

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní zpráva

k 30. 6. 2019

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2019	5
INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY	6
TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	9
DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI A SKUPINY V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	10
PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2019 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	12
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	13
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2019 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	14

HLAVNÍ ÚDAJE

ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

Všechny akcie Společnosti jsou vydány jako zaknihované cenné papíry a byly přijaty dne 1. 6. 2015 k obchodování na Regulovaném trhu Burzy cenných papírů Praha, a.s., ISIN: CZ0008041555.

Společnost nemá žádné cenné papíry nepřijaté k obchodování na evropském regulovaném trhu a nemá žádné jiné druhy akcií nebo obdobné cenné papíry představující podíl na Společnosti a podíl na základním kapitálu Společnosti.

Společnost nevydala žádné dluhové cenné papíry a nemohl jím tudíž být přidělen rating.

Převoditelnost akcií Společnosti není omezena. Akcie však s ohledem na skutečnost, že Společnost je fondem kvalifikovaných investorů, mohou nabývat pouze kvalifikovaní investoři dle ustanovení § 272 zákona č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ZISIF“).

Obhospodařovatel: Obhospodařovatelem Fondu je dle § 8 odst. 1 ZISIF

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2019

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 %
UNIMEX GROUP, a. s., Václavské nám. 815/53, Nové Město, 110 00 Praha 1	9,93 %
Další akcionáři – fyzické osoby	0,59 %

(Ve sledovaném období zakoupil předseda představenstva Společnosti 610 ks akcií Společnosti s tím, že byly řádně splněny veškeré povinnosti stanovené pro takový obchod právními předpisy i vnitřními směrnicemi Společnosti.)

Orgány Společnosti k 30. 6. 2019

Představenstvo

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

Dozorčí rada

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

V období od 31. 12. 2018 do dne vydání této zprávy nedošlo k personálním změnám v orgánech Společnosti.

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

Od počátku roku 2019 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to v dubnu 2019.

Valná hromada vzala na vědomí Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti Společnosti a stavu jejího majetku za rok 2018 a Zprávu představenstva o vztazích za rok 2018. Valná hromada vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2018 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2018, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2018 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2018. Valná hromada schválila individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2018, návrh na rozdělení zisku a schválila smlouvu o výkonu funkce člena představenstva. Valná hromada rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2018 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada určila auditora pro rok 2019.

Ve sledovaném období nedošlo k žádným změnám skutečností zapisovaných do obchodního rejstříku.

ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV A STATUTU

Ve sledovaném období nedošlo ke změně stanov Společnosti.

V průběhu sledovaného období byly provedeny následující změny statutu Fondu:

- v lednu 2019 byly v důsledku aktualizace vnitřních předpisů (Strategie řízení rizik a Směrnice pro řízení rizik) upraveny články 2 (Investiční strategie) a 3 (Rizikový profil) Statutu a dále byly provedeny drobné formální opravy.
- v květnu 2019 byla zejména aktualizována definice rozhodného dnu pro výplatu podílů na zisku, byl aktualizován TER za rok 2018 a odhad nákladů na rok 2019.

ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ

V průběhu sledovaného období nedošlo ke změně ve složení Skupiny.

K 31. 12. 2018 tvořila Skupinu Mateřská společnost a společnosti UG-D, a.s., v níž byla Mateřská společnost jediným akcionářem

K 30. 6. 2019 tvoří skupinu Mateřská společnost a společnost UG-D, a.s.

Součástí Skupiny nadále není žádná přidružená společnost.

Společnost a její dceřiná společnost jsou součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Václavské nám. 815/53, Nové Město, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 41693540, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI A SKUPINY ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2019

Pro rok 2019 byly představenstvem Společnosti stanoveny tyto níže uvedené postupné cíle:

- v dceřiné společnosti UG-D, a.s. pokračovat v prodeji a pronájmech bytových jednotek z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž,
- sledovat vývoj ohledně pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Hradci Králové Plačicích, sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové,
- dokončit změnu územního rozhodnutí pro projekt Brno Chrlice, zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a paralelně hledat investora pro odkup celého projektu,
- dokončit prodej pozemků v Pardubicích na základě uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí kupní,
- pokračovat v prodeji pozemků pro výstavbu rodinných domů a v prodeji jednotek realizovaného bytového domu B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, Hostavice,
- dokončit realizaci nákupního centra ve Svitavách a od druhého čtvrtletí roku 2019 projekt pronajmout,
- sledovat vývoj územního řízení na projektu v Hradci Králové Kuklenách s přihlédnutím k uzavřené Smlouvě o smlouvě budoucí kupní se společností S T A K O společnost s ručením omezeným,
- pokračovat v projekčních pracích na projektu v Kladně Kročehlavech,
- sledovat vývoj studií v lokalitě „Vápenná strouha“, Tábor,
- pokračovat v zahájené spolupráci se společností TRAVEL FREE, s.r.o. v lokalitě Mikulov.

V dceřiné společnosti UG-D, a.s. dále probíhