí: obchodní centrum **Zlín**, obchodní centrum **České Budějovice**, obchodní centrum **Pardubice**, obchodní centrum **Roztyly**, obchodní centrum **Česká Lípa I.**, obchodní centrum **Česká Lípa II.**, obchodní centrum **Hodonín**, obchodní centrum **Brno**, obchodní centrum ve **Starém Městě u Uherského Hradiště**, obchodní centrum **Jihlava**, obchodní centrum **Valašské Meziříčí**, obchodní centrum **Svitavy**, obchodní centrum **Chomutov** a maloobchodní prodejna **Mikulov**.

Výše uvedené nemovitosti jsou v provozu a jsou zcela nebo z podstatné části pronajaty, nájemné tak vytváří hlavní část příjmů Fondu. Představenstvo konstatuje, že se Fondu dlouhodobě daří vyhledávat seriózní nájemce, nedochází k problémům s platební morálkou a nájemní vztahy na dobu určitou jsou ve většině případů prodlužovány. Výše uvedené je obzvláště cenné v době pandemie, která ve větší či menší míře komplikovala ekonomické vztahy v průběhu celého roku 2020.

Na základě jednání se stávajícím nájemcem ve **Zlíně** rozhodlo vedení Fondu o provedení dostavby objektu DIY o tzv. DRIVE-IN s tím, že v souvislosti s dostavbou bude provedena i celková oprava objektu, který byl uveden do provozu v roce 1999.

V souladu s plánovanými cíli a s politikou Fondu se pokračovalo i v prodeji některých pozemků jako neproduktivního majetku Fondu. V únoru 2020 byly prodány pozemky v **Pardubicích**.

Dále v roce 2020 pokračovaly práce na portfoliu ostatních pozemků ve vlastnictví Fondu.

V **Kladně Kročehlavech** byly dokončeny projekční práce k územnímu rozhodnutí a Fond již do konce roku 2019 obdržel veškerá nutná stanoviska k podání žádosti o územní rozhodnutí. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo uzavřít smlouvu o spolupráci s vlastníkem sousedního pozemku, přes který měla být řešena dopravní přístupnost, bylo nutné kompletně přepracovat dopravní řešení. V současné době je hotová studie, která je konzultována s dotčenými orgány státní správy. Celý projekt se tak bohužel opět, a to minimálně o jeden rok, prodlužuje.

V lokalitě **Plačice v Hradci Králové**, Fond vlastní 266 493 m² půdy. Z této plochy je cca 46 000 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové, cca 69 000 m² by mělo být územním plánem vedeno jako plocha občanského vybavení, cca 12 000 m² k bytové zástavbě a cca 139 000 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu. V současné době je již téměř jisté, že územní plán nebude schválen ani v roce 2021 a s největší pravděpodobností ani v roce 2022 a tak o novém územním plánu bude rozhodovat po volbách až nová politická reprezentace. Této doby se budeme snažit využít k začlenění (resp. vrácení) 69 000 m² do nového konceptu územního plánu jako plocha občanského vybavení – komerční. V současné době má Fond k dispozici veškeré podklady rozhodovacího procesu Statutárního města Hradec Králové a připravuje ve spolupráci s advokátní kanceláří HAVEL & PARTNERS s.r.o., advokátní kancelář závěrečné zdůvodnění k zařazení výše uvedené plochy do územního plánu.

Dalším bytovým projektem je projekt **Brno Chrlice**. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území), záporné stanovisko městské části Brno – Chrlice nebylo změněno (i přes osobní jednání se zastupiteli obce), a proto se zatím nepodařilo změnu územního rozhodnutí dokončit. Po průtazích způsobených postojem volených orgánů městské části Brno Chrlice bylo dne 16. 11. 2020 veřejnou vyhláškou vydáno Oznámení o zahájení řízení o změně územního rozhodnutí. V případě, že Fond bude ve svých krocích úspěšný, měla by být vydána změna územního rozhodnutí. V takovémto případě lze předpokládat, že dojde ze strany obce k odvolání. Naopak, pokud by ji stavební úřad z jakéhokoliv důvodu nevydal, odvolá se Fond.

V projektu **Praha Průhonice** je umístěno cca 93 000 m² pozemků. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizace tzv. Vestecké spojky. Nicméně, ve spolupráci se společností CARPET PRAHA, s.r.o. proběhlo výběrové řízení na dodavatele níže uvedených projekčních prací – územní studie projektu, regulační plán, modelace protihlukového valu a dokumentace pro územní rozhodnutí pro připojení zóny na infrastrukturu a získání rozhodnutí v právní moci. Tímto krokem si obě společnosti zafixují možnost developmentu rodinných domů na vlastněných pozemcích.

V projektu **Tábor** jsou umístěny pozemky o celkové rozloze 9 986 m². Územní plán definuje plochy jako smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. V roce 2020 byla zastupitelstvem schválena územní studie „Vápenná strouha“ včetně změn navrhovaných vlastníky pozemků. Pozemky jsou stále určeny k budoucímu prodeji.

Krise způsobená šířením onemocnění COVID-19 a jeho mutací ukázala u některých nájemců vyšší ekonomickou odolnost (jejich provozu nelze 100% uzavřít). Proto bylo rozhodnuto pokračovat v expanzi **nových projektů** právě tímto směrem s tím, že výstavba či koupě obchodních center by se měla soustředit zejména na nájemce z oblasti prodeje potravin, krmiv a potřeb pro domácí zvířata, drogerie a DIY s vhodným doplněním ostatními nájemci.

V souladu s rozhodnutím představenstva získal Fond v září 2020 do svého vlastnictví akcie společnosti **Galerie Tabačka a.s.** Tato společnost vlastní obchodní centrum v Novém Jičíně. Jehož hlavním a největším nájemcem je potravinářský řetězec Albert (společnost Albert Česká republika, s.r.o.), který zaujímá více než 40 % pronajímatelné plochy obchodního centra a jeho podíl na výnosech z nájmu činí více než 37 %. Společnost má s tímto nájemcem uzavřenou dlouhodobou smlouvu, a to do roku 2023 se třemi pětiletými opcemi. Druhým největším nájemcem je společnost KiK Textil a Non-Food spol. s r.o., s níž je uzavřena nájemní smlouva do roku 2027.

Dalšími nájemci jsou např. Hoffmann Czech Republic, spol. s r.o. (módní oblečení), HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. (prodej elektroniky), ROSSMANN, spol. s r.o. (prodej drogerie), CCC Czech s.r.o. (prodej obuvi), ČESKÁ LÉKÁRNA HOLDING, a.s. (lékárna) nebo TESCO s.r.o. (prodej nádobí a potřeb do kuchyně). Tito nájemci si pronajímají téměř 60 % pronajímatelné plochy obchodního centra. Dosavadní výše nájmu nevybočuje z nájmu v obdobných obchodních centrech. Celková pronajímatelná plocha obchodního centra je více než 10 100 m² a po rozšíření obchodního centra ji lze zvětšit až o 7 500 m².

Účetní hospodářský výsledek společnosti Galerie Tabačka, a.s. po zdanění činil 11 346 tisíc Kč. Společnost Galerie Tabačka, a.s. měla ke dni 31. 12. 2020 na bankovním účtu finanční prostředky ve výši 7 760 tisíc Kč. Mateřská společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. vykazuje k 31. 12. 2020 vůči společnosti Galerie Tabačka a.s. pohledávku z titulu zápůjčky ve výši 211 851 tisíc Kč. Smlouvu o zápůjčce nabyla mateřská společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. postoupením od původního vlastníka společnosti v souvislosti s akvizicí.

V dceřiné společnosti **UG-D, a.s.** v roce 2020 dále probíhal prodej a pronájem jednotek v již dokončeném projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“. K 31. 12. 2020 v majetku společnosti zůstává 9 bytových jednotek a 22 parkovacích stání. Celková hodnota neprodaných nemovitostí v pořizovací hodnotě byla 14 672 tisíc Kč. Společnost UG-D, a.s. v prvním čtvrtletí roku 2020 kompletně splatila půjčku poskytnutou společností UNIMEX GROUP, a.s. Stav finančních prostředků na bankovním účtu k 31. 12. 2020 činil 17 449 tisíc Kč. Účetní hospodářský výsledek společnosti UG-D, a.s. po zdanění činil 7 063 tisíc Kč.

Společnost **UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.** v roce 2020 vykázala hospodářský výsledek po zdanění ve výši 149 166 tisíc Kč. Stav finančních prostředků na bankovních účtech Společnosti k 31. 12. 2020 činil 324 800 tisíc Kč. Závazek společnosti z titulu postoupené smlouvy o zápůjčce v souvislosti s akvizicí akciového podílu ve společnosti Galerie Tabačka a.s. byl k 31. 12. 2020 vykázán ve výši 162 138 tisíc Kč.

Volné prostředky na bankovních účtech budou sloužit k realizaci již zahájených projektů a k rozšíření portfolia.

Pro rok 2021 stanovuje představenstvo tyto postupné cíle:

- pokračovat v prodeji pozemků pro řadové rodinné domy v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“,
- v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ dokončit kroky nezbytné ke kolaudaci další části komunikací a inženýrských sítí,
- v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ pokračovat v hledání vhodného zájemce pro odkup pozemků na bytové domy A1, A2 a A3,
- v projektu „Kladno – Kročehlavy“ pokračovat v projektových pracích na vyřešení dopravního napojení mimo sousední pozemky,
- sledovat vývoj u pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Plačicích, Hradci Králové a sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové a pokračovat ve snaze o začlenění (vrácení) předmětných pozemků do konceptu územního plánu,

- sledovat průběh vydání změny územního rozhodnutí a reagovat na konání stavebního úřadu v Brně Chřlčích, v případě vydání změny územního rozhodnutí zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a hledat vhodného developera, který by měl o realizaci projektu zájem
- pokračovat v prodeji jednotek v projektu Kroměříž „Dolní zahrady“ v dceřiné společnosti UG-D, a.s.
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných příležitostí k rozšíření portfolia nemovitostí nákupem tak, jak jsou popsány v odstavci nové projekty, kdy by se výstavba či koupě obchodních center měla soustředit právě na nájemce potravinářského typu, prodejce krmiv a potřeb pro domácí zvířata, drogerie, DIY a v menší míře doplněné ostatními nájemci.

Přesto, že je zřejmé, že ještě minimálně v první polovině roku 2021 bude situace zásadně ovlivňována pandemií a opatřeními přijímanými k jejímu zastavení, konstatuje představenstvo, že tyto dopady nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku ani by neměly vést k razantnímu zhoršení ekonomické kondice Fondu.



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva

SPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA

AKCIE A PRÁVA SPOJENÁ S AKCIEMI

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

S kmenovými akciemi jsou spojena práva uvedená v ZOK a ve stanovách Společnosti schválených valnou hromadou a nejsou s nimi spojena žádná zvláštní práva. S každou akcií je spojen jeden hlas, celkový počet hlasů ve Společnosti je roven počtu akcií. Hlasovací práva spojená s akciemi Společnosti lze omezit pouze způsobem uvedeným v příslušných právních předpisech.

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

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy.

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

AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2020 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byly následující osoby:

- JUDr. Jiří Šimáně (vlastní 58,04 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- Ing. Jaromír Šmejkal (vlastní 31,44 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň osoba s řídící pravomocí)
- UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní 9,89 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- zbývající akcie a s nimi spojená hlasovací práva drží 8 akcionářů

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

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

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

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

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

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

DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Valná hromada Společnosti může rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu.

Částka k rozdělení mezi akcionáře nesmí překročit výši hospodářského výsledku posledního účetního období zvýšenou o nerozdělený zisk z předchozích období a sníženou o ztráty z předchozích období a o přídělky do fondů Společnosti v souladu se ZOK a stanovami.

Rozhodným dnem pro uplatnění práva na výplatu podílů na zisku je rozhodný den k účasti na valné hromadě, která rozhodla o výplatě podílu na zisku.

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku převodem na účet akcionáře.

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

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Společnost nikdy nepřijala žádná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy ani žádná omezení týkající se této oblasti. Od jejího vzniku nedošlo k výplatě dividend a veškerý zisk byl ponechán ve Společnosti, která jej použila ke své další podnikatelské činnosti.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. Tato skutečnost však nevylučuje změnu dividendové politiky v příštím období.

VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2020 ani v předchozím období neprobíhala žádná správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejích dceřiných společnostech. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

V roce 2020 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu
- představenstvo
- dozorčí radu

VALNÁ HROMADA

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

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

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

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

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

Hlasovat jsou oprávněny všechny osoby, které jsou zapsány v listině přítomných akcionářů a jsou na valné hromadě v době vyhlášení hlasování přítomny, pokud právní předpis nestanoví jinak. Hlasování se děje aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu představenstva nebo dozorčí rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem podle § 511 ZOK nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu podle § 511 ZOK,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči Společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál Společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,
- volba a odvolání členů představenstva,

- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, o úhradě ztráty, jakož i o poskytnutí zálohy na výplatu podílu na zisku,
- schválení smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů společnosti určených stanovami, jakož i změn těchto smluv,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu Společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu Společnosti schváleného valnou hromadou,
- určení mzdy a jiného plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu, nebo osobě jemu blízké,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů Společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení Společnosti s likvidací a schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou,
- rozhodnutí o přeměně Společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za Společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení dle § 51 odst. 2 ZOK,
- schválení smlouvy o vypořádání újmy podle § 53 odst. 3 ZOK,
- rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce podle § 54 odst. 4 ZOK,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF, případně jiný právní předpis, nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

ZÁŠADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2020

Na řádné valné hromadě, která se konala dne 24. června 2020, bylo přítomno či zastoupeno šest akcionářů, kteří vlastní 5 588 ks akcií s celkovou jmenovitou hodnotou 2 794 000 000 Kč, představující 99,61 % akcií Společnosti oprávněných hlasovat. Valná hromada schválila zejména Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2019, řádnou individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2019 a rozhodla, aby zisk ve výši 229 698 229,17 Kč byl převeden do nerozděleného zisku minulých let.

Dále valná hromada schválila Politiku odměňování, Smlouvu o výkonu funkce člena představenstva, zvolila nové členy dozorčí rady a schválila jejich Smlouvy o výkonu funkce, projednala odstoupení členky Výboru pro audit a jmenovala nového člena Výboru pro audit, schválila Příkazní smlouvy členů Výboru pro audit, projednala informace o možnosti založení nové dceřiné společnosti a určila auditora pro rok 2020 – společnost EURO-Trend Audit, a. s.

PŘEDSTAVENSTVO

Představenstvo rozhoduje o všech záležitostech Společnosti, pokud nejsou zákonem nebo stanovami vyhrazeny do působnosti valné hromady, dozorčí rady, nebo výboru pro audit. Představenstvo je statutárním orgánem Společnosti, svolává valnou hromadu a provádí usnesení přijatá valnou hromadou, řídí činnost Společnosti a zabezpečuje její obchodní vedení a zabezpečuje řádné vedení účetnictví Společnosti.

Představenstvo vyhotovuje nejméně jednou za rok pro valnou hromadu Zprávu o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku, předkládá valné hromadě ke schválení řádnou, mimořádnou a konsolidovanou, popřípadě i mezitímní účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku nebo úhrady ztráty.

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

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

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

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

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

Rozhodování představenstva

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

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

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

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

Složení představenstva k 31. 12. 2020

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

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

V letech 1991–2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je předsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a. s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Manažerské funkce vykonával při realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

Smartwings, a.s., IČO 256 63 135 (předseda představenstva)
UNI HOBBY, a.s., IČO 247 11 594 (předseda představenstva)
Janáčkovo, a.s., IČO 274 44 996 (předseda představenstva)
Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (předseda představenstva)
Vinohradská BLDG, a.s., IČO 274 13 799 (předseda představenstva)
Příkopy, a.s., IČO 274 44 961 (předseda představenstva)
UNIMEX GROUP, a.s., IČO 416 93 540 (předseda představenstva)
Global Wines & Spirits s.r.o., IČO 610 63 070, (jednatel)
UG Jet, s.r.o., IČO 288 78 931 (jednatel)
UG Jet 2, s.r.o., IČO 290 04 039 (jednatel)
BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (jednatel a společník)
Smartwings Building, s.r.o., IČO 645 83 970 (jednatel)
UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda představenstva)
Fly Sport Investments s.r.o., IČO 291 44 264 (jednatel a společník)
Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)
Fly Investments s.r.o., IČO 044 06 486 (jednatel a společník)
Albatros golf club Praha, z.s., IČO 266 75 994 (prezident)
Fly Investments II s.r.o., IČO 062 84 477 (jednatel)
Calvia Investments, s.r.o., IČO 062 84 965 (jednatel a společník)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a. s., IČO 257 03 323 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017)
TRAVEL FREE, s.r.o., IČO 267 39 780 (jednatel do 13. 11. 2017)
SK Slavia Praha-fotbal a.s., IČO 639 99 609 (předseda představenstva do 27. 6. 2016)
UNISTAV International, a.s., IČO 282 62 522 (předseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku k 26. 6. 2018)
Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda představenstva do 12.3.2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1979–1987 pracoval ve společnosti METALIMEX, kde vykonával řadu odborných funkcí, jak na obchodním, tak i ekonomickém úseku. V posledních 3 letech byl vedoucím devizového odboru, který měl na starosti devizové financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovní styk při jejich provádění.

V letech 1991–2002 byl jednatelem společnosti UNIMEX GROUP, s. r. o. V roce 2002 došlo k přeměně právní formy této společnosti na akciovou společnost.

Od roku 2002 je místopředsedou představenstva společnosti UNIMEX GROUP, a. s., jejíž hlavní činností je holdingová činnost.

Podílel se na realizaci nemovitostních projektů, např. stavba a pronájem budov hobbymarketů OBI po celé ČR, akvizice pozemků a příprava stavby bytového projektu Praha – Jahodnice, akvizice bytového projektu a jeho realizace ve Zlíně a Pardubicích a akvizice, zahájení rekonstrukce a prodej budovy v Truhlářské ul. v Praze.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

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

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

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

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

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

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

UNIMEX, spol. s r.o., IČO 152 69 973 (ředitel, společník)

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

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

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

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., IČO 247 12 965 (jednatel a společník)

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

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

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (místopředseda představenstva)

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

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

Global Trade Opportunity (GTO) AB (public), identifikační číslo 556663-7996, se sídlem ve Stockholmu, Švédsko (člen představenstva)

JADA Investments B. V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (místopředseda představenstva, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017)

Stephany Fiora s.r.o., IČO 024 89 996 (jednatel, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 14. 7. 2017)

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

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

Ing. Petr Pavlát, člen představenstva

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1985–1991 pracoval ve společnosti Strojexport jako odborný referent v oboru staveb. V roce 1989 a 1990 služebně v teritoriu Irák na projektu Water Irrigation Projekt.

Od roku 1991 do roku 1995 pracoval ve společnosti AIBAU na pozici prokuristy a následně i ředitele společnosti, která se zabývala realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli.

Od roku 1996 působí ve skupině UNIMEX GROUP, kde se podílel na nemovitostních projektech, a to jak bytových, tak komerčních. Zajišťoval realizaci projektů od koupě pozemků až po jejich realizace a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů.

Od roku 2008 se jako člen představenstva UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s., podílí z titulu své funkce na všech investicích fondu a jeho investiční výstavbě včetně následných pronájmů. V letech 2008–2014 vykonával současně v této společnosti i funkci generálního ředitele. Je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

Majetek Společnosti není rozdělen do několika portfolií. Veškeré nemovitosti tvoří jedno portfolio a Ing. Petr Pavlát tak vykonává i funkci portfolio manažera.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

Výbory zřizované představenstvem

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

DOZORČÍ RADA

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

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

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

Rozhodování dozorčí rady

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

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným

hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

Složení dozorčí rady k 31. 12. 2020

Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1995–1999 pracoval jako účetní v několika soukromých společnostech. Od roku 1999 zastával funkci zástupce ekonomické ředitelky společnosti UNIMEX GROUP, a.s. Po úspěšném ukončení inženýrského studia na Vysoké škole ekonomické v Praze v roce 2001 zastává v téže společnosti pozici ekonomického ředitele.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti k 31. 12. 2020:

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

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

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

Václavské, a.s., IČO 274 13 888 (člen dozorčí rady)

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

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

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

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

UG-D, a.s., IČO 271 81 227 (předseda dozorčí rady)

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

Canaria Travel, spol. s r.o., IČO 496 89 428 (jednatel)

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

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

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (předseda dozorčí rady, společnost i funkce vymazány z obchodního rejstříku 1. 9. 2017)

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

JUDr. Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady

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

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

Má bohaté zkušenosti v oblasti zahraničního obchodu, pracoval ve vedoucí funkci na ministerstvu zahraničního obchodu, podílel se i na vytváření legislativy ČR a účastnil se zasedání legislativní rady vlády. Byl angažován ve statutárních orgánech a dozorčích radách významných společností, např. Rapid, a.s., FINOP HOLDING, a.s., Čedok, a.s. a Global Stores, a.s.

Od roku 1992 provozuje advokátní praxi, zejména poskytuje komplexní právní servis korporátní klientele.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

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

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:

Global Stores, a.s., IČO 257 03 323 (člen dozorčí rady do 4. 7. 2014, společnost zanikla sloučením ke dni 1. 9. 2017)

Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: 30. 4. 2015 – dosud

Informace o manažerských odborných znalostech a zkušenostech:

V letech 1999-2004 pracoval jako účetní v soukromé společnosti. Po úspěšném ukončení inženýrského studia na Vysoké škole ekonomické v Praze v roce 2004 zastává funkci zástupce ekonomického ředitele společnosti UNIMEX GROUP, a. s.

Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2020:

Roztyly Investments a.s., IČO 06279414 (člen dozorčí rady do 8.4.2020, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

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

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné

Výbory zřizované dozorčí radou

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

VÝBOR PRO AUDIT

Výbor pro audit v roce 2020 pracoval ve složení Mgr. Ivo Šilha (předseda), Ing. Libor Bosák a Marta Varmužová (členové), a to až do valné hromady konané dne 24. 6. 2020, kdy valná hromada projednala odstoupení členky výboru pro audit paní Marty Varmužové a s účinností od 25. 6. 2020 jmenovala nového člena výboru pro audit, a to pana Ing. Borise Gnotha, LL.M., nar. 26. srpna 1975, bytem Ve Stromkách 379, 252 50 Vestec. Všichni členové výboru pro audit splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena výboru pro audit. Činnost výboru pro audit se řídí zákonem č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. V roce 2020 se konala 3 zasedání výboru pro audit.

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

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik,
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost,
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá představenstvu a dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný přepis Evropské unie upravující specifické požadavky na povinný audit Společnosti jinak, řádně odůvodní,
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností,
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit,
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality,
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1,

- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu,
- informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví,
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb,
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014,
- vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.

Rozhodování výboru po audit

Výbor pro audit je schopen usnášet se, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů.

K přijetí rozhodnutí je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech na zasedání přítomných členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. V případě hlasování mimo zasedání výboru pro audit je k přijetí rozhodnutí zapotřebí, aby pro něj hlasovala nadpoloviční většina všech členů výboru pro audit, nestanoví-li obecně závazný právní předpis v konkrétním případě pro jeho přijetí vyšší kvorum. Každý člen výboru pro audit má jeden hlas.

Výbor pro audit může podle své úvahy přizvat na zasedání i členy orgánů Společnosti, její zaměstnance nebo jiné osoby.

Zasedání výboru pro audit se konají podle potřeby.

PRACOVNÍ ADRESA ČLENŮ ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI:

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Václavské náměstí 815/53

Praha 1

PSČ 110 00

Česká republika

VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Mezi osobami, členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Společnosti neexistují příbuzenské vztahy.

DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Do 29. 2. 2020 byl jedinou další vedoucí osobou:

Ing. Václav Okleštěk, výkonný ředitel

Ve funkci výkonného ředitele od 2. 4. 2008. K 29. 2. 2020 skončil pracovní poměr Ing. Václava Okleštěka a od 1. 3. 2020 byla funkce výkonného ředitele zrušena.

SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v posledních pěti letech odsouzeni za trestné činy, nečelili v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či

regulacních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyli v takovém období soudně zbaveni způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,

- členové představenstva a členové dozorčí rady Společnosti nejsou v souvislosti se svým působením ve Společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídicí pravomocí ke Společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v našich dceřiných společnostech, s výjimkou člena představenstva, který má uzavřenou Smlouvu o výkonu funkce v dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s.
- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou. Po skončení období, za něž je tato zpráva zpracovávána, vstoupila do insolvenčního řízení (s účinky ke dni 26. 2. 2021) společnost České aerolinie a.s., IČO 457 95 908, a následně bylo u této společnosti vydáno rozhodnutí o úpadku (ke dni 10. 3. 2021). V této společnosti zastává funkci člena dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň předsedou dozorčí rady Fondu. Dva největší akcionáři Fondu mají na společnosti České aerolinie, a.s. majetkové podíly prostřednictvím společností, na nichž mají přímou či nepřímou majetkovou účast.

POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI

Společnost měla do 29. 2. 2020 čtyři osoby s řídicí pravomocí – tři členy představenstva a výkonného ředitele. Funkce výkonného ředitele byla s účinností od 1. 3. 2020 zrušena. Žádný ze členů představenstva není ve Společnosti v zaměstnaneckém poměru. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřeny Smlouvy o výkonu funkce. Odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady se řídí Politikou odměňování schválenou valnou hromadou dne 24. 6. 2020 a zveřejněnou na webových stránkách Společnosti a Smlouvami o výkonu funkce. Informace dle § 118 odst. 4 písm. f) až h) ZPKT, týkající se principů odměňování nejsou v souladu s ust. § 121r ZPKT uváděny v této výroční zprávě, ale jsou podrobně popsány v samostatné Zprávě o odměňování za rok 2020. Zpráva o odměňování za rok 2020 bude po schválení valnou hromadou uveřejněna na webových stránkách Společnosti.

INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

INFORMACE O VNITŘNÍ KONTROLE A PŘÍSTUPU K RIZIKŮM V PROCESU ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ

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

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

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

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

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

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

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

INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU

KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI

Společnost, která má pouze 9 zaměstnanců, se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance), které jsou v nich, zejména v ZOK, uvedeny. Ve své činnosti se řídí kromě platných zákonných ustanovení systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu včetně plnění jeho povinností vůči Depozitáři Fondu, ČNB a BCCP. Společnost nevyužívá žádného dobrovolného režimu (kodexu) řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

POLITIKA ROZMANITOSTI

Politika rozmanitosti ve Společnosti uplatňována není. Společnost dodržuje veškeré právní předpisy, striktně je zakázána jakákoliv přímá či nepřímá diskriminace vůči zaměstnancům, a to od přijímacích řízení, přes osobní a profesní růst, finanční ohodnocení až po ukončování pracovních poměrů. Pro přijímání zaměstnanců jsou určujícími parametry kvalifikace, odbornost a schopnosti uchazeče pro nabízenou pozici. Skutečnost, že Společnost direktivně nekoriguje rovné zastoupení prvků jako je pohlaví, věk, náboženské vyznání, národnost, sexuální orientace, zdravotní stav apod. umožňuje v rámci pracovního kolektivu udržet vysoký standard odborných kvalit zaměstnanců dle jejich skutečného profesního potenciálu. Tato strategie je pro efektivní chod Společnosti nezbytná i s ohledem na to, že přes značný objem aktiv má Společnost pouze 9 zaměstnanců. Z 9 zaměstnanců jsou 3 muži, zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním tvoří cca 45 %.

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

V současné době jsou všechny osoby s řídicí pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 55 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži nad 40 let, vysokoškoláky. Mezi členy představenstva, dozorčí rady a osobou s řídicí pravomocí (výkonný ředitel, funkce byla zrušena s účinností od 1. 3. 2020) nejsou žádné příbuzenské vztahy.

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

Společnost neuvedla v roce 2020 žádné nové významné služby či produkty a není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo na nových postupech, které by byly pro její podnikání podstatné.

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

Neexistují významné smlouvy, ve kterých je Společnost smluvní stranou, které nabydou účinnosti, změní se nebo zaniknou v případě změny ovládání Společnosti v důsledku nabídky převzetí.

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

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

ÚSCHOVA

Veškeré zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu má v opatrování na základě Depozitářské smlouvy Depozitář Fondu. Depozitář má rovněž v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje. V roce 2020 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů dceřiné společnosti UG-D, a.s., IČO 271 81 227 a dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s., IČO 273 39 718.

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

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

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

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

KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

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

OCENĚNÍ

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

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

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

Majetek a dluhy z investiční činnosti jsou minimálně jednou ročně (k 31.12) oceněny reálnou hodnotou stanovenou znaleckým posudkem. V případě, že dojde podle názoru představenstva v průběhu roku ke značným výkyvům hodnoty majetku Fondu, provede Fond ocenění majetku bez zbytečného odkladu.

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

PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

Podle našeho nejlepšího vědomí tato výroční zpráva podává věrný a poctivý obraz o finanční situaci, podnikatelské činnosti a výsledcích hospodaření společnosti a jejího konsolidačního celku o vyhlídkách budoucího vývoje finanční situace, podnikatelské činnosti a výsledků hospodaření společnosti a nebyly v ní zamlčeny žádné skutečnosti, které by mohly změnit význam této zprávy.

V Praze dne 9. 4. 2021



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (*dále jen „Fond“*), podává tuto písemnou Zprávu o činnosti dozorčí rady za období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020.

V průběhu roce 2020 nedošlo ve složení dozorčí rady k žádným personálním změnám. Vzhledem ke skončení funkčního období byli všichni členové do svých funkcí znovu zvoleni, a to valnou hromadou Fondu konanou dne 24. 6. 2020. Dozorčí rada se sešla na třinácti zasedáních, přičemž pravidelně zabezpečovala úkoly, které jí náleží dle platných právních předpisů a dle vnitřních předpisů Fondu. Dozorčí rada i v roce 2020 průběžně dohlížela na práci představenstva a konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení, komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem funguje velmi dobře, představenstvo poskytuje dozorčí radě dostatečnou součinnost k plnění dozorové činnosti a jeho jednotliví členové vykonávají své funkce s péčí řádného hospodáře (tj. s náležitou péčí, potřebnými znalostmi, informovaně a v obhajitelném zájmu Fondu) a s nezbytnou mírou loajality vůči Fondu. Dozorčí rada velmi úzce spolupracovala s představenstvem i při řešení problémů spojených s pandemií viru SARS-CoV-2 a opatřeními směřujícími proti této pandemii.

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

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

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

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

Dozorčí rada po přezkoumání řádné (individuální) účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky za účetní období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020, včetně výroků auditora, neshledala v účetních závěrkách žádná pochybení a souhlasně s výrokem auditora konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a v souladu s obecně závaznými právními předpisy upravujícími účetnictví fondů kvalifikovaných investorů. Účetní záznamy a evidence zobrazují finanční situaci Fondu ze všech hledisek. Účetní závěrky, které jsou sestaveny na základě těchto účetních záznamů, podávají věrný a poctivý obraz účetnictví a finanční situace Fondu i Skupiny.

Dozorčí rada projednala návrh představenstva na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2020, kterým je zisk po zdanění ve výši 149 166 tisíc Kč, po projednání s ním souhlasí a doporučuje valné hromadě schválit řádnou (individuální) účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku a návrh na rozdělení zisku za rok 2020 tak, jak je navrhuje představenstvo Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2020 vypracovanou představenstvem podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a nemá k této zprávě žádné výhrady. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 žádná újma.

Dozorčí rada na základě doporučení výboru pro audit navrhuje pověřit auditorem pro r. 2021 společnost EURO-Trend Audit, a.s., se sídlem Senovážné nám. 23, 110 00 Praha 1, registrovanou Komorou auditorů České republiky jako společnost oprávněnou provádět auditorskou činnost s licenci č. 317, zapsanou v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 5767.



Ing. Ludvík Macháček
předseda dozorčí rady

ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

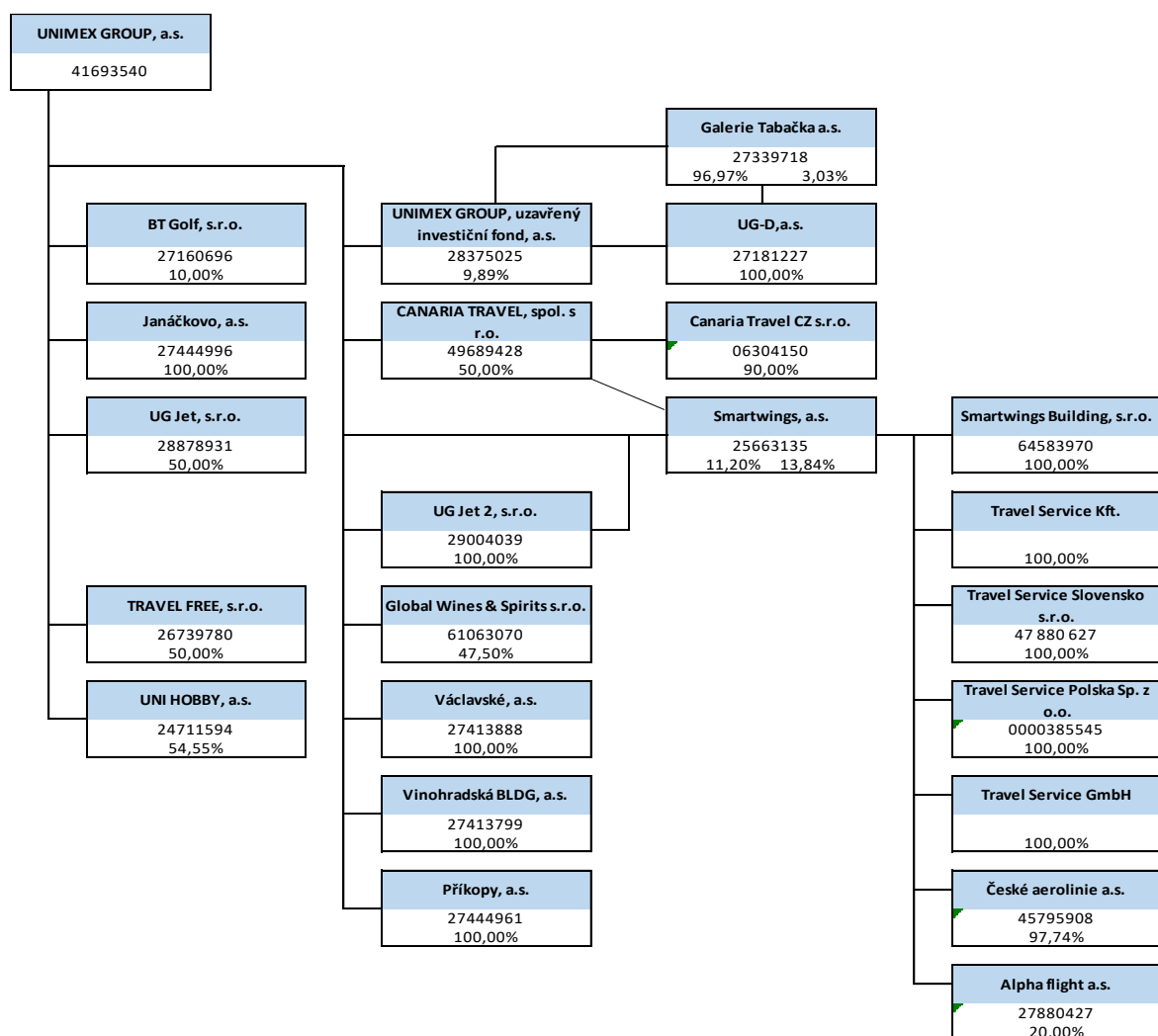
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

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

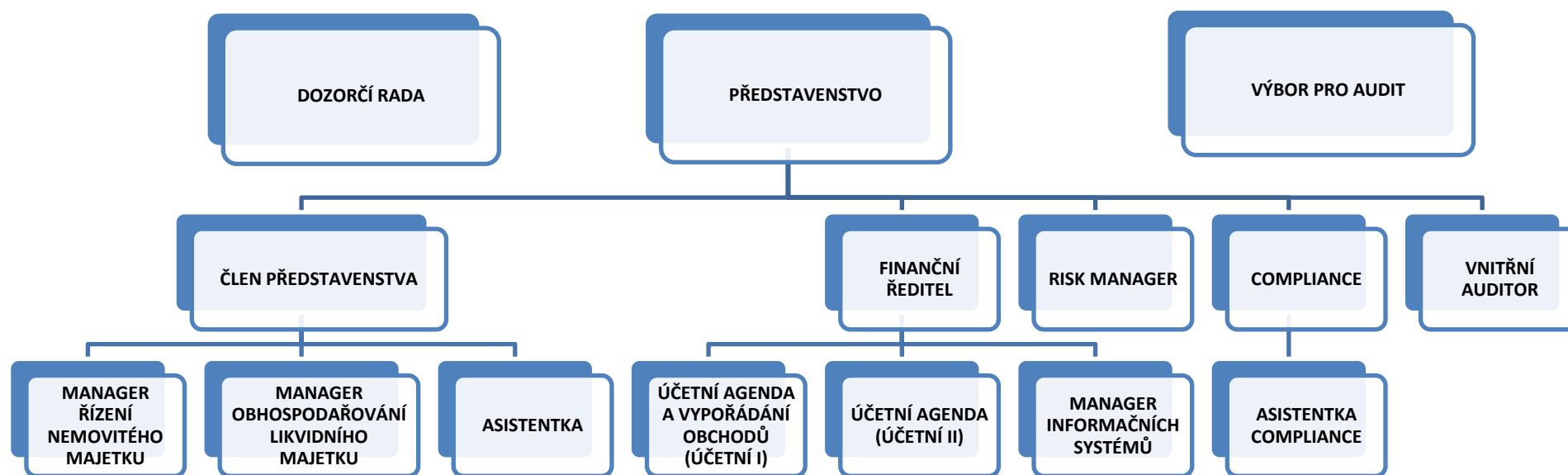
Akcionáři UNIMEX GROUP, a.s. jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti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

VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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



ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI K 31. 12. 2020



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

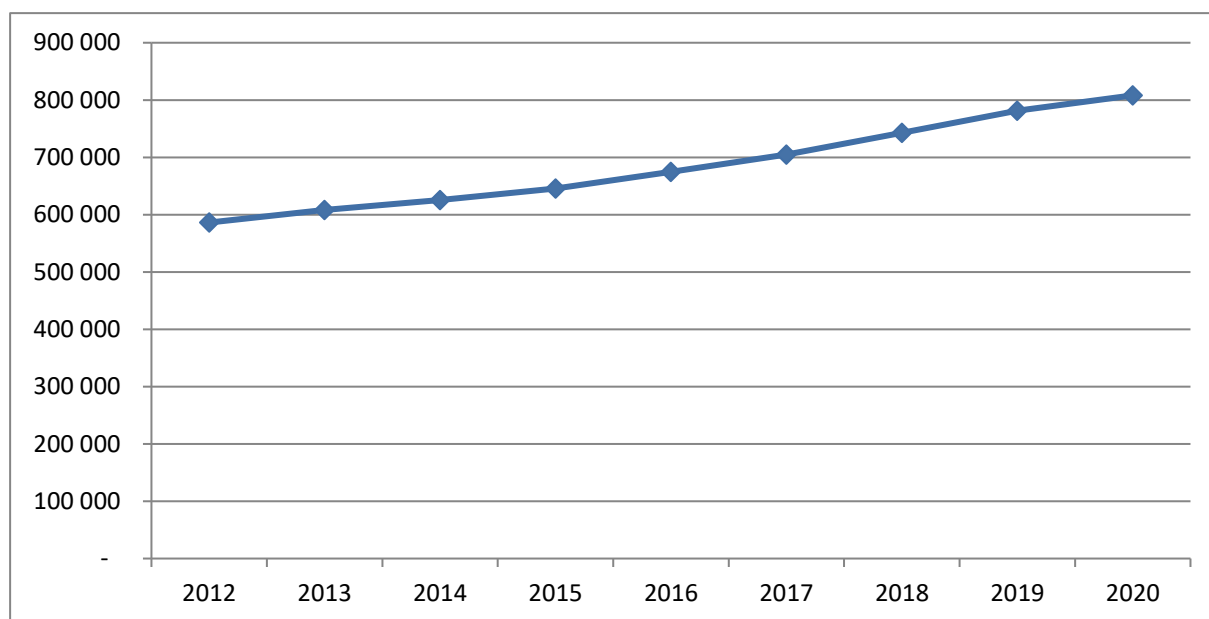
INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

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

Hodnota čistého obchodního jmění k 31. 12. 2020 4 533 959 151,- Kč

Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2020 808 192,36 Kč

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



INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2020

Rozhodující podíl na výsledku hospodaření a objemu aktiv Skupiny má mateřská společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „Mateřská společnost“)

VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2020 dosáhla Skupina zisku před zdaněním ve výši 156 681 tisíc Kč, což je o 85 237 tisíc Kč méně než v předchozím období.

Struktura zisku byla následující: provozní výsledek hospodaření 151 215 tisíc Kč (v roce 2019: 238 330 tisíc Kč), výsledek hospodaření z finanční činnosti 5 466 tisíc Kč (v roce 2019: 3 588 tisíc Kč).

Výši dosaženého provozního výsledku hospodaření zásadně ovlivnily: ztráta z přecenění investic do nemovitostí ve výši 54 729 tisíc Kč (2019: zisk 24 280 tisíc Kč), zisk z prodeje investic do nemovitostí ve výši 10 214 tisíc Kč (v roce 2019: zisk 15 187 tisíc Kč) a čistý zisk z prodeje zásob ve výši 13 tisíc Kč (2019: zisk 26 902 tisíc Kč).

Hlavními výnosy Skupiny byly výnosy z pronájmu. V roce 2020 byla celková výše těchto výnosů 246 807 tisíc Kč, což bylo o 17 096 tisíc Kč (7,44 %) více než v roce 2019.

Nárůst výnosů z pronájmu souvisel s rozšířením počtu pronajímaných objektů o objekt Galerie Tabačka Nový Jičín (od 10/2020) a celoročním pronájmem objektů DIY Svitavy (v roce 2019 od 3/2019) a TRAVEL FREE Mikulov (v roce 2019 od 11/2019).

Největšími nákladovými položkami byly náklady na provoz nemovitostí ve výši 39 383 tisíc Kč (v roce 2019: 33 468 tisíc Kč) a správní náklady ve výši 16 624 tisíc Kč (v roce 2019: 19 229 tisíc Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daň z nemovitých věcí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (53,72 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 21 155 tisíc Kč (v roce 2019: 16 786 tisíc Kč, celkový meziroční nárůst o 4 369 tisíc Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (69,72 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 11 591 tisíc Kč (v roce 2019: 11 954 tisíc Kč, pokles o 363 tisíc Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (14,77 %) jsou náklady na služby depozitáře, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 2 455 tisíc Kč (v roce 2019: 4 313 tisíc Kč, pokles o 1 858 tisíc Kč).

STRUKTURA AKTIV A PASIV

AKTIVA

Meziroční přírůstek o 338 814 tisíc Kč, tj. 7,45 %. Celková hodnota k 31.12.2020 byla 4 884 767 tisíc Kč o struktuře:

	2020		2019	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 461 374	91,33	4 049 018	89,07
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	423 393	8,67	496 935	10,93
AKTIVA CELKEM	4 884 767		4 545 953	

DLOUHODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,36 %) byly investice do nemovitostí (v roce 2019: 99,85 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2020 stanovená znaleckým posudkem byla 4 432 907 tisíc Kč o struktuře: pronajímané nemovitosti 3 458 405 tisíc Kč, pozemkové portfolio 820 348 tisíc Kč a projekty ve výstavbě 154 154 tisíc Kč.

Z investic do nemovitostí byly v průběhu roku 2020 prodány pozemky v Pardubicích, pozemek ve Svitavách, pozemky včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“, bytové jednotky a parkovacích stání z projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“ a převedena část pozemků z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ včetně inženýrských sítí do krátkodobých aktiv (položka dlouhodobá aktiva určená k prodeji).

Pronajímané nemovitosti vytvářející příjem

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 343 tisíc Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2020 je 161 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 173 585 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 5 054 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 239 800 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 237 538 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 727 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 9 033 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 394 740 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 317 242 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 054 tisíc Kč a započato technické zhodnocení (proinvestováno 109 tisíc Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 238 900 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 226 626 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 365 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 248 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 240 015 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 5 979 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 94 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 290 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 272 721 tisíc Kč).

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

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

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Probíhá dostavba objektu jeho rozšířením o drive-in. Celkové plochy k pronájmu jsou 13 667 m², objekt je pronajat z 99,5 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,2 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 9251 tisíc Kč a Kč a započato technické zhodnocení (proinvestováno 32 287 tisíc Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 267 181 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 245 210 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 775 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 378 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2019 je 262 500 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 277 604 tisíc Kč).

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

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

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

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

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 541 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 145 700 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 167 803 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 28 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 59 300 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 53 717 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 965 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 3 880 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 143 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 153 520 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 966 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 133 450 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 134 301 tisíc Kč).

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

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

U obou objektů se jedná o železobetonové konstrukce, z nichž jeden slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, v druhém jsou umístěny čtyři samostatné obchodní jednotky. Objekty i pozemky jsou zatíženy

zástavním právem ve prospěch České spořitelny, a.s. Oba objekty jsou 100% pronajaty, největšími nájemci jsou společnost UNI HOBBY, a.s. a společnosti KiK Textil a Non-Food spol. s r.o.

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 1 221 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 162 800 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 179 240 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 117 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 160 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 187 541 tisíc Kč).

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

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

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 235 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 67 500 tisíc Kč.

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

Nemovitost je ve vlastnictví dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Nemovitost je umístěna v obci Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín – Dolní Předměstí, je součástí pozemku st. 2020 o výměře 11.630 m². Další pozemky o výměře 7 041 m² slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 420 tisíc Kč (z toho původní vlastník za období 1-9/2020 1 104 tisíc Kč) a bylo provedeno technické zhodnocení ve výši 2 700 tisíc Kč (z toho původní vlastník v období 1-9/2020: 2 700 tisíc Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 466 500 tisíc Kč.

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

Nemovitosti jsou ve vlastnictví dceřiné společnosti UG-D, a.s. K 31. 12. 2020 vlastní společnost celkem 9 bytových jednotek a 22 parkovacích stání.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 17 634 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 bylo 23 bytových jednotek a 39 venkovních parkovacích stání v reálné hodnotě 34 620 tisíc Kč).

POZEMKOVÉ PORTFOLIO

Pozemky určené k dalšímu developmentu

Pozemky Kladno (katastrální území Kročehlavy, LV 23466)

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

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

Nutná stanoviska k podání žádosti o územnímu rozhodnutí byla obdržena v roce 2019. Vzhledem k tomu, že se nepodařilo uzavřít smlouvu o spolupráci s vlastníkem sousedního pozemku, přes který měla být řešena dopravní přístupnost, bude nutné kompletně přepracovat dopravní řešení. V současné době je hotová studie, která je konzultována s dotčenými orgány státní správy.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2020 je 87 039 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 81 799 tisíc Kč).

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

Nemovitosti jsou ve vlastnictví dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Jedná se o samostatně využitelné pozemky parc. č. 599/2, 723/2, 94/21, 94/20, 93/17, 600, 731 a 94/7 o výměře 8 432 m² dříve vyčleněné pro II. fázi výstavby obchodní galerie k výstavbě prodejny DIY nebo rozšíření obchodní galerie o další nájemce. Jedná se o pozemky územním plánem zařazené jako plochy VS – plochy smíšené výrobní a OV – občanské vybavení, veřejná infrastruktura. Pozemky jsou zatíženy zástavou ve prospěch Mateřské společnosti.

Reálná hodnota pozemků dle ocenění k 31. 12. 2020 je 24 500 tisíc Kč.

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

Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551)

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 877/6 o výměře 19 193 m², 877/7 o výměře 16 267 m², 877/8 o výměře 7 102 m², 877/9 o výměře 221 m², 877/10 o výměře 631 m², 877/12 o výměře 1 939 m², 877/16 o výměře 4 592 m², 877/17 o výměře 1 882 m², 877/18 o výměře 4 785 m², 877/22 o výměře 4 955 m², 877/25 o výměře 4 740 m², 877/66 o výměře 190 m², 877/111 o výměře 346 m², 877/150 o výměře 337 m², 877/151 o výměře 194 m², 877/152 o výměře 193 m², 877/153 o výměře 195 m², 877/154 o výměře 193 m², 877/155 o výměře 195 m², 877/156 o výměře 193 m², 877/157 o výměře 195 m², 877/158 o výměře 193 m², 877/159 o výměře 159 m², 877/160 o výměře 194 m², 877/161 o výměře 194 m², 877/162 o výměře 194 m², 877/163 o výměře 193 m², 877/164 o výměře 193 m², 877/165 o výměře 195 m², 877/166 o výměře 193 m², 877/167 o výměře 195 m², 877/168 o výměře 194 m², 877/169 o výměře 195 m², 877/170 o výměře 194 m², 877/171 o výměře 195 m², 877/172 o výměře 194 m², 877/173 o výměře 194 m², 877/174 o výměře 330 m², 877/175 o výměře 301 m², 877/176 o výměře 301 m², 877/177 o výměře 301 m², 877/178 o výměře 301 m², 877/179 o výměře 301 m², 877/180 o výměře 301 m², 877/181 o výměře 301 m², 877/182 o výměře 301 m², 877/183 o výměře 301 m², 877/184 o výměře 301 m², 877/190 o výměře 198 m², 877/191 o výměře 198 m², 877/192 o výměře 197 m², 877/193 o výměře 199 m², 877/194 o výměře 198 m², 877/195 o výměře 198 m², 877/196 o

výměře 197 m², 877/197 o výměře 199 m², 877/210 o výměře 197 m², 877/211 o výměře 199 m², 877/212 o výměře 199 m².

Celkem se jedná o 77.035 m² pozemků, z nichž 23.215 m² je určeno pro výstavbu rodinných a bytových domů, 23.369 m² je určeno pro sport a školství a 30 451 m² je určeno projektem pro výstavbu komunikací a jako zeleň a parkové úpravy.

Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V celém projektu jsou již dobudovány komunikace a sítě. Koncem roku 2019 byla podána žádost o jejich kolaudaci, resp. o kolaudaci jejich druhé poloviny. Kolaudační rozhodnutí nebylo dosud získáno. Po získání kolaudačního rozhodnutí bude zahájen prodej pozemků pro zbylé řadové rodinné domy, které jsou umístěny u kolaudovaných komunikací a sítí.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2020 je 262 082 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 bylo 82.856 m² v reálné hodnotě 247 076 tisíc Kč).

Brno Chrlice (katastrální území Chrlice, LV 2151)

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

Celkem se jedná se o 122 182 m² pozemků, na kterých projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. V současné probíhá na stavební úřadu v Chrlicích řízení o vydání změny územního rozhodnutí, po které by měly následovat projekční práce na stavebním povolení. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Projekt je nabízen k prodeji, a to jak po částech, tak i v celku.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 172 502 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 122 182 tisíc Kč).

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

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

Celkem se jedná o 93 093 m² pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci Průhonice, která je spojena s realizací tzv. Vestecké spojky. Byl vybrán dodavatel projekčních prací (územní studie, regulační plán, modelace hlukového valu, připojení na infrastrukturu) a zahájeny práce.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 173 120 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 204 805 tisíc Kč).

Hradec Králové I (katastrální území Plačice, LV 9316)

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

Celkem se jedná o 266.493 m², přičemž z této plochy je cca 44.575 m² určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové a zbývající plochu, 221.918 m², lze rozdělit následovně: cca 12.000 m² k bytové zástavbě, 69.000 m² by mělo být novým územním plánem určeno jako plocha občanského vybavení – komerční (OK) a cca 140.918 m² zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu.

Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 85 058 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 180 086 tisíc Kč).

Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)

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

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2020 je 1 428 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 2 645 tisíc Kč).

Tábor (katastrální území Tábor, LV 1526)

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

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

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2020 je 14 619 tisíc Kč (k 31. 12. 2019 byla 12 652 tisíc Kč).

Projekty ve výstavbě

Veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 154 154 tisíc Kč. Největší položky: výdaje

na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (80 820 tisíc Kč, stavební práce na rozšíření objektu ve Zlíně (28 552 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlicích (17 498 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 510 tisíc Kč).

KRÁTKODOBÁ AKTIVA

Rozhodujícími složkami byly peněžní prostředky a ekvivalenty (82,70 %), dlouhodobá aktiva držená k prodeji (11 %) a pohledávky (5,84 %).

Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 350 141 tisíc Kč (pokles oproti stavu k 31. 12. 2019 o 120 830 tisíc Kč). Pokles souvisel s realizovanými nákupy dlouhodobých aktiv, dokončením výstavby nemovitosti TRAVEL FREE Mikulov, výplatou zádržného z titulu smluv o dílo a prováděním technických zhodnocení.

K 31. 12. 2020 byly z investic do nemovitostí převedeny do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemky včetně inženýrských sítí projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určené pro výstavbu řadových rodinných domů o celkové výměře 4 907 m². Celková hodnota převedených nemovitostí včetně inženýrských sítí byla 46 603 tisíc Kč.

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 24 735 tisíc Kč tvořily 5,84 % krátkodobých aktiv (nárůst oproti stavu k 31. 12. 2019 byl 2 871 tisíc Kč).

Zásoby v hodnotě 1 914 tisíc Kč (stav k 31. 12. 20219: 4 100) představovaly neprodané nebytové jednotky (7 sklepů a 5 garážových stání) včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedená plynovodní přípojka, přičemž v období 1-12/2020 se prodal 1 obchodní prostor, 1 sklep a 1 parkovací stání.

PASIVA

	2020		2019	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	4 537 685	92,89	4 383 829	96,43
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	223 004	4,57	108 378	2,38
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	124 078	2,54	53 746	1,18
PASIVA CELKEM	4 884 767		4 545 953	

VLASTNÍ KAPITÁL

Jeho meziroční nárůst byl o 153 856 tisíc Kč na hodnotu 4 537 685 tisíc. Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (61,82 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,35 %), nerozdělený zisk předchozích období 1 472 029 tisíc Kč (32,44 %), zisk běžného období 153 856 tisíc Kč (3,39 %).

DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Celková výše závazků byla 347 082 tisíc Kč (k 31. 12. 2019: 162 124 tisíc Kč), z toho dlouhodobé závazky 223 004 tisíc Kč tj. 64,54 % (k 31. 12. 2019: 108 378 tisíc Kč) a krátkodobé závazky 124 078 tisíc Kč tj. 35,75 % (k 31. 12. 2019: 53 746 tisíc Kč).

Největší závazkovou položkou (46,74 %) byl závazek z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila Mateřská společnost do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Smlouva byla uzavřena v souvislosti s pořízením akciového podílu v dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Stav závazku k 31. 12. 2020 byl 162 138 tisíc Kč, z toho částka vykázaná v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 184 tisíc Kč a částka

vykázaná v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 82 954 tisíc Kč (celková nominální výše závazku k 31. 12. 2020 byla 165 700 tisíc Kč, celková výše splátek pro rok 2021 je 80 350 tisíc Kč).

Druhou největší závazkovou položkou (25,86 %) byl závazek z titulu odložené daně. Nárůst odložené daně z 51 831 tisíc Kč k 31. 12. 2019 na 89 743 tisíc Kč k 31. 12. 2020 souvisel s rozšířením Skupiny o společnost Galerie Tabačka a.s. a s tím souvisejícím rozšířením portfolia investic do nemovitostí o nemovitost Nový Jičín.

Skupina v průběhu roku 2020 vyrovnala závazky z přijaté zápůjčky od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. a průběžně splácela úvěr poskytnutý Českou spořitelnou, a.s. Stav přijatých úvěrů k 31.12.2020 byl 56 547 tisíc Kč (k 31.12.2019: 67 507 tisíc Kč). Celková výše úvěru splatná v průběhu roku 2020 je 6 240 tisíc Kč.

PLATEBNÍ SCHOPNOST

Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků byly v tomto období výnosy z pronájmu, příjmy z investic do nemovitostí (prodeje pozemků, bytových a nebytových jednotek) a zásob. Změny hodnot ukazatelů likvidity k 31. 12. 2020 souvisí s poklesem peněžních prostředků a nárůstem závazků v souvislosti s realizovanými investicemi

Meziroční srovnání ukazatelů likvidity

	k 31. 12. 2020	k 31. 12. 2019
Okamžitá likvidita	2,82	8,76
Rychlá likvidita	3,02	9,54
Běžná likvidita	3,04	9,58

Poznámky:

okamžitá likvidita = finanční majetek / krátkodobé závazky

rychlá likvidita = (finanční majetek + krátkodobé pohledávky) / krátkodobé závazky

běžná likvidita = (finanční majetek + krátkodobé pohledávky + jiné dlouhodobé pohledávky) / krátkodobé závazky.

Finančním majetkem se rozumí peněžní prostředky a ekvivalenty. Výpočet je proveden z údajů z auditované roční účetní závěrky.

PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V následujícím roce předpokládá Mateřská společnost tyto investice: dokončení dostavby DRIVE-IN v objektu DIY ve Zlíně (20 mil. Kč), projektové a znalecké práce týkající se pozemků v Kladně Kročehlavech, v Brně Chrlících a Hradci Králové Pláčicích (2 mil. Kč), investice do parkovací systémů na parkovištích u některých objektů UNI HOBBY v souvislosti se zaváděním parkovacích zón v jednotlivých městech (10 mil. Kč) a další technická zhodnocení a investice do již vlastněných nemovitostí (5,5 mil. Kč).

Dceřiná společnost UG-D, a.s. v následujícím roce nepředpokládá žádné významné investice. Dceřiná společnost Galerie Tabačka a.s. v následujícím roce předpokládá investici do technického zhodnocení obchodních prostor ve výši 10 mil. Kč.

Veškeré výše uvedené investice budou realizovány ze zdrojů Skupiny nakumulovaných do konce období roku 2020 a příjmů roku 2021.

Ke konci roku 2020 byly na účtech Skupiny finanční prostředky ve výši 350 mil. Kč.

V roce 2021 Skupina předpokládá celkovou výši příjmů cca 470 mil. Kč (toho cca 382 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených, cca 80 mil. Kč příjmy z prodeje pozemků, 8 mil. Kč příjmy z prodeje jednotek v bytových domech).

Skupina předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů, správních nákladů a platby daní ve výši 227 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů na opravy vyplývající ze stáří objektů a požadavků nájemců

22,5 mil. Kč), splátku závazku z titulu uzavřené smlouvy o postoupení pohledávky ve výši 80,3 mil. Kč a splátku úvěru ve výši 6,2 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měla Skupina ke konci roku 2021 hotovost na účtech ve výši cca 469 mil. Kč.

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

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

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

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V roce 2020 byly základní dokumenty zabývající se riziky aktualizovány a tyto aktualizace představenstvem schváleny. Jedná se jak o příslušnou část Statutu Fondu, tak o Strategii řízení rizik a zejména o Směrnici pro řízení rizik. Aktualizace se týkala zejména aplikace principů zátěžového testování likvidity v souladu s Obecnými pokyny ESMA k testování likvidity („Guidelines on liquidity stress testing in UCITS and AIFs“), jež nabýly účinnosti k 30. 9. 2020.

V roce 2021 bude nadále nutné počítat s tím, že Fond již nebude působit v prostředí, v němž podnikal ve 2. pololetí 2019 a na začátku roku 2020. Dlouhodobá tendence ke zpomalování hospodářského růstu v České republice projevující se již na konci roku 2019 byla v roce 2020 dále negativně ovlivněna opatřeními na národní i mezinárodní úrovni směřujícími proti rozvinutí pandemie COVID-19. Tentýž vývoj zaznamenaly i ostatní země Eurozóny (včetně zemí, na něž je dlouhodobě česká ekonomika navázána v rámci zahraničně obchodních vztahů), ale též země mimoevropské. Došlo tak k absolutním propadům ekonomických ukazatelů, které jsou výsledkem nejen propadu ekonomik do hospodářské recese, ale i více či méně drastického omezování výroby, obchodu a služeb a zvýšení státních i soukromých výdajů spojených s pandemií COVID-19 v roce 2020. Vykazovaný omezený růst HDP v roce 2020 byl ve své podstatě, vzhledem k hloubce absolutního poklesu ukazatelů, zpravidla relativní.

V roce 2020 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty:

Ekonomické následky různých scénářů vývoje příjmů UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. z nájmu v důsledku pandemické situace

Dopad zvýšení úrokových sazeb v důsledku překotného negativního vývoje na trhu úrokových sazeb na obhospodařování majetku Fondu

Posouzení operačního rizika v souvislosti s možností uložení povinné karantény zaměstnancům Fondu

Rizika koncentrace uložení likvidních prostředků Fondu u jedné banky.

Testy všeobecně potvrdily schopnost Fondu dále se vyvíjet a přijímat zásadní vnitřní rozhodnutí a zejména pak specifikovat ekonomické dopady takových rozhodnutí.

Základní rizika, která byla identifikována z hlediska Fondu jako nejvýznamnější, nedoznala v hodnoceném období žádných změn.

Změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu v roce 2020 nevyvolaly nová zásadní rizika a nejistoty. Pokud jde o vznik a trvání pandemie onemocnění COVID-19 a zavedení celostátních opatření pro zamezení šíření onemocnění COVID-19 na jaře a na podzim roku 2020, Fond situaci průběžně sledoval,

vyhodnocoval a na základě toho řídil tak, aby nedošlo k ohrožení výkonnosti Fondu (jak rizika v minulosti již identifikovaná, tak i rizika, jež by mohla potenciálně vzniknout).

V této souvislosti byly zpracovány i zátěžové testy, které analyzovaly jednak riziko likvidity, jednak riziko koncentrace a riziko operační. Pokud jde o vliv omezujících opatření spojených s onemocněním COVID-19, lze konstatovat, že se v roce 2020 projevil na výkonnosti Fondu minimálně.

Eventuální výraznější propad příjmů by se mohl promítnout do likvidity Fondu, potažmo do výše ocenění pronajímaných objektů, které jsou oceňovány výnosovou metodou. Současně by mohlo dojít k omezení možnosti investování do nových projektů. Momentálně v tomto směru ale Fond takové signály nemá. Nespornou výhodou Fondu je skutečnost, že není fondem podílovým či fondem SICAV a nemá tedy povinnost odkupovat vlastní cenné papíry. Tím mu jako uzavřenému alternativnímu investičnímu fondu odpadá velmi závažná povinnost, jež může u jiného typu fondu významně ohrozit likviditu a jež je z hlediska povinného subjektu velice těžko řiditelná

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

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself) byla nadále vysoká; riziko je rozloženo teritoriálně, ale i diverzifikací nájemců. Oba nájemci marketů pravidelně poukazují úhrady nájmů, a to i přesto, že byly v souvislosti s pokračující pandemií COVID-19 částečně omezovány přijetím celostátních opatření proti šíření onemocnění. Jednotliví nájemci operují v různých lokalitách. V případě jejich odchodu je reálně zajištěno převzetí objektu dalším nájemcem, se kterým má Fond nájemní smlouvy v jiném teritoriu. S ohledem na vysoké riziko koncentrace je počet vlastněných marketů DIY omezen na maximálně tři v jednom kraji. Představenstvo společnosti věnuje riziku koncentrace soustavnou péči.

Fond dokončil v roce 2020 dvě investice, jejich realizace posiluje diverzifikaci investic do komerčních nemovitostí mimo segment DIY, a tedy přispívá k dalšímu snížení výše uvedeného rizika koncentrace.

Nový objekt v Mikulově, postavený na vlastních, nově nabytých pozemcích Fondu, je pronajat společnosti TRAVEL FREE, s.r.o. V roce 2020 byl zkolaudován a již je v plném provozu.

Fond dále realizoval transakci, jejímž cílem bylo získat nemovité věci (pozemky, jejichž součástí je stavba obchodní galerie) v Novém Jičíně – Dolní Předměstí. Příslušné nemovité věci se nacházejí v majetku nemovitostní společnosti. Vzhledem k tomu, že nebylo možné uzavřít transakci k přímému prodeji těchto nemovitých věcí, nabyl Fond většinový akciový podíl v této společnosti. Touto transakcí, byť zatím nepřímou, bude dále Fondem sníženo riziko koncentrace využití nemovitostí na pronájem marketů typu DIY, neboť mezi nájemci Tabačka, obchodní galerie jsou nájemci rozmanitého zaměření, nikoli nájemci typu DIY.

Na druhou stranu je nutné konstatovat, že právě koncentrace na segment DIY v době pandemie COVID-19 minimalizovala ztráty Fondu na nájemném, neboť v roce 2020 nebyl sektor DIY (zejména do podzimu 2020) a potravinářské a drogistické obchody, významně zasažen (tyto sektory nenárokovaly možnost odložení plateb, resp. slev na nájemném v důsledku opatření vlády České republiky k přechodnému uzavření pronajímaných obchodních prostor kvůli epidemiologickým opatřením spojeným s onemocněním COVID-19).

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

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

V daném období Fond prodal pozemky v Pardubicích, část pozemků v Praze z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a pozemek ve Svitavách. Současně prodal část dosud neprodaných nebytových prostor v bytovém domě B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ se v roce 2021 předpokládají prodeje dalších pozemků.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné riziko. Po celou dobu existence Fondu se nikdy, a to ani vzdáleně, neprojevovalo. Na této situaci nic nezměnila ani specifická situace v roce 2020 spojená s epidemiologickými opatřeními. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve Statutu Fondu či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

I přes toto konstatování však Fond v popisovaném období, v kontextu se zavedením opatření směřujících k zamezení šíření onemocnění COVID-19, sledoval a vyhodnocoval ukazatele likvidity. Ve druhém pololetí 2020 pak provedl zátěžový test likvidity jak na straně aktiv, tak na straně pasiv Fondu.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji s výjimkou úvěru od České spořitelny, a.s., který převzal při fúzi se společností Unistav International, a.s. Společnost má dostatečnou likvidní rezervu, aby mohla úvěr bez problému umořovat.

Přesto z hlediska předjímání dalších cest vývoje investování Fond provedl zátěžové testování vlivu navýšení úrokových sazeb, resp. jejich enormního navýšení v dlouhodobém časovém horizontu. Vzhledem k výsledkům příslušného testování a současně k nestabilitě ekonomické situace ČR v důsledku pandemického (zdravotního), i cyklického (ekonomického) vývoje, Fond neuvažuje pro rok 2021 o významnější změně této politiky.

Ostatní rizika uvedená ve Statutu Fondu se buď vůbec v roce 2020 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM

Auditory byly v roce 2020 účtovány Subjektům v rámci skupiny odměny v celkové výši 405 tis. Kč, z toho byl audit Mateřské společnosti 340 tis. Kč.

Žádné jiné služby než výše uvedené, nebyly v roce 2020 auditory provedeny a účtovány.

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2020

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2020

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

OBSAH:

- Konsolidovaný výkaz o finanční pozici
- Konsolidovaný výkaz o úplném výsledku
- Konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu
- Konsolidovaný přehled o peněžních tocích
- Konsolidovaná příloha účetní závěrky

V Praze dne 9. 4. 2021



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2020	2019
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 461 374	4 049 018
Goodwill	4.1.	22 421	-
Nehmotná aktiva	4.2.	3 369	3 465
Investice do nemovitostí	4.3.	4 432 907	4 042 875
Pozemky, budovy a zařízení	4.4.	677	678
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.5.	2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	4.6.	423 393	496 935
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	4.3.	46 603	-
Zásoby		1 914	4 100
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		20 252	18 894
Ostatní pohledávky		4 483	2 970
Peněžní prostředky a ekvivalenty	4.7.	350 141	470 971
AKTIVA CELKEM		4 884 767	4 545 953
VLASTNÍ KAPITÁL	4.8.	4 537 685	4 383 829
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 625 885	1 472 029
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		223 004	108 378
Přijaté úvěry, půjčky	4.9.	50 307	56 547
Závazek odložená daň	5.10.	89 743	51 831
Ostatní dlouhodobé závazky	4.9.	82 954	-
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		124 078	53 746
Přijaté úvěry, půjčky	4.9.	6 240	10 960
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.10.	20 077	19 164
Ostatní závazky	4.9.,4.10.	97 761	23 622
PASIVA CELKEM		4 884 767	4 545 953

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2020	2019
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	247 016	230 705
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	4 732	2 699
Čisté výnosy z pronájmu		251 748	233 404
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-39 383	-33 468
Tržby z prodeje zásob	5.4.	2 315	144 035
Náklady na pořízení zásob	5.4.	-2 258	-116 419
Náklady na držbu a prodej zásob	5.4.	-44	-714
Snížení hodnoty majetku	5.5.	-24	-8 746
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.6.	-54 729	24 280
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	10 214	15 187
Správní náklady	5.8.	-16 624	-19 229
Provozní výsledek hospodaření		151 215	238 330
Úrokové výnosy	5.9.	2 052	3 991
Úrokové náklady	5.9.	-1 085	-361
Ostatní čistý finanční výsledek	5.9.	4 499	-42
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		5 466	3 588
Zisk/ Ztráta před zdaněním		156 681	241 918
Daň z příjmů	5.10.	-2 825	-13 513
Zisk/ Ztráta za účetní období		153 856	228 405
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		153 856	228 405

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 624	4 155 424
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	228 405	228 405
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 029	4 383 829
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 029	4 383 829
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	153 856	153 856
Zůstatek k 31.12.2020	2 805 000	106 800	1 625 885	4 537 685

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	2020	2019
Zisk před zdaněním		156 681	241 918
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	4.3., 5.6.	54 729	-24 280
Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	-10 214	-15 187
Odpisy/ amortizace hmotného a nehmotného majetku	5.8.	248	359
Snížení hodnoty aktiv	5.5.	24	8 746
Úrokové výnosy		-2 052	-3 991
Úrokové náklady		1 085	361
Kurzové rozdíly		-	-
Ostatní nepeněžní úpravy		-31 018	-4 746
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv		169 483	203 180
Změny v provozních aktivech a pasivech:			
Zásoby		2 186	124 135
Pohledávky		-2 871	4 985
Závazky		-3 989	-43 765
Úroky přijaté		2 052	3 991
Úroky placené		-1 085	-361
Zaplacená daň z příjmu		-11 231	-7 618
Čisté peněžní toky z provozní činnosti		154 545	284 547
Peněžní toky z investiční činnosti:			
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků		-289 932	-
Nákup pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		-250	-
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-62 529	-151 190
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		144 296	168 392
Čisté peněžní toky z investiční činnosti		-208 415	17 202
Splátky úvěrů		-10 960	-19 280
Výdaje spojené s odkupem půjčky		-56 000	-
Čisté peněžní toky z finanční činnosti		-66 960	-19 280
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů		-120 830	282 469
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku		470 971	188 502
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku		350 141	470 971

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále označovaná také jako „Společnost“ nebo „Mateřská společnost“) je akciová společnost se sídlem na území České republiky. Společnost se svými dceřinými společnostmi tvoří skupinu UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále jen „Skupina“ nebo jednotlivě jako „Subjekty v rámci skupiny“). Součástí Skupiny není žádná přidružená společnost.

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

Předmětem činnosti dceřiné společnosti UG-D, a.s. je development bytových a nebytových prostor, předmětem činnosti dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. je pronájem nemovitostí a nebytových prostor.

Skupina působí pouze na území České republiky.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech a závazcích Skupiny.

Sídlo Mateřské společnosti je Václavské nám. 815/53, 110 00 Praha 1.

Akcionáři Mateřské společnosti k 31. 12. 2020 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

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

Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 2020

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	JUDr. Lubomír Kadaně
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

V období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 nedošlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti.

Zaměstnanci

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2020 celkem 10 zaměstnanců (k 31. 12. 2019 měla Skupina 11 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

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

Konsolidovaná účetní závěrka zahrnuje konsolidovaný výkaz o finanční pozici, konsolidovaný výkaz o úplném výsledku, konsolidovaný přehled o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaný přehled peněžních toků a přílohu obsahující popis účetních pravidel a doplňující komentář.

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

2.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období Skupina uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu.

- Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, aktualizace odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace – definice podniku
- Dodatky IAS 1 a IAS 8 – definice významnosti
- Dodatek IFRS 16 – úpravy z nájemného v souvislosti s Covid 19
- Dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování

Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, aktualizace odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech

Rada IASB vydala v březnu 2018 novelizovaný Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, který byl k okamžitému použití Radou a IFRS Interpretační komisí při přípravě nových stanovisek. Účetní jednotky, které vypracovávají určité účetní pravidlo podle Koncepčního rámce uplatňují změnu od 1. ledna 2020. Vedle novelizovaného Koncepčního rámce zveřejnila IASB Aktualizace odkazů na Koncepční rámec. Ve většině případů došlo k aktualizaci odkazů na předchozí verzi Koncepčního rámce a jejich nahrazení odkazy na verzi 2018. Předmětem procesu schvalování ze strany EU byla pouze tato druhá úprava.

Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace

Novelizace IFRS 3 se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zda taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění. Dodatek upravuje definici podniku a jeho cílem je pomoci účetním jednotkám při posuzování transakce. Mateřská společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž je možno přijmout závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoli jako podnikové kombinace.

Dodatky IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Dodatky upřesňují definici významnosti a její aplikaci s cílem usnadnit účetním jednotkám provádění úsudků o významnosti a sladit formulace definice významnosti napříč IFRS standardy a dalšími publikacemi. Dle nové definice významnosti se musí účetní jednotka vyvarovat tzv. zastření informovanosti (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování

uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Skupina neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

Dodatek IFRS 16 – úpravy z nájemného v souvislosti s Covid-19

Dodatek poskytuje nájemcům výjimku při posuzování, zda úlevy z nájemného v souvislosti s Covid-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce, který se rozhodne využít toto praktické zjednodušení účtuje o změnách leasingových plateb konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu. Praktické zjednodušení se vztahuje výhradně na úlevy nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií Covid – 19 a pouze za splnění určitých podmínek. Skupina nevykazovala žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

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

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

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

- IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky
- Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamyšleným užitím
- Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace
- Dodatek IFRS9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Fáze 2
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020
- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci

Skupina nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek (účinné od 1. ledna 2021 odloženo dodatkem na 1.1.2023 nebo později, EU dosud neschválila)

Nový standard přinášející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Skupina působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na konsolidovanou účetní závěrku Skupiny.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2022, odložena dodatkem na 1.1.2023 a později, 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 ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či

uskutečnění) závazku. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamyšleným 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 zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Skupina nemá majetek takového charakteru a neočekává dopad tohoto dodatku.

Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2022 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek vyjasňuje náklady, které má účetní jednotka zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouva ztrátová. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2022 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Konceptní rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Fáze 2 (účinnost pro účetní závěrky začínající 1.1.2021 a později))

Vydané dodatky jsou druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Úpravy doplňují úpravy vydané v roce 2019 (Fáze 1 problematika před nahrazením sazeb) a zaměřují se na dopady IBOR reformy na finanční výkaznictví, které nastanou např. v situaci, kdy je stávající referenční úroková sazba nahrazena alternativní sazbou. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky.

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

Dokument zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má účetní jednotka uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10% testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm 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. Skupina neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.

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

2.2.3. Důležitá účetní pravidla

Konsolidovaná účetní závěrka vychází z předpokladu, že Skupina neuvažuje o ukončení činnosti a že bude ve své činnosti pokračovat v dohledné budoucnosti.

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

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

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce v cizích měnách

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Skupiny kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva vyjádřená v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den.

Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

Skupina nemá žádné zahraniční jednotky.

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel za účelem sestavení konsolidované účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Skupiny používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích, jakož i na výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky a týkající se zejména:

- hodnoty nehmotného majetku
- počáteční hodnoty goodwillu pro každou podnikovou kombinaci
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně ziskatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji
- 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.

Konsolidace

Dceřiné podniky jsou všechny vykazující jednotky, ve kterých je Skupina oprávněna řídit jejich finanční a provozní činnost, což je pravomoc, která bývá obecně spojena s vlastnictvím více než poloviny hlasovacích práv. Při posuzování toho, zda Skupina ovládá nějakou jednotku, je zvažována existence a dopad potenciálních hlasovacích práv, která jsou v současné době uplatnitelná nebo převoditelná. Dceřiné podniky jsou plně konsolidovány od data, kdy byla na Skupinu převedena pravomoc vykonávat nad nimi kontrolu a jsou vyloučeny z konsolidace k datu pozbytí této pravomoci.

Pro účtování o pořízení dceřiných podniků Skupinou je používána metoda koupě. Cenu akvizice představuje reálná hodnota získaných aktiv, vydaných kapitálových nástrojů a vzniklých nebo předpokládaných závazků k datu směny, plus náklady přímo související s pořízením. Datum směny je datum pořízení.

Částka, o kterou je pořizovací cena podílu vyšší, než je reálná hodnota podílu Skupiny na pořízených identifikovatelných čistých aktivech, je zaúčtována jako goodwill.

Pořízená identifikovatelná aktiva, závazky a podmíněné závazky převzaté v rámci podnikové kombinace jsou prvotně oceňovány reálnou hodnotou k datu pořízení.

Vnitroskupinové transakce, zůstatky a nerealizované zisky z transakcí mezi podniky ve Skupině jsou z konsolidace vyloučeny. Nerealizované ztráty jsou taktéž z konsolidace vyloučeny kromě případů, kdy je u příslušné transakce prokazatelné snížení hodnoty převáděného aktiva. V případě nutnosti byly účetní principy dceřiných podniků upraveny tak, aby byla zachována konzistence s pravidly Společnosti.

Goodwill

Goodwill představuje částku, o kterou cena akvizice převyšuje reálnou hodnotu podílu Skupiny na čistých identifikovatelných aktivech, závazků a potencionálních závazků nabytého dceřiného podniku k datu akvizice. Goodwill z akvizic dceřiných podniků je součástí výkazu finanční pozice. Goodwill je vykazován v pořizovací ceně po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty, pokud k nějakým došlo.

Skupina testuje goodwill na snížení hodnoty nejméně jednou za rok, a navíc vždy, jakmile existují náznaky na jeho znehodnocení. Goodwill je alokován jednotlivým peněžotvorným jednotkám, nebo skupinám peněžotvorných jednotek, u kterých se předpokládá synergický užitek z podnikových kombinací. Takovéto jednotky, nebo skupiny představují nejnižší úroveň, na které Skupina goodwill sleduje. Uzaná ztráta ze snížení hodnoty u goodwillu nesmí být následně zrušena.

Při prodeji dceřiné společnosti je příslušná část goodwillu zohledněna v zisku nebo ztrátě z prodeje.

Dceřiný podnik UG-D, a.s. byl koupen v roce 2009. Dceřiný podnik Galerie Tabačka a.s. byl koupen v roce 2020.

Investice do nemovitostí

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

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

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

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2020 resp. 2019.

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 Skupině pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení oprav a případného snížení hodnoty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Leasingy

Skupina jako pronajímatel

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

Skupina jako nájemce

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

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

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

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

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

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

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

Skupina 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

Skupina nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické 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 Skupina předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

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

Zásoby

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

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí,

- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Skupina schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje, je stanovena znalcem.

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

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

Finanční nástroje

Skupina 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 – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, finanční aktiva jsou oceněná naběhlou hodnotou.

Vždy ke konci účetního období Skupina 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 níž 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 a poskytnuté půjčky

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

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

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

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

Klasifikace a 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 Skupina odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

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

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

Účetní jednotky Skupiny oceňují tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé

Skupina oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě. Úroky z přijatých půjček a úvěrů jsou účtovány do výsledku hospodaření. Skupina klasifikuje tu část dlouhodobých přijatých půjček, jejichž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

Ostatní závazky dlouhodobé i krátkodobé

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Skupina 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 Skupina odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek. Skupina klasifikuje tu část dlouhodobých závazků, jejichž 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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF

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

Výkaz peněžních toků je v části provozního peněžního toku sestaven za použití nepřímé metody, při níž je výsledek hospodaření roku upravován o dopady nepeněžních transakcí, o časové rozlišení provozních peněžních příjmů a výdajů a o položky výnosů a nákladů souvisejících s peněžními toky z investiční nebo finanční činnosti, investiční a finanční tok v rámci výkazu peněžních toků je sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

V rámci peněžních toků z provozní činnosti jsou zahrnuty mimo jiné i platby daní a všech přijatých i placených úroků. V rámci peněžních toků z investiční činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investicemi do nemovitostí a dalších dlouhodobých aktiv, operací s poskytnutými půjčkami, z nákupu či prodeje majetkových účastí. V rámci peněžních toků z finanční činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s vlastním kapitálem, bankovními úvěry a jinými dlouhodobými zdroji financování činnosti Fondu, přičemž jsou do těchto toků zahrnuty i krátkodobé části těchto dlouhodobých zdrojů financování.

Kompenzace finančních nástrojů

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

Snížení hodnoty majetku, kromě goodwillu

U aktiv, která nejsou klasifikována v reálné hodnotě, Skupina posuzuje vždy ke konci účetního období, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty určitého aktiva.

Snížení hodnoty nefinančních aktiv

Účetní hodnoty nefinančních aktiv neklasifikovaných v reálné hodnotě jsou vždy k datu účetní závěrky prověřovány za účelem zjištění, zda existuje náznak snížení hodnoty.

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje ve výši, o níž účetní hodnota daného aktiva převyší svoji zpětně získatelnou hodnotu. Zpětně získatelná hodnota je reálná hodnota daného aktiva snížená o náklady spojené s jeho prodejem nebo jeho hodnoty z užívání, je-li vyšší. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky (peněžotvorné jednotky). Aktiva, u nichž došlo ke snížení hodnoty, se testují z hlediska případného snížení hodnoty nebo jeho zrušení ke každému konci účetního období.

Ztráta ze snížení hodnoty se zúčtuje do výkazu úplného výsledku pouze v takovém rozsahu, aby účetní hodnota daného aktiva nepřekročila účetní hodnotu aktiva, která by byla stanovena po odečtu odpisů, pokud by nebyla vykázána žádná ztráta ze snížení hodnoty.

Snížení hodnoty finančních aktiva

Finanční aktiva se posuzují z hlediska existence náznaků snížení hodnoty vždy ke konci účetního období. Hodnota finančních aktiv je považována za sníženou, jestliže existuje objektivní důkaz, že v důsledku jedné nebo více událostí, které se vyskytly po prvotním vykázaní pohledávky (poskytnuté půjčky), došlo ke snížení odhadovaných budoucích peněžních toků.

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti

- závažné finanční obtíže protistrany
- porušení smlouvy jako např. prodlení při splácení
- situace, kdy je pravděpodobné, že na dlužníka bude vyhlášen konkurz nebo u něj dojde k finanční reorganizaci

Finanční aktiva oceněná naběhlou hodnotou jako pohledávky (poskytnuté půjčky) jsou posuzovány alespoň jednou ročně. Pokud během roku nastane událost vedoucí ke ztrátě, je odhadnuto snížení hodnoty, které snižuje hodnotu pohledávek (poskytnutých půjček) na jejich realizovatelnou hodnotu, kterou představují budoucí peněžní toky diskontované původní efektivní úrokovou mírou finančního aktiva.

U kategorie krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů je, ještě následně posouzeno, zda nedošlo ke snížení hodnoty u celé skupiny aktiv. Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění.

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

Koeficienty přecenění jsou stanoveny dle vyhlášky č.244/2013 Sb. § 34, odst. 2) a 3). Pokud je pohledávka (poskytnutá půjčka) nedobytná, odúčtuje se oproti zisku a ztrátě příslušného období a zároveň je odúčtováno snížení hodnoty, které se k dané pohledávce (poskytnuté půjčce) vztahuje.

Výnosy, náklady

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch Skupiny, a lze je spolehlivě ocenit.

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy ze služeb

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

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

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

Náklady na provoz nemovitostí

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

Správní náklady

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

Skupina nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

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

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

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

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

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

Základní kapitál

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

Zisk na akcii

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

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

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

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

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

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

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

Spřízněné strany

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné s účetní jednotkou zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná s účetní jednotkou, pokud tato osoba:

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

Subjekt je spřízněn s účetní jednotkou, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

(i) Subjekt a účetní jednotka jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné).

(ii) Jedna účetní jednotka je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato účetní jednotka členem).

(iii) Obě účetní jednotky jsou společným podnikem stejné třetí strany.

(iv) Jedna účetní jednotka je společným podnikem třetí strany a druhá účetní jednotka je přidruženým podnikem třetí strany.

(v) Účetní jednotka využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného s účetní jednotkou ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama účetní jednotka, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni s účetní jednotkou.

(vi) Účetní jednotka je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a).

(vii) Osoba uvedená v bodě (a) (i) účetní jednotku významným způsobem ovládá nebo je členem

3. STRUKTURA SKUPINY

Kontrola nad Skupinou

Mateřskou společností Skupiny je společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Dceřiné společnosti Skupiny k 31. 12. 2020

Společnost UG-D, a.s., IČO 271 81 227, sídlo Václavské nám. 53/815, 110 00 Praha 1

Obchodní společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 9569. Základní kapitál společnosti je 2 000 000,- Kč, podíl Mateřské společnosti na základním kapitálu 100 %. Hlavní činností společnosti je pronájem a prodej bytových jednotek a nebytových jednotek.

Společnost Galerie Tabačka a.s., IČO 273 39 718, sídlo Krupská 33/20, 415 01 Teplice

Obchodní společnost je zapsaná v obchodním rejstříku vedeným Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl B, vložka 1833. Základní kapitál společnosti je 132 000 000,- Kč, podíl Mateřské společnosti na základním kapitálu 96,97 %, podíl společnosti UG-D, a.s. na základním kapitálu 3,03 %. Hlavní činností společnosti je pronájem nemovitostí, nebytových a bytových prostor.

Změny ve Skupině v roce 2020

Skupina se rozšířila o společnost Galerie Tabačka a.s.

4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

4.1. Goodwill

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Galerie Tabačka a.s.	22 421	-
Nehmotná aktiva celkem	22 421	0

Vykazovaný goodwill vznikl z akvizice dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Akvizice byla uskutečněna 29. září 2020. Při akvizici společnosti UG-D, a.s. v roce 2009 nebyl goodwill identifikován. Pro výpočet byla použita metoda částečného goodwillu. Při akvizici nevznikly nekontrolní podíly, protože celý podíl Galerie Tabačka a.s. drží mateřská společnost a sesterská společnost UG-D, a.s. Goodwill vznikl jako rozdíl mezi cenou pořízení podílu (316 008 tis. Kč) a hodnotou čistých aktiv po odložené dani k datu akvizice (293 587 tis. Kč). Vedení neidentifikovalo k 31. 12. 2020 žádné snížení hodnoty goodwillu.

4.2. Nehmotná aktiva

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Nehmotná aktiva ostatní	3 369	3 465
Nehmotná aktiva celkem	3 369	3 465

Mateřská společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v Praze Hostavice“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby a je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku v oblasti katastrálním území Hostavice.

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

Na konci účetního období provedla Mateřská společnost test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemku z celkového množství parcel v k. ú. Hostavice a snížila hodnotu na 46,36 % z účetní ceny, tj. snížení o 3 898 tis. Kč (2019: 3 802 tis. Kč) na 3 369 tis. Kč.

4.3. Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1.1.2019	2 709 065	968 064	346 713	4 023 842
Investice/akvizice	-	11 388	-	11 388
Převody	229 254	-36 127	-193 127	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	108 567	108 567
Úbytky investic do nemovitostí	-16 176	-90 875	-18 151	-125 202
Rozdíly z přecenění	-20 860	43 489	1 651	24 280
Zůstatek k 31.12.2019	2 901 283	895 939	245 653	4 042 875
Investice/akvizice	509 857	42 310	-	552 167
Převody*	83 094	-39 912	-89 785	-46 603
Náklady na rozvojové projekty	-	-	51 403	51 403
Úbytky investic do nemovitostí	-20 400	-44 454	-47 352	-112 206
Rozdíly z přecenění	-15 429	-33 535	-5 765	-54 729
Zůstatek k 31.12.2020	3 458 405	820 348	154 154	4 432 907

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 162 800 tis. Kč (tj 3,67 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem vůči společnostem mimo Skupinu (2019: 179 240 tis. Kč, 4,43 % celkových investic do nemovitostí). Nemovitosti v celkové hodnotě 491 000 tis. Kč (tj. 11,08 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy v rámci Skupiny (2019: 0). Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam zástav a služebností je uveden v příloze č.1.

*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy (Smlouvy o budoucích kupních smlouvách) z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držena k prodeji. K 31.12.2020 byly převedeny do dlouhodobých aktiv držných k prodeji pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú Hostavice určených pro výstavbu řadových rodinných domků v hodnotě 46 603 tis. Kč.

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Praha k.ú, Hostavice	porovnávací	46 603

Rok 2020

V prvním pololetí roku 2020 dokoupila Skupina potřebné pozemky pro dokončení objektu prodejny TRAVEL FREE Mikulov. Nemovitost a venkovní úpravy parkovacích ploch dokončila a zkolaudovala Skupina v červenci 2020. V objektu Praha byly provedeny technické úpravy neobsazených kancelářských prostor a prostory byly pronajaty. Na základě jednání se stávajícím nájemcem objektu ve Zlíně byla zahájena dostavba objektu o DRIVE-IN. Portfolio investic do nemovitostí se akvizicí společnosti Galerie Tabačka a.s. rozšířilo o obchodní centrum Galerie Tabačka v Novém Jičíně. V některých pronajatých objektech byla provedena technická zhodnocení a pokračovaly práce na pozemkovém portfolio.

Skupina prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a jeden pozemek ve Svitavách a 13 bytových jednotek a 17 parkovacích stání postavených v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“.

Rok 2019

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

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2020 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA CONSULTING s.r.o. (k 31. prosinci 2019 byla stanovena na základě ocenění společností Euro-Trend s.r.o.). Společnosti jsou zapsány v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a mají dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalci postupovali v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC a z mezinárodních účetních standardů IFRS přijatých Evropskou unií.

Reálná hodnota je v souladu se zákonem č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS a je určená 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 prodejů či nabídek obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí. Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jejich stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,8 % (2019: 100 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná kapitalizační míra použitá znalcem byla 6,38 % (2019: 7,69 %) a průměrná cena pozemků bez vlivu projektů ve výstavbě byla 1 952 Kč/m² (2019: 1 381 Kč/m²). Průměrná cena jednotek určených k pronájmu a postupnému prodeji byla 35 165 Kč/m² a parkovacích stání 60 000 Kč za jedno.

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	161 100
Hodonín	výnosová	239 800
Praha	výnosová	394 740
České Budějovice	výnosová	238 900
Pardubice	výnosová	248 100
Brno	výnosová	290 000
Zlín	výnosová	267 181
Česká Lípa I	výnosová	262 500
Penny Brno	výnosová	59 300
Staré Město	výnosová	143 200
Česká Lípa II	výnosová	145 700
Valašské Meziříčí	výnosová	162 800
Chomutov	výnosová	133 450
Svitavy	výnosová	160 000
Mikulov	výnosová	67 500
Kroměříž	porovnávací	17 634
Nový Jičín	výnosová	466 500
pronajímané nemovitosti celkem		3 458 405

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	14 619
Brno	porovnávací	172 502
Kukleny	porovnávací	1 428
Plačice	porovnávací	85 058
Průhonice	porovnávací	173 120
Praha e	porovnávací	262 082
Kladno	porovnávací	87 039
Nový Jičín	porovnávací	24 500
pozemkové portfolio celkem		820 348

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 154 154 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (80 820 tis. Kč), přístavba objektu Zlín (28 552 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 Chrlících (17 498 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 510 tis. Kč).

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

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

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

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

4.4. Pozemky, budovy, zařízení

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

	2020	2019
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 850	2 197
Přírůstky	247	-
Prodeje/vyřazení	-	-347
Zůstatek k 31.12.	2 097	1 850
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-1 172	-1 160
Přírůstky	-248	-359
Prodeje/vyřazení	-	347
Zůstatek k 31.12.	-1 420	-1 172
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	677	678

4.5. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

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

4.6. Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů, ostatní pohledávky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	46 603	-
Zásoby	1 914	4 100
Pohledávky z obchodních vztahů	19 833	18 318
Poskytnuté zálohy	5 243	5 429
Hrubá výše celkem	25 076	23 747
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 824	-4 853
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	20 252	18 894
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	2 393	1 779
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	2 090	1 191
Celkem ostatní pohledávky	4 483	2 970

Rok 2020

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji viz. bod 4.3.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (7 sklepů a 5 parkovacích stání) a nepřevedená plynovodní přípojka včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 1 914 tis. Kč.

Rok 2019

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 obchodní prostor, 8 sklepů a 6 garážových stání) a nepřevedená plynovodní přípojka včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu

„Rodinné bydlení Jahodnice“. Bytový dům B1 byl zkolaudován v listopadu 2018, prohlášení, jimž bylo rozděleno právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bylo zapsáno v lednu 2019. Čistá realizovatelná hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 4 100 tis. Kč.

4.7. Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Bankovní účty	350 009	470 905
Pokladní hotovost	132	66
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	350 141	470 971

4.8. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2020 ani v roce 2019 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	153 856	228 405
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	153 856	228 405
Základní zisk na akcii v Kč	27 425,31	40 713,90
Zředěný zisk na akcii v Kč	27 425,31	40 713,90

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Skupiny váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Skupinou a držených jako vlastní akcie.

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

4.9. Přijaté úvěry, půjčky a ostatní dlouhodobé závazky

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

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2020 byl 56 547 tis. Kč (k 31. 12. 2019 byl 62 507 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázaná v krátkodobých závazcích celkem 6 240 tis. Kč (2019: 5 960 tis. Kč), částka 50 307 tis. Kč (2019: 56 547 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázaná v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 820 tis. Kč, nad pět let částku 24 727 tis. Kč.

V souvislosti s pořízením společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Mateřská společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze

dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. Stav závazku k 31. 12. 2020 je 162 138 tis. Kč, z toho částka vykázaná v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 184 tis. Kč a částka vykázaná v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 82 954 tis. Kč (celková nominální výše závazku k 31. 12. 2020 je 165 700 tis. Kč, celková výše nominálních splátek pro rok 2021 je 80 350 tis. Kč).

K 31. 12. 2019 měla Skupina jednu úročenou půjčku, a to od UNIMEX GROUP, a.s. (stav k 31.12.2019: 5 000 tis. Kč). Zápůjčka byla splatná do 31. 1. 2020. Závazek včetně příslušenství byl ve smluvně daném termínu vyrovnán.

4.10. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Závazky z obchodního styku	12 684	15 318
Přijaté zálohy	6 900	3 462
Závazky – spřízněné osoby	493	384
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	20 077	19 164
Výdaje příštích období	10 925	5 709
Výnosy příštích období	1 174	2 955
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	993	792
Daň z příjmů splatná	3 154	3 297
Ostatní daně	2 309	2 396
Ostatní závazky – ostatní	79 206	8 473
Celkem ostatní závazky	97 761	23 622

Krátkodobé závazky ostatní viz. bod 4.8.

5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2020	2019
Výnosy z pronájmu	246 807	229 711
Výnosy ze služeb	209	994
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	247 016	230 705

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

5.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2020	2019
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	35 984	32 851
Náklady na energie	-34 370	-33 067
Výnosy související s pronájmem – ostatní	6 721	5 244
Náklady na poskytované služby	-3 603	-2 329
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	4 732	2 699

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

5.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2020	2019
Opravy a udržování nemovitostí	21 155	16 786
Bezpečnostní služby	5 897	5 447
Správa budov a nemovitostí	3 304	3 488
Daň z nemovitostí	2 614	2 380
Ostatní náklady související s nemovitostmi	6 413	5 367
Náklady na provoz nemovitostí celkem	39 383	33 468

5.4. Prodej a držba zásob

	2020	2019
Tržby z prodeje zásob	2 315	144 035
Náklady na pořízení zásob	2 258	116 419
Zisk/ztráta z prodeje zásob	57	27 616

Během roku 2020 prodala Mateřská společnost celkem 1 obchodní prostor, 1 sklep a 1 parkovací stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (2019: 29 bytových jednotek, 11 obchodních prostor, 31 sklepů).

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2020 byly celkem 44 tis. Kč (2019: 714 tis. Kč), jednalo se o náklady na energie a služby v bytovém domě a neprodaných jednotkách.

5.5. Snížení hodnoty majetku

	2020	2019
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-96	-770
Snížení hodnoty pohledávek	31	-19
Snížení hodnoty zásob	41	-7 957
Snížení hodnoty majetku celkem	-24	-8 746

Vývoj snížení hodnoty majetku

k 31.12.2020	počáteční stav k 1. 1. 2020	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2020
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 802	96	-	96	3 898
Pohledávky	4 854	-	-31	-31	4 823
Zásoby	7 957	-	-41	-41	7 916
Snížení hodnoty majetku celkem	16 613	96	-72	24	16 637

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

5.6. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2020	2019
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	-15 429	-20 860
Pozemkové portfolio	-33 535	43 489
Projekty ve výstavbě	-5 765	1 651
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	-54 729	24 280

5.7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2020	2019
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	125 494	139 978
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-112 206	-112 799
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-3 074	-4 666
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	10 214	15 187

Rok 2020

Skupina v roce 2020 prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a jeden pozemek ve Svitavách a 13 bytových jednotek a 17 parkovací stání postavených v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“.

Rok 2019

Skupina prodala pozemek v Hradci Králové Kuklenách a pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ určených pro výstavbu řadových rodinných domků a v prodeji bytových a nebytových jednotek v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“.

5.8. Správní náklady

	2020	2019
Mzdové náklady a odměny	8 862	9 228
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 729	2 726
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	2 455	4 313
Odpisy zařízení	248	359
Spotřeba materiálu	250	288
IT služby	354	311
Ostatní správní náklady	1 726	2 004
Správní náklady celkem	16 624	19 229

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

	2020	2019
Bankovní úroky	2 052	3 991
Úrokové výnosy celkem	2 052	3 991

	2020	2019
Bankovní úroky	97	105
Ostatní nákladové úroky	988	256
Úrokové náklady celkem	1 085	361

	2020	2019
Bankovní poplatky	-44	-42
Ostatní finanční zisky a ztráty	4 543	-
Ostatní čistý finanční výsledek	4 499	-42

5.10. Daň z příjmu

	2020	2019
Daň z příjmů – splatná	10 384	9 870
Odložená daň z příjmů	-7 559	3 643
Celkem daň z příjmů	2 825	13 513

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	89 743	51 831
Splatný závazek (+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	3 154	3 297
Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)	92 897	55 128

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2020 činí 1,8 % (2019: 5,59 %)

	2020	2019
Zisk za účetní období	153 856	228 405
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	2 825	13 513
Zisk před zdaněním	156 681	241 918
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Nominální sazba daně z příjmů právnických osob – dceřiné společnosti	19 %	19 %
Daň z příjmů vypočtená nominální daní z příjmů právnických osob	7 834	12 096
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-127	1 234
Uplatnění daňové ztráty minulých období	-	-
Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti	-4 882	183
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	2 825	13 513

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2020			2019		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	3 369	2 215	1 154	3 465	1 211	2 254
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	4 479 510	3 209 486	1 270 024	4 042 875	3 006 268	1 036 607
Pozemky, budovy, zařízení	677	462	215	678	638	40
Zásoby	1 914	8 412	-6 498	4 100	11 205	-7 105
Pohledávky	419	-	419	-	-	-
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	165 700	162 138	3 562	-	-	-
Přechodný rozdíl (sazba 5 %)	-	-	1 081 026	-	-	1 030 076
Přechodný rozdíl (sazba 19 %)	-	-	187 850	-	-	1 720
Odložená daň			89 743			51 831
Odložená daň pohledávka (kompenzace)			-			-
Odložená daň závazek			89 743			51 831

6. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Skupina vystavena rizikům

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

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

6.1. Úvěrové riziko

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

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2020 a 2019 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2020	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	19 571	5 498	-4 824	20 245
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 393	-	-	2 393
Peněžní prostředky a ekvivalenty	350 141	-	-	350 141
Celkem	374 105	5 498	-4 824	374 779

k 31.12.2019	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	17 770	5 977	-4 853	18 894
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	1 779	-	-	1 779
Peněžní prostředky a ekvivalenty	470 971	-	-	470 971
Celkem	492 520	5 977	-4 853	493 644

6.2. Riziko likvidity

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

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

Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

6.3. Tržní riziko

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

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

Měnové riziko

Skupina nemá k 31. 12. 2020 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Skupina má k 31. 12. 2020 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je schopna kdykoliv vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

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

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

Rizika investice do nemovitostí lze eliminovat pomocí diverzifikace aktiv, do kterých Skupina investuje. Dle statutu mohou být aktiva Mateřské společnosti umístěna pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. V České republice však bylo vždy umístěno 100 % investic Skupiny.

6.4. Řízení kapitálu

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

Mateřská společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 92,89 % pasiv (2019: 96,43 %) pasiv.

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

7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Členové představenstev obdrželi v roce 2020 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 238 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč (v roce 2019 celkem 3 538 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 398 tis. Kč). Členové dozorčích rad obdrželi v roce 2020 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 5 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč (v roce 2019 celkem 0 tis. Kč).

Vedoucím osobám (viz část Orgány společnosti, výbor pro audit, osoby s řídicí pravomocí) bylo v roce 2020 vyplaceno z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 100 tis. Kč (roce 2019 celkem 1 169 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 128 tis. Kč). Pracovní poměr trval do 29. 2. 2020.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	5 381	8 617
TRAVEL FREE, s.r.o.	642	1 681
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	6 023	10 298

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	659	573
Celkem ostatní pohledávky	659	573

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	1 874	1 744
UNIMEX GROUP, a.s.	314	312
Václavské, a.s.	51	47
TRAVEL FREE, s.r.o.	-	67
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 239	2 170

Ostatní závazky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	223	77
UNIMEX GROUP, a.s.	-	256
Václavské, a.s.	-	4
Celkem ostatní závazky	223	337

Krátkodobé přijaté půjčky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNIMEX GROUP, a.s.	-	5 000
Celkem krátkodobé přijaté půjčky	0	5 000

Výnosy z pronájmu a služeb

	2020	2019
UNI HOBBY, a.s.	187 130	179 348
TRAVEL FREE, s.r.o.	5 367	1 389
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	192 497	180 737

Náklady na provoz nemovitostí

	2020	2019
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 415
UNI HOBBY, a.s.	1 669	1 621
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 129	4 036

Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2020	2019
Václavské, a.s.	1 035	961
UNIMEX GROUP, a.s.	243	247
Global Wines & Spirits s.r.o.	7	
Celkem správní náklady	1 285	1 208

Úrokové náklady

	2020	2019
UNIMEX GROUP, a.s.	6	256
Celkem správní náklady	6	256

Pořízení investic do nemovitostí

	2020	2019
UNIMEX GROUP, a.s.	2 097	20 224
TRAVEL FREE, s.r.o.	73	555
Celkem pořízení investic do nemovitostí	2 170	20 779

8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

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

9. BANKOVNÍ ZÁRUKY

Ve prospěch Skupiny byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 500 000,- Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčík – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách

- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu C Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu A a B Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisen Bank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- 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 30. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 173 134,- Kč s platností do 31. 5. 2021 z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 806 394,- Kč s platností do 2. 11. 2021, 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 UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,- Kč s platností do 20. 9. 2021, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. 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 Komerční bankou, a.s. ve výši 95 222,70 Kč s platností do 30. 11. 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 Českou spořitelnou, a.s. ve výši 119 101,76 Kč s platností do 31. 5. 2023, 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 553 113,99 Kč s platností do 31. 3. 2021, 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 Českou spořitelnou, a.s. ve výši 157 362,- Kč s platností do 18. 5. 2021, 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 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 TESCO MA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 231 375,- Kč s platností do 31. 3. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VELKO OBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka

Ve prospěch Mateřské společnosti byly uzavřeny tyto zástavní smlouvy:

- smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, zástavní právo bylo zřízeno k zajištění existující pohledávky ve výši 221 700 300,- Kč s přísl. vůči dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. dle Smlouvy o zápůjčce do doby existence pohledávky.

10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Na konci roku 2019 se poprvé projeví zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus).

Představenstvo i dozorčí rada společností Skupiny pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Společnosti potažmo jejich nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. Činnost hlavních nájemců (markety DIY) byla a je omezena jen částečně. Činnost nájemců prodávajících potravinářské zboží, drogerii, léky omezena nebyla. U nájemců, kteří museli a musí mít provozovny v souladu s nařízenými restrikcemi uzavřeny, se Skupina snaží podpořit ekonomickou stabilitu nájemců vstřícností při vyřizování žádostí o slevy na platbách a poskytováním maximální možné součinnosti při získávání státem poskytovaných kompenzací. V průběhu roku 2020 se potvrdil i předpoklad, že u nemovitostí Skupiny nedojde k žádnému výraznému odlivu nájemců a po uvolnění restrikcí by měla být výkonnost nájemců rychle obnovena.

Největší nájemci mají k datu zpracování účetní závěrky zaplacené nájemné na celé I. čtvrtletí roku 2021. Celková výše finančních prostředků Skupiny k datu podpisu konsolidované účetní závěrky byla 357 milionů Kč, přičemž celkové roční náklady na provoz nemovitostí a správní náklady nepřekročily v roce 2020 částku 53 milionů Kč. Obdobná částka je plánovaná i pro rok 2021. Z přijatých úvěrů zbývá do konce roku 2020 uhradit 4,7 milionů Kč a z ostatních krátkodobých závazků částku 60,3 milionů Kč.

Přestože je zřejmé, že ještě minimálně v první polovině roku 2021 bude situace zásadně ovlivňována pandemií a opatřeními přijímanými k jejímu zastavení, konstatuje představenstvo Skupiny, že nejsou očekávány zásadní dopady na hospodaření Skupiny, které by mohly vést k razantnímu zhoršení ekonomické kondice Skupiny.

Vedení Skupiny zvážilo potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Společnosti a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomuto byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Skupina bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Zástavy

	Popis zástavního práva	Zástavní věřitel	Dotčené nemovitosti
UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315)	Zástavní právo k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru včetně příslušenství jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv vzniklé do 31.12.2035 až do výše 261 600 000,- Kč	Česká spořitelna, a.s.	dotčené nemovitosti – parcela St. 1217, St. 2819/1, 1612/1,1612/11, 1612/13,1612/14,1612/2,1612/4, 1632/2,1644,1651,406/24,416/22,416/6

Služebnosti

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

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

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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 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 Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141-145	stavby, zřízení, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržívat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
ČEZ, a.s.	parcela 2058/97	zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržívat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržívat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1040/37	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
E.ON Distribuce, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek
E.ON Distribuce, 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, 6068/73, 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 udržívat takové kanalizační vedení

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215	parcela 881/1	cesty a stezky
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a 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.	877/111, 877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
3840/1	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

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

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

Bytový dům s pozemky Kroměříž (k.ú. Kroměříž – LV 15140, 15250)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/129, 131,132,133	zřizování, provozování, vedení, opravy distribuční soustavy umístěného vedení NN
Česká telekomunikační infrastruktura, a.s.	parcela 1539/129, 131,132,133	vedení, opravy, udržování podzemního komunikačního vedení
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1539/5	zřizování, vedení, provozování distribuční soustavy NN
Internethome s.r.o.	parcela 1539/5	zřizování, provozování, vedení, opravy, údržba rozvodů strukturované kabeláže a technol. zařízení

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729,7 31, 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, 729,7 31, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	zřízení, provozování, údržba, oprava a právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	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. 205, 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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/7, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/40	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2020**

Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2020
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020
Rozvahový den:	31. prosince 2020
Datum podepsání zprávy:	9. dubna 2021
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317 Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2020**



"Níže uvedená zpráva představuje zprávu auditora, která se vztahuje pouze a výhradně k oficiální výroční zprávě sestavené ve formátu XHTML."

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) a její dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2020, z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách vlastního kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

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

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti jednotlivých společností tvořících Skupinu. Všechny společnosti ve Skupině jsou auditovány stejnou auditorskou společností. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- **Výnosy z pronájmu a služeb**

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

V rámci auditu byla zejména ověřována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Testovány byly také dodatky uzavřené v souvislosti s dopady pandemie koronaviru. Dále bylo ověřeno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v konsolidované účetní závěrce.

- **Investice do nemovitostí**

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 4.3 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo ověřeno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2020 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání v konsolidované účetní závěrce.

- **Oceňování reálnou hodnotou**

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 4.3 přílohy konsolidované účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnici a ověřili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Ověřili jsme

přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidované účetní závěrce.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace)

Ověřili jsme správné nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných individuálních účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržených ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení

konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování konsolidované účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem Skupiny nás dne 24. 6. 2020 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme pět let.

Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 9. dubna 2021 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

Odpovědnost představenstva

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

Odpovědnost auditora

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

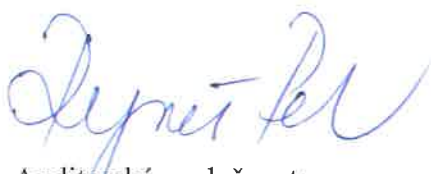
- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
 - byl použit značkovací jazyk XBRL,
 - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
 - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

Závěr

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka a další účetní závěrky účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2020 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 9. dubna 2021



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



Za společnost:
Ing. Petr Ryneš, předseda správní rady



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

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2020

KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2020

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

OBSAH: Výkaz o finanční pozici
Výkaz o úplném výsledku
Přehled o změnách ve vlastním kapitálu
Přehled o peněžních tocích
Příloha účetní závěrky

V Praze dne 1. 4. 2021



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2020	2019
DLOUHODOBÁ AKTIVA		4 428 185	4 050 258
Nehmotná aktiva	3.1.	3 369	3 465
Investice do nemovitostí	3.2.	3 924 273	4 008 255
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	442	678
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4.	196 500	2 000
Majetkové účasti	3.5.	303 601	35 860
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	3.6.	408 175	485 586
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	3.6.,3.2.	46 603	-
Zásoby		1 914	4 100
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	3.6.,3.4.	17 351	-
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		13 822	17 170
Ostatní pohledávky		3 646	2 956
Peněžní prostředky a ekvivalenty		324 839	461 360
AKTIVA CELKEM		4 836 360	4 535 844
VLASTNÍ KAPITÁL	3.7.	4 533 959	4 384 793
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 622 159	1 472 993
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		187 280	108 051
Přijaté půjčky	3.8.	50 307	56 547
Závazek odložená daň	4.11.	54 019	51 504
Ostatní závazky	3.8.	82 954	-
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		115 121	43 000
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	6 240	5 960
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	15 138	17 314
Ostatní závazky	3.9.,3.8.	93 743	19 726
PASIVA CELKEM		4 836 360	4 535 844

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2020	2019
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	238 374	228 150
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	2 394	2 721
Čisté výnosy z pronájmu		240 768	230 871
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-38 526	-32 996
Tržby z prodeje zásob	4.4.	2 315	144 035
Náklady na pořízení zásob	4.4.	-2 258	-116 419
Náklady na držbu a prodej zásob	4.4.	-44	-714
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.5.	-38 691	8 165
Snížení hodnoty majetku	4.6.	-654	-8 713
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.7.	875	22 179
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.8.	4 156	10 034
Správní náklady	4.9.	-15 936	-18 668
Provozní výsledek hospodaření		152 005	237 774
Úrokové výnosy	4.10.	3 466	3 934
Úrokové náklady	4.10.	-1 079	-105
Ostatní čistý finanční výsledek	4.10.	4 516	-31
Výsledek hospodaření z finanční činnosti		6 903	3 798
Zisk/ Ztráta před zdaněním		158 908	241 572
Daň z příjmů	4.11.	-9 742	-11 874
Zisk/ Ztráta za účetní období		149 166	229 698
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		149 166	229 698

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 295	4 155 095
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	229 698	229 698
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 993	4 384 793
Zůstatek k 31.12.2019	2 805 000	106 800	1 472 993	4 384 793
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	149 166	149 166
Zůstatek k 31.12.2020	2 805 000	106 800	1 622 159	4 533 959

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2020	31.12.2019
Peněžní tok z provozní činnosti		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	338 262	315 862
Platby dodavatelům za služby a materiál	-92 617	-85 939
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>245 645</i>	<i>229 923</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-9 186	-9 926
Platby daní včetně daně z příjmů	-78 546	-97 213
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	2 023	3 934
Bankovní poplatky	-27	-29
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	159 909	126 689
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	121 245	284 624
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-59 829	-151 190
Přijaté splátky úvěrů a půjček	9 200	21 000
Úroky poskytnuté půjčky	1 443	-
Nákup majetkové účasti	-306 432	-
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	-234 373	154 434
Peněžní toky z finanční činnosti		
Splátky úvěrů	-5 960	-4 280
Úroky z přijatých úvěrů	-97	-105
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-56 000	-
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-62 057	16 615
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	-136 521	276 738
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	<i>461 360</i>	<i>184 622</i>
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	<i>324 839</i>	<i>461 360</i>

PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2020 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

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

Orgány Společnosti k 31. 12. 2020

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady	Ing. Ludvík Macháček
člen dozorčí rady	JUDr. Lubomír Kadaně
člen dozorčí rady	Ing. Jan Kůrka

V období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2020 celkem 9 zaměstnanců (k 31. 12. 2019 měla Společnost 10 zaměstnanců).

2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

2.1. Prohlášení o shodě

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

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

Individuální účetní závěrka zahrnuje výkaz o finanční pozici, výkaz o úplném výsledku, přehled o změnách ve vlastním kapitálu, přehled o peněžních tocích a přílohu účetní závěrky obsahující popis účetních pravidel a doplňující komentář.

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

2.2.1. Úpravy IFRS, které jsou povinně účinné v běžném účetním období

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2020 nebo po tomto datu.

- Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, aktualizace odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace – definice podniku
- Dodatky IAS 1 a IAS 8 – definice významnosti
- Dodatek IFRS 16 – úpravy z nájemného v souvislosti s Covid 19
- Dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování

Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, aktualizace odkazů na Koncepční rámec v IFRS standardech

Rada IASB vydala v březnu 2018 novelizovaný Koncepční rámec pro účetní výkaznictví, který byl k okamžitému použití Radou a IFRS Interpretační komisí při přípravě nových stanovisek. Účetní jednotky, které vypracovávají určité účetní pravidlo podle Koncepčního rámce uplatňují změnu od 1. 1. 2020. Vedle novelizovaného Koncepčního rámce zveřejnila IASB Aktualizace odkazů na Koncepční rámec. Ve většině případů došlo k aktualizaci odkazů na předchozí verzi Koncepčního rámce a jejich nahrazení odkazy na verzi 2018. Předmětem procesu schvalování ze strany EU byla pouze tato druhá úprava.

Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace

Novelizace IFRS 3 se dotýká posouzení transakce pořízení jiného podniku a vyhodnocení, zda taková transakce je podnikovou kombinací dle IFRS 3 nebo jen pořízením skupiny aktiv. Důsledky takového vyhodnocení jsou zásadní pro způsob zachycení a související ocenění. Dodatek upravuje definici podniku a jeho cílem je pomoci účetním jednotkám při posuzování transakce. Společnost bude reflektovat úpravu definice ve svých budoucích transakcích, přičemž je možno přijmout závěr, že více transakcí může být klasifikováno právě jako pořízení skupiny aktiv, nikoli jako podnikové kombinace.

Dodatky IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky a IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby

Dodatky upřesňují definici významnosti a její aplikaci s cílem usnadnit účetním jednotkám provádění úsudků o významnosti a sladit formulace definice významnosti napříč IFRS standardy a dalšími publikacemi. Dle nové definice významnosti se musí Společnost vyvarovat tzv. zastření informovanosti (např. vágně formulovat informace o významných položkách a událostech, nevhodně agregovat, resp. disagregovat, umísťovat informace na různé pozice v účetní závěrce a poskytovat výrazně více informace a tím skrývat informace podstatné). Při posuzování významnosti musí být zřetel na primární uživatele, nikoliv celou škálu možných uživatelů. V neposlední řadě informace musí být posuzovány tak, že lze očekávat, že mohou mít vliv na rozhodování uživatelů, nikoliv zdali jej ovlivní. Účinnost novelizace je prospektivní na události a transakce uskutečněné od počátku prvotní aplikace. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky, avšak nová úprava bude zohledněna při posuzování budoucích transakcí a při sestavování budoucích účetních závěrek.

Dodatek IFRS 16 – úpravy z nájemného v souvislosti s Covid-19

Dodatek poskytuje nájemcům výjimku při posuzování, zda úlevy z nájemného v souvislosti s Covid-19 představují modifikaci leasingu. Nájemce, který se rozhodne využít toto praktické zjednodušení účtuje o změnách leasingových plateb konzistentně s tím, jak by účtoval o změně podle IFRS16, pokud by tato změna nepředstavovala modifikaci leasingu. Praktické zjednodušení se vztahuje výhradně na úlevy nájemného vzniklé v přímé souvislosti s pandemií Covid – 19 a pouze za splnění určitých podmínek. Společnost nevykazovala žádnou leasingovou smlouvu klasifikovanou jako finanční leasing.

IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování

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

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

- IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky
- Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamyšleným užitím
- Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace
- Dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Fáze 2
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020
- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek (účinné od 1. 1. 2021 odloženo dodatkem na 1. 1. 2023 nebo později, EU dosud neschválila)

Nový standard přinášející komplexní úpravu (zachycení, ocenění, prezentaci, zveřejnění) pojistných smluv nahradí neúplnou úpravu obsazenou v IFRS 4. Společnost působí v jiném odvětví, nový standard nebude mít dopad na individuální účetní závěrku Společnosti.

Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2023 a později, 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 ovlivněna očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – Příjmy před zamyšleným 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 zkušební 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 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – Náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek vyjasňuje náklady, které má Společnost zahrnout do vyčíslení nákladů nutných k naplnění smlouvy při posuzování, zdali je smlouvy ztrátová. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později, EU dosud neschválila)

Dodatek aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.

IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy – Fáze 2 (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2021 a později)

Vydané dodatky jsou druhou reakcí IASB na očekávané změny, které by měla přinést reforma IBOR sazeb na účetní výkaznictví. Úpravy doplňují úpravy vydané v roce 2019 (Fáze 1 problematika před nahrazením sazeb) a zaměřují se na dopady IBOR reformy na finanční výkaznictví, které nastanou např. v situaci, kdy je stávající referenční úroková sazba nahrazena alternativní sazbou. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

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 přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvouživatелеm 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. Společnost neočekává žádný významný dopad z nově vydaných novelizací.

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

2.2.3. Důležitá účetní pravidla

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

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

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

Funkční měna a měna vykazování

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

Transakce v cizích měnách

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

Použití odhadů a úsudků

Při použití účetních pravidel za účelem sestavení individuální účetní závěrky v souladu s IFRS je nezbytné, aby vedení Společnosti používalo úsudek, provádělo odhady a předpoklady s dopadem na částky aktiv a závazků vykazovaných ke dni účetní závěrky, na informace zveřejňované o podmíněných aktivech a závazcích, jakož i na

výnosy a náklady vykazované za dané období. Tyto odhady a účetní úsudky jsou založeny na informacích dostupných ke dni účetní závěrky a týkající se zejména:

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně 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 nemovitostí). Investice do nemovitostí se prvotně ocení na úrovni pořizovacích nákladů, které zahrnují i vedlejší náklady spojené s pořízením nemovitosti.

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

Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2020 resp. 2019.

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

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické 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 opravkami vyřazena z účetnictví. Čistý zisk nebo ztráta jsou vykázány přímo v zisku nebo ztrátě běžného období.

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

Leasingy

Společnost jako pronajímatel

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

Společnost jako nájemce

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

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

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

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

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

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

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

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

Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

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

Majetkové účasti

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

Investice do dceřiných společností jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů. K rozvahovému dni jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené nezávislým znalcem. Rozdíl z přeceňování je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku daného období a je prezentován samostatně ve výkazu o úplném výsledku.

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

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

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji představují majetek, u kterého Společnost předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace

musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

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

Zásoby

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

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje, 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 – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky

Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, finanční aktiva jsou oceněná naběhlou hodnotou.

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 níž 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 a poskytnuté půjčky

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

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

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

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

Klasifikace a ocenění finančních závazků

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

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

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

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

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

Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky

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

Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé

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

všech smluvních podmínek. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, jejíž 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

Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF

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

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

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

Kompenzace finančních nástrojů

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

Výnosy, náklady

Výnosy jsou zvýšením ekonomického prospěchu, k němuž došlo za účetní období. Výnosy se vykazují v případě, že je pravděpodobné, že přinesou ekonomický prospěch Společnosti, a lze je spolehlivě ocenit.

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

Výnosy z pronájmu

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

Výnosy ze služeb

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

Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům

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

Náklady na provoz nemovitostí

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

Správní náklady

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

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

Prodej investic do nemovitostí

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

Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

Daň z příjmů

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

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

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

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

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 akciemi. Vyplacení dividend je vykázáno proti vlastnímu kapitálu v době, kdy je schváleno akcionáři Společnosti.

Zisk na akcii

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

Podmíněná aktiva a potencionální závazky

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

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

Vykazování po segmentech

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí.

Následné události

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

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

Spřízněné strany

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

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

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

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

- (i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);
- (iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;
- (v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;
- (vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);
- (vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

3.1. Nehmotná aktiva

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

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

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území a snížila hodnotu na 46,36 % z účetní ceny, tj. snížení o 3 898 tis. Kč (2019: 3 802 tis. Kč) na 3 369 tis. Kč.

3.2. Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držaná k prodeji

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 162 800 tis. Kč (tj. 4,15 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem (2019: 179 240 tis. Kč; 4,47 % celkových investic do nemovitostí). Na žádné nemovitosti není předkupní právo.

Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Zástavní právo a seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 1.1.2019	2 661 875	968 064	346 713	3 976 652
Investice/akvizice	-	11 388	-	11 388
Převody	229 254	-36 127	-193 127	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	108 567	108 567
Úbytky investic do nemovitostí	-1 505	-90 875	-18 151	-110 531
Rozdíly z přecenění	-22 961	43 489	1 651	22 179
Zůstatek k 31.12.2019	2 866 663	895 939	245 653	4 008 255
Investice/akvizice	2 167	-	-	2 167
Převody*	83 094	-39 912	-89 785	-46 603
Náklady na rozvojové projekty	-	-	51 403	51 403
Úbytky investic do nemovitostí	-18	-44 454	-47 352	-91 824
Rozdíly z přecenění	22 365	-15 725	-5 765	875
Zůstatek k 31.12.2020	2 974 271	795 848	154 154	3 924 273

*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy (Smlouvy o budoucích kupních smlouvách) z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držena k prodeji. K 31. 12. 2020 byly převedeny do dlouhodobých aktiv drženy k prodeji pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domů v hodnotě 46 603 tis. Kč.

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Praha k.ú. Hostavice	porovnávací	46 603

Rok 2020

V prvním pololetí roku 2020 Společnost dokoupila potřebné pozemky pro dokončení objektu prodejny TRAVEL FREE Mikulov. Nemovitost a venkovní úpravy parkovacích ploch dokončila a zkolaudovala Společnost v červenci 2020. V objektu Praha byly provedeny technické úpravy v neobsazených kancelářských prostorách a prostory byly pronajaty. Na základě jednání se stávajícím nájemcem objektu ve Zlíně byla zahájena dostavba objektu o DRIVE-IN. V některých pronajatých objektech byla provedena technická zhodnocení a pokračovaly práce na pozemkovém portfolio.

Společnost prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) pro výstavbu řadových rodinných domů a jeden pozemek ve Svitavách.

Rok 2019

V prvním čtvrtletí roku 2019 Společnost dokoupila potřebné pozemky pro výstavbu marketu DIY ve Svitavách, výstavbu dokončila, market DIY zkolaudovala a obchodní prostory pronajala. V červnu 2019 byla podepsána kupní smlouva na pozemky pro výstavbu objektu prodejny společnosti TRAVEL FREE v Mikulově a zahájena výstavba objektu, stavba je k 31. 12. 2019 ve zkušebním provozu. Byly prodány pozemky v Hradci Králové Kuklenách a pokračoval prodej pozemků včetně inženýrských sítí pro výstavbu rodinných domů „Rodinné bydlení Jahodnice“. Pokračovaly práce na územním řízení pro market DIY v Kladně. V některých pronajímaných nemovitostech byla provedena technická zhodnocení.

Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2020 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA CONSULTING s.r.o. (k 31. prosinci 2019 byla stanovena na základě ocenění společností Euro-Trend s.r.o.). Společnosti jsou zapsány v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a mají dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponují rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalci postupovali v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVSC a z mezinárodních účetních standardů IFRS přijatých 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 prodejů a nabídek 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 prodejkách podobných nemovitých věcí.

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

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Nedošlo k žádné změně oceňovací techniky v průběhu roku.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,8 % (2019: 100 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 6,38 % (2019: 7,69 %) a průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě byla 1 956 Kč/m² (2019: 1 381 Kč/m²).

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	161 100
Hodonín	výnosová	239 800
Praha	výnosová	394 740
České Budějovice	výnosová	238 900
Pardubice	výnosová	248 100
Brno	výnosová	290 000
Zlín	výnosová	267 181
Česká Lípa I	výnosová	262 500
Penny Brno	výnosová	59 300
Staré Město	výnosová	143 200
Česká Lípa II	výnosová	145 700
Valašské Meziříčí	výnosová	162 800
Chomutov	výnosová	133 450
Svitavy	výnosová	160 000
Mikulov	výnosová	67 500
pronajímané nemovitosti celkem		2 974 271

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	14 619
Brno	porovnávací	172 502
Kukleny	porovnávací	1 428
Plačice	porovnávací	85 058
Průhonice	porovnávací	173 120
Praha	porovnávací	262 082
Kladno	porovnávací	87 039
pozemkové portfolio celkem		795 848

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 154 154 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (80 820 tis. Kč), přístavba objektu Zlín (28 552 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 Chrlicích (17 498 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 510 tis. Kč).

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

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

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

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

3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2020	2019
Pořizovací ceny		
Zůstatek k 1.1.	1 850	1 850
Přírůstky	-	-
Prodeje	-	-
Zůstatek k 31.12.	1 850	1 850
Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty		
Zůstatek k 1.1.	-1 172	-813
Přírůstky	-236	-359
Prodeje	-	-
Zůstatek k 31.12.	-1 408	-1 172
Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.	442	678

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

3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	194 500	-
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	196 500	2 000

V souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Smlouva je platná do 31. 12. 2032. K 31. 12. 2020 Společnost eviduje za dceřinou společností pohledávku v celkové výši 211 851 tis. Kč (nominální hodnota 212 500 tis. Kč), z toho v dlouhodobých půjčkách poskytnutých spřízněným osobám částku 194 500 tis. Kč a v krátkodobých půjčkách poskytnutých spřízněným osobám částku 17 351 tis. K poskytnuté půjčce bylo identifikováno snížení hodnoty ve výši 649 tis. Kč vykázané ve výsledku hospodaření. K zajištění pohledávky Společnosti byla dne 5. 10. 2020 uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, které společnost Galerie Tabačka a.s. vlastní v k. ú. Nový Jičín. Zástavní právo bylo zřízeno na dobu existence pohledávky.

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

3.5. Majetkové účasti

	2020	2019
Počáteční zůstatek k 1.1.	35 860	27 695
Přírůstky/nákup	306 432	-
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	-38 691	8 165
Zůstatek k 31.12.	303 601	35 860

Účasti k 31.12.2020

název společnosti	% účasti	základní kapitál	vlastní kapitál	HV běžného období
UG-D, a.s.	100	2 000	37 849	7 063
Galerie Tabačka a.s.	96,97	132 000	171 350	11 346

Reálná hodnota majetkových účastí k 31. prosinci 2020 a k 31. prosinci 2019 byla určena na základě ocenění znalcem. Ocenění bylo provedeno metodou substanční hodnoty, každá majetková složka je k datu ocenění oceněna za předpokladu, že společnost bude kontinuálně pokračovat ve své dosavadní činnosti. Největší majetkovou složkou u společnosti UG-D, a.s. jsou bytové jednotky a parkovací stání v Kroměříži „Dolní Zahrady“ ve výši 17 634 tis. Kč. Největší majetkovou složkou u společnosti Galerie Tabačka a.s. jsou nemovitosti v k.ú. Nový Jičín (obchodní centrum a pozemky k dalšímu developmentu) ve výši 491 000 tis. Kč.

3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	46 603	-
Zásoby	1 914	4 100
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	17 351	-
Pohledávky z obchodních vztahů	9 704	12 903
Poskytnuté zálohy	4 118	4 267
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	13 822	17 170
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	-	-
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	2 219	1 779
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 427	1 177
Ostatní pohledávky – ostatní	-	-
Celkem ostatní pohledávky	3 646	2 956

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Bankovní účty	324 800	461 312
Pokladní hotovost	39	48
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	324 839	461 360

Rok 2020

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

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (7 sklepů a 5 parkovacích stání) a nepřevedená plynovodní přípojka včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 1 914 tis. Kč.

Rok 2019

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 obchodní prostor, 8 sklepů a 6 parkovacích stání) a nepřevedená plynovodní přípojka včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Bytový dům B1 byl zkolaudován v listopadu 2018, prohlášení, jímž bylo rozděleno právo k nemovité věci na vlastnické právo k jednotkám, bylo zapsáno v lednu 2019. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 4 100 tis. Kč.

Zůstatek krátkodobé neúročené zápůjčky k 31. 12. 2018 poskytnuté dceřiné společnosti UG-D, a.s. ve výši 21 000 tis. Kč společnost uhradila v souladu se smlouvou v dubnu 2019.

3.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2020 ani 2019 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

Zisk za účetní období roku 2019 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 24. 6. 2020 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)		
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii	5 610	5 610
Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii	5 610	5 610
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	149 166	229 698
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	149 166	229 698
Základní zisk na akcii v Kč	26 589,29	40 944,40
Zředěný zisk na akcii v Kč	26 589,29	40 944,40

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

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

3.8. Přijaté úvěry, půjčky a ostatní dlouhodobé závazky

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

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2020 byl 56 547 tis. Kč (k 31. 12. 2019 62 507 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 6 240 tis. Kč (2019: 5 960 tis. Kč), částka 50 307 tis. Kč (2019: 56 547 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 820 tis. Kč, nad pět let částku 24 727 tis. Kč.

V souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. Stav závazku k 31. 12. 2020 je 162 138 tis. Kč, z toho částka vykázána v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 184 tis. Kč a částka vykázána v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 82 954 tis. Kč (celková nominální výše závazku k 31. 12. 2020 je 165 700 tis. Kč, celková výše nominálních splátek pro rok 2021 je 80 350 tis. Kč).

3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Závazky z obchodního styku	10 409	13 959
Přijaté zálohy	4 294	2 971
Závazky – spřízněné osoby	435	384
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	15 138	17 314
Výdaje příštích období	10 204	5 453
Výnosy příštích období	1 170	1 123
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	945	770
Daň z příjmů splatná	1 267	2 487
Ostatní daně	963	1 463
Ostatní závazky – ostatní	79 194	8 430
Celkem ostatní závazky	93 743	19 726

Krátkodobé závazky ostatní viz. bod 3.8.

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

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

(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie¹⁰⁾ s tím, že

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

b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.

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

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě Společnosti se jedná o položku zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší.

Vzhledem k tomu, že jak k 31. 12. 2020 tak k 31. 12. 2019 byla reálná hodnota zásob nižší, než jejich pořizovací cena bylo pro účetní závěrky použito ocenění v reálné hodnotě a rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou tudíž nevznikl.

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31. 12. 2020 celková hodnota čistého obchodního jmění*Společnosti dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 4 533 959 151 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 808 192,36 Kč (k 31.12.2019: celkové čisté obchodní jmění 4 384 793 220 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 781 603,07 Kč, rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou aktiv a závazků: - položka zásoby).

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

4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2020	2019
Výnosy z pronájmu	238 212	227 156
Výnosy ze služeb	162	994
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	238 374	228 150

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

4.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2020	2019
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	33 357	32 857
Náklady na energie	-33 432	-33 067
Výnosy související s pronájmem – ostatní	3 949	4 436
Náklady na poskytované služby	-1 480	-1 505
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	2 394	2 721

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

4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2020	2019
Opravy a udržování nemovitostí	20 972	16 745
Bezpečnostní služby	5 897	5 447
Daň z nemovitých věcí	2 605	2 367
Správa budov a nemovitostí	3 304	3 488
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 748	4 949
Náklady na provoz nemovitostí celkem	38 526	32 996

4.4. Prodej a držba zásob

	2020	2019
Tržby z prodeje zásob	2 315	144 035
Náklady na pořízení zásob	2 258	116 419
Zisk/ztráta z prodeje zásob	57	27 616

Během roku 2020 prodala Společnost celkem 1 obchodní prostor, 1 sklep a 1 parkovací stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (v roce 2019 bylo prodáno 29 bytových jednotek, 11 obchodních prostor, 31 sklepů).

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2020 byly celkem 44 tis. Kč (2019: 714 tis. Kč), jednalo se o náklady na energie a služby v bytovém domě a neprodaných jednotkách.

4.5. Zisk/ztráta z majetkových účastí

	2020	2019
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	-38 691	8 165
Snížení hodnoty majetku celkem	-38 691	8 165

Vývoj změny hodnoty majetkových účastí

k 31. 12. 2020	počáteční stav k 1. 1. 2020	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2020
Majetkové účasti	30 455	44 740	-6 049	38 691	69 146
Změna hodnoty majetku celkem	30 455	44 740	-6 049	38 691	69 146

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

4.6. Snížení hodnoty majetku

	2020	2019
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-96	-770
Snížení hodnoty pohledávek	-599	14
Snížení hodnoty zásob	41	-7 957
Snížení hodnoty majetku celkem	-654	-8 713

Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku, pohledávek a zásob

k 31. 12. 2020	počáteční stav k 1. 1. 2020	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2020
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 802	96	-	96	3 898
Pohledávky	4 682	599	-	599	5 281
Zásoby	7 957	-	-41	-41	7 916
Snížení hodnoty majetku celkem	16 441	695	-41	654	17 095

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

4.7. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2020	2019
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	22 365	-22 961
Pozemkové portfolio	-15 725	43 489
Projekty ve výstavbě	-5 765	1 651
Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí	875	22 179

4.8. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2020	2019
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	97 942	119 168
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-91 824	-109 026
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-1 962	-108
Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4 156	10 034

Rok 2020

Společnost v roce 2020 prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a jeden pozemek ve Svitavách.

Rok 2019

Společnost v roce 2019 prodala pozemek v Hradci Králové Kuklenách a pokračovala v prodeji pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků.

4.9. Správní náklady

	2020	2019
Mzdové náklady a odměny	8 559	8 978
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 626	2 555
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	2 366	4 220
Odpisy zařízení	236	359
Spotřeba materiálu	244	265
IT služby	244	208
Ostatní správní náklady	1 661	2 083
Správní náklady celkem	15 936	18 668

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

	2020	2019
Úroky – dlouhodobé pohledávky	1 443	-
Bankovní úroky	2 023	3 934
Úrokové výnosy celkem	3 466	3 934

	2020	2019
Úroky z úvěru	97	105
Úroky – ostatní dlouhodobé závazky	982	-
Úrokové náklady celkem	1 079	105

	2020	2019
Bankovní poplatky	27	31
Ostatní finanční zisky a ztráty	4 543	-
Ostatní čistý finanční výsledek	4 516	31

4.11. Daň z příjmů

	2020	2019
Daň z příjmů – splatná	7 227	8 888
Odložená daň z příjmů	2 515	2 986
Celkem daň z příjmů	9 742	11 874

	2020	2019
Zisk za účetní období	149 166	229 698
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-9 742	-11 874
Zisk před zdaněním	15 908	241 572

Nominální sazba daně z příjmů právnických osob	5 %	5 %
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-7 945	-12 079
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-1 797	205
Celkem daň z příjmů	-9 742	-11 874

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2020 činí 6,09 % (2019: 4,91 %)

Dlouhodobé závazky odložená daň

	2020			2019		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	3 369	-	3 369	3 465	1 211	2 254
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	3 970 876	2 890 484	1 080 392	4 008 255	2 973 368	1 034 887
Pozemky, budovy, zařízení	442	241	201	678	638	40
Zásoby	1 914	8 412	-6 498	4 100	11 205	-7 105
Půjčky poskytnuté spřízněným osobám	211 851	212 500	-649	-	-	-
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	165 700	162 138	3 562	-	-	-
Odložená daň (sazba 5 %)			54 019			51 504

5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

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

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

5.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí

(především co se týče pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku nabytí půjčky za dceřinou společností Galerie Tabačka a.s.

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2020 a 2019 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2020	Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	Po splatnosti se snížením hodnoty	Snížení hodnoty	Celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	196 500	-	-	196 500
Krátkodobé poskytnuté půjčky	18 000	-	-649	17 351
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	13 531	4 923	-4 632	13 822
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 219	-	-	2 219
Peněžní prostředky a ekvivalenty	324 839	-	-	324 839
Celkem	555 089	4 923	-5 281	554 731

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

5.2. Riziko likvidity

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

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

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

5.3. Tržní riziko

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

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

Měnové riziko

Společnost k 31. 12. 2020 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

Úrokové riziko

Společnost má k 31. 12. 2020 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykryt svými vlastními finančními prostředky.

Cenové riziko

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

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

5.4. Řízení kapitálu

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

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 93,75 % (2019: 96,67 %) pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

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

6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2020 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 228 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč (v roce 2019 celkem 3 538 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 398 tis. Kč).

Vedoucím osobám bylo vyplaceno celkem v roce 2020 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 100 tis. Kč (roce 2019 celkem 1 169 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 128 tis. Kč).

Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Galerie Tabačka a.s.	194 500	-
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	194 500	0

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
Galerie Tabačka a.s.	17 351	-
Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	17 351	-

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	5 381	8 617
TRAVEL FREE, s.r.o.	642	1 681
Galerie Tabačka a.s.	58	-
UG-D, a.s.	6	6
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	6 087	10 304

Ostatní pohledávky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	659	573
Celkem ostatní pohledávky	659	573

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	1 874	1 744
UNIMEX GROUP, a.s.	314	312
Václavské, a.s.	51	45
UG-D, a.s.	1	-
TRAVEL FREE, s.r.o.	-	67
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 240	2 168

Ostatní závazky

	k 31.12.2020	k 31.12.2019
UNI HOBBY, a.s.	223	77
UG-D, a.s.	-	1
Václavské, a.s.	-	4
Celkem ostatní závazky	223	82

Výnosy z pronájmu a služeb

	2020	2019
UNI HOBBY, a.s.	187 130	179 348
TRAVEL FREE, s.r.o.	5 367	1 389
UG-D, a.s.	107	98
Galerie Tabačka, a.s.	48	-
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	192 652	180 835

Náklady na provoz nemovitostí

	2020	2019
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 415
UNI HOBBY, a.s.	1 669	1 621
Celkem náklady na provoz nemovitostí	4 129	4 036

Správní náklady

	2020	2019
Václavské, a.s.	1 035	959
UNIMEX GROUP, a.s.	243	208
Global Wines & Spirits s.r.o.	7	-
UG-D, a.s.	5	3
Celkem správní náklady	1 290	1 170

Pořízení investic do nemovitostí

	2020	2019
UNIMEX GROUP, a.s.	2 097	20 224
TRAVEL FREE, s.r.o.	73	555
Celkem pořízení investic do nemovitostí	2 170	20 779

Úrokové výnosy

	2020	2019
Galerie Tabačka, a.s.	1 443	-
Celkem úrokové výnosy	1 443	0

7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

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

8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 500 000,- Kč platná do 31. 7. 2021. Záruky jsou vystaveny na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby HOBBY marketu v Starém Městě u Uherského Hradiště
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 31. 7. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčík – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCÉ BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o

dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách

- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 540 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu C Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 1 000 000,- Kč s prodlouženou platností do 1. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti JTH Shopping Park Česká Lípa s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu A a B Retail Parku v České Lípě
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisen Bank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- 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 30. 11. 2021. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 173 134,- Kč s platností do 31. 5. 2021 z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)

Ve prospěch Společnosti byly uzavřeny tyto zástavní smlouvy:

- smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, zástavní právo bylo zřízeno k zajištění existující pohledávky ve výši 221 700 300,- Kč s přísl. vůči dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. dle Smlouvy o zápůjčce do doby existence pohledávky.

9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Koncem roku 2019 se poprvé objevily zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus). Následně se virus rozšířil do celého světa, což v průběhu roku 2020 způsobilo obecně značné ekonomické škody.

Představenstvo i dozorčí rada Společnosti pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Společnosti potažmo jejích nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. Činnost hlavních nájemců (markety DIY) byla a je omezena jen částečně. U nájemců, kteří museli a musí mít provozovny v souladu s nařízenými restrikcemi uzavřeny, se Společnost snaží podpořit ekonomickou stabilitu nájemců vstřícností při vyřizování žádostí o slevy na platbách a poskytováním maximální možné součinnosti při získávání státem poskytovaných kompenzací. V průběhu roku 2020 se potvrdil i předpoklad, že u nemovitostí Společnosti nedojde k žádnému výraznému odlivu nájemců a po uvolnění restrikcí by měla být výkonnost nájemců rychle obnovena.

Přestože je zřejmé, že ještě minimálně v první polovině roku 2021 bude situace zásadně ovlivňována pandemií a opatřeními přijímanými k jejímu zastavení, konstatuje představenstvo, že nejsou očekávány zásadní dopady na hospodaření Společnosti, které by mohly vést k razantnímu zhoršení ekonomické kondice Společnosti.

Vedení Společnosti zvážilo potencionální dopady COVID-19 na aktivity a podnikání Společnosti a dospělo k závěru, že nemají významný vliv na předpoklad neomezené doby trvání podniku. Vzhledem k tomuto byla účetní závěrka k 31. 12. 2020 zpracována za předpokladu, že Společnost bude nadále schopna pokračovat ve své činnosti.

Zástavy

	Popis zástavního práva	Zástavní věřitel	Dotčené nemovitosti
UNI HOBBY Valašské Meziříčí (LV 5315)	Zástavní právo k zajištění pohledávky na zaplacení jistiny úvěru včetně příslušenství jakož i další pohledávky vzniklé na základě zajištěných smluv vzniklé do 31.12.2035 až do výše 261 600 000,- Kč	Česká spořitelna, a.s.	dotčené nemovitosti – parcela St. 1217, St. 2819/1, 1612/1,1612/11, 1612/13,1612/14,1612/2,1612/4, 1632/2,1644,1651,406/24,416/22,416/6

Služebnosti

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

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

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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 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 Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřízení, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141-145	stavby, zřízení, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřízení, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržívat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
ČEZ, a.s.	parcela 2058/97	zřízení, údržba, provozovat podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržívat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržívat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
E.ON Distribuce, a.s.	parcela 1040/37	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
E.ON Distribuce, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek
E.ON Distribuce, 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, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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)

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/6-12, 877/15-38, 877/41-47, 877/51,60,61,63,66,67, 877/101-129, 877/150-215	parcela 881/1	cesty a stezky
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a 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.	877/111, 877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
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
3840/1	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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
1559/7, 1560/1, 1560/38	1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/7, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/40	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou

**Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2020**

Identifikační údaje:

Obchodní firma: UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

IČ: 283 75 025

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

Předmět auditu: Ověření účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP,
uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2020

Ověřované období: účetní období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020

Rozvahový den: 31. prosince 2020

Datum podepsání zprávy: 1. dubna 2021

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

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

**Zpráva auditora k účetní závěrce
společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
za účetní období roku 2020**



ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2020, z výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2020 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2020 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2020 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Hlavní záležitosti auditu

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy z pronájmu a služeb

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

V rámci auditu byla zejména ověřována výše fakturovaných nájmů na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Testovány byly také dodatky uzavřené v souvislosti s dopady pandemie koronaviru. Dále bylo ověřeno zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních výkazech.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále bylo ověřeno pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2020 (kupní a prodejní smlouvy). Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání ve výkazu o finanční pozici.

- Majetkové účasti a pohledávky a závazky vzniklé při pořízení společnosti Galerie Tabačka a.s.

V roce 2020 došlo k nabytí majetkové účasti ve společnosti Galerie Tabačka a.s. V souvislosti s nabytím této majetkové účasti došlo k nabytí pohledávky z titulu půjčky za společností Galerie Tabačka a.s. od společnosti JTH Holding a.s. Za toto nabytí pohledávky je účetní jednotka povinna zaplatit kupní cenu s odloženou splatností. Informace o této transakci jsou uvedeny v bodech 3.4, 3.5 a 3.8 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu byla ověřena existence, ocenění a vykázání majetkové účasti, výše uvedené nabyté pohledávky z titulu půjčky a souvisejícího závazku. Testovali jsme nabývací tituly a pro ověření nabyté pohledávky a souvisejícího závazku jsme využili konfirmačních dopisů. U majetkové účasti jsme analyzovali ocenění reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. U nabyté pohledávky a souvisejícího závazku jsme posoudili ocenění v naběhlé hodnotě, u nabyté pohledávky se zohlednění testu na snížení hodnoty.

- Oceňování reálnou hodnotou

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

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

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. sestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok

nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

Určení auditora a délka provádění auditu

Auditorem společnosti nás dne 24. 6. 2020 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme pět let.

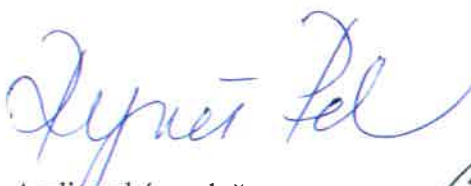
Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Poskytování neauditorských služeb

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

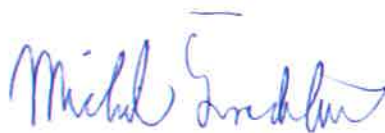
Praha, 1. dubna 2021



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

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2020

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech
(dále jen „ZOK“)

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 28375025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“) podává tuto písemnou Zprávu o vztazích za poslední účetní období, tj. za období od 1. ledna 2020 do 31. prosince 2020.

1. Struktura vztahů

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

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

JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal přímo, či nepřímo (prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s.) ovládají Fond i další společnosti koncernu.

Ovládající osoby a osoby jednající ve shodě

JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2

UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČO: 416 93 540

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

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 271 60 696

Canaria Travel, s.r.o., Horňátecká 481/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 496 89 428

UG-S, s.r.o., v likvidaci, Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO 639 79 942

Janáčkov, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO 274 44 996

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, IČO 288 78 931

UG Jet 2, s.r.o., sídlo Praha 1 - Václavské nám. 815/53, IČO 290 04 039

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

Smartwings, a.s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČO 256 63 135

Global Wines & Spirits s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO 610 63 070

Václavské, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO 274 13 888

Vinohradská BLGD, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO 274 13 799

Příkopy, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO 274 44 961

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO 283 75 025

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

Pan JUDr. Jiří Šimáně a pan Ing. Jaromír Šmejkal ovládají přímo či nepřímo společnost UNIMEX GROUP, a.s., drží podíly ve stejných společnostech (s výjimkou společnosti BT Golf, s.r.o., kde není společníkem Ing. Jaromír Šmejkal) jako UNIMEX GROUP, a.s. a dále ovládají přímo, či nepřímo níže uvedené subjekty.

- **JUDr. Jiří Šimáně:**

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1 IČO 291 44 264

Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO 044 06 486

Calvia Investments, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO 062 84 965

Neville Investments B.V., identifikační číslo 581 16 680, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

- **Ing. Jaromír Šmejkal:**

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO 247 12 965

Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO 020 59 941

Janackovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO 243 01 035

Adela Corporation, New York, NY 10118, USA

JADA Investments B.V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

UNIMEX, spol. s r.o., Ječná 529/26, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO 152 69 973

Prostřednictvím shora uvedených společností pak UNIMEX GROUP, a.s. a pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal nepřímo drží podíly i v dalších společnostech, na nichž se výše uvedené společnosti vlastnický podílejí. S těmito společnostmi neměl Fond v roce 2020 žádné vztahy.

Osoby ovládané Fondem jako ovládající osobou

V celém období od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 Fond jako jediný akcionář ovládal společnost UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, PSČ 11000, IČO 271 81 227, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 9569.

Dne 29. 9. 2020 se Fond stal majoritním akcionářem (512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společnosti Galerie Tabačka a.s., Teplice, Krupská 33/20, PSČ 415 01, IČO 273 39 718, zaps. v OR KS v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1833. Společnost UG-D, a.s. je rovněž akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s. a vlastní 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3 % na základním kapitálu společnosti. Fond tedy přímo či nepřímo (přes svou dceřinou společnost) ovládá 100 % akcií Galerie Tabačka a.s.

2. Úloha Fondu jako ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení

V rámci seskupení je Fond osobou ovládanou, jejíž ovládající osobou je JUDr. Jiří Šimáně, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s., dalšího významného akcionáře Fondu. Další ovládající osobou je Ing. Jaromír Šmejkal, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

Fond je pak v rámci seskupení i osobou ovládající, neboť ovládá (jako jediný akcionář) společnost UG-D, a.s. a rovněž společnost Galerie Tabačka a.s., kterou ovládá jak přímo (vlastnictvím 512 ks akcií), tak nepřímo prostřednictvím společnosti UG-D, a.s., která vlastní 16 akcií. Fond řídí a ovládá své dceřiné společnosti prostřednictvím nejvyšších orgánů ovládaných osob, tedy u společnosti Galerie Tabačka a.s. valnou hromadou, u 100% dceřiné společnosti UG-D, a.s. pak v souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona o obchodních korporacích výkonem působnosti nejvyššího orgánu jediným akcionářem. Představenstvo dceřiné společnosti UG-D, a.s. je dvoučlenné a tvoří ho předseda představenstva JUDr. Jiří Šimáně (zároveň i předseda představenstva Fondu) a Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva (zároveň i místopředseda představenstva Fondu). Dceřinou společností

Galerie Tabačka a.s. řídí dvoučlenné představenstvo, jehož předsedou je Ing. Petr Pavlát (který je zároveň členem představenstva Fondu).

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou je vykonávat v souladu se svým předmětem podnikání činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

3. Způsob a prostředky ovládnání Fondu jako ovládané osoby

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím nejvyššího orgánu ovládané osoby, kterým je valná hromada.

Nebyla uzavřena žádná akcionářská dohoda ani dohoda o výkonu hlasovacích práv.

Valná hromada dle platných stanov ovládané osoby (po schválení kandidátů Českou národní bankou jako dozorovým orgánem) volí a odvolává členy statutárního orgánu, kterým je tříčlenné představenstvo. Představenstvu náleží obchodní vedení ovládané osoby.

Valná hromada rovněž volí a odvolává členy tříčlenné dozorčí rady. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a Fondu.

Představenstvo

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

Dozorčí rada

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

4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky

Takováto jednání, a to ani

- jednostranná (např. zpětvzetí žaloby atd.),
- vícestranná (např. smluvní vztahy),
- jednání ve formě konání (např. prominutí dluhu),
- ve formě nekonání (např. neuplatnění pohledávky)

nebyla v rozhodném období učiněna.

Rovněž neexistují žádná neuskutečněná jednání, která by ovládaná osoba uskutečnila nebýt seskupení a vztahu ovládnání. V rozhodném období nebyly učiněny žádné majetkové dispozice mezi členy seskupení ani mezi ovládanou osobu a třetí osobou na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

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

Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámec obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku ve znění dodatků č. 1 a 2
UNIMEX GROUP, a.s.	Kupní smlouva na II. fázi odkupu pozemků v k.ú. Mikulov (6.5.2020)

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

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
Galerie Tabačka a. s.	Smlouva o spolupráci (30.9.2020)
Galerie Tabačka a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva (5.10.2020)

V rozhodném období navíc Fond odkoupil pohledávku za společností Galerie Tabačka a.s. od společnosti JTH Holding, a.s. Smlouva o postoupení pohledávky byla uzavřena dne 29. 9. 2020 a Fond jejím uzavřením vstoupil do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce uzavřené mezi společností Galerie Tabačka a.s. jako dlužníkem a společností JTH Holding, a.s. jako věřitelem. K zajištění pohledávky byla následně uzavřena standardní zástavní smlouva na nemovitosti ve vlastnictví dlužníka.

7. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období

Takové smlouvy nebyly, s výjimkou bodu 6. této zprávy, uzavřeny.

8. Smlouvy uzavřené mezi osobami propojenými či tvořícími podnikatelské seskupení před rozhodným obdobím, na jejichž základě bylo plněno i v rozhodném období

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Servisní smlouva na servis HW (1.5.2008) + dodatek č. 1 (17.12.2012)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o externím zajištění služeb ICT (17.12.2014) + dodatek č. 1 (19.12.2014) + dodatek č. 2 (14.12.2016) + dodatek č. 3 + dodatek č. 4 (1.4.2020)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku (19.12.2016) + dodatek č. 1 (20.7.2017) +dodatek č. 2 (31.7.2018) + dodatek č. 3 (1.4.2019)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o zpracování osobních údajů GDPR. 011 (1.6.2018)
Václavské, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015) + dodatek č. 1 + dodatek č. 2 (9.12.2020)
UG-D, a.s.	Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15.6.2015) + dodatek č. 1 (30.12.2016) + dodatek č. 2 (9.12.2020)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt České Budějovice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č. 2 (8.2.2017)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Hodonín“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (1.7.2014) + dodatek č.2 1.4.2015) + dodatek č.3 (1.1.2016) + dodatek č. 4 (1.4.2016)
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Pardubice“ (29.6.2012) + dodatek č.1 (30.4.2013)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Uherské Hradiště“ (23.7.2014)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Chomutov“ (28.6.2017)

UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Brno“ (19.11.2018)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Zlín“ (19.11.2018)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018) – objekt Zlín
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19.11.2018) – objekt Brno
UNI HOBBY, a.s. (ke dni 26.6.2018 přešlo na Fond v důsledku fúze s UNISTAV International, a.s.)	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Valašské Meziříčí“ (29.7.2016)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemků – Svitavy
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci při provádění údržby nemovitosti – Svitavy
TRAVEL FREE, s.r.o.	Nájemní smlouva na nemovitosti v k.ú. Mikulov na Moravě (8.11.2019) + dodatek č. 1 (2.6.2020)

9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a 72 ZOK.

10. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK

Představenstvo konstatuje, že veškerá vzájemná plnění mezi osobami tvořícími spolu s ovládanou osobou koncern, probíhala na základě v této zprávě uvedených smluvních vztahů.

Kromě možnosti využívat dlouholeté obecné povědomí o obchodní firmě mateřské společnosti, účast ovládané osoby v seskupení přináší i další výhody, zejména:

- silnější pozice při vyjednávání o podmínkách poskytování některých služeb (např. mobilní operátoři, pojišťovny atd.)
- možnost vzájemných synergií, např. v řízení lidských zdrojů, IT služeb, včetně možnosti optimalizace některých procesů v rámci skupiny,
- snadnější přístup k finančnímu, znalostnímu a technickému potenciálu jednotlivých členů skupiny,
- některé běžné obchodní vztahy realizované mezi jednotlivými členy skupiny (např. při nájmu prostor sloužících podnikání) za obvyklých tržních podmínek umožňují udržet finanční prostředky v rámci seskupení a optimalizují i náklady na případné řešení běžných problémů i na veškerou komunikaci se smluvním vztahem související.

Po řádném posouzení všech skutečností, jakož i vzhledem k tomu, že ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla ovládané osobě žádná újma ani nevzniklo žádné riziko újmy, konstatuje představenstvo, že si není vědomo žádných nevýhod či neobvyklých rizik vyplývajících pro ovládanou společnost ze členství v koncernu.

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.

V Praze dne 22. 3. 2021



Ing. Petr Pavlát

člen představenstva

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.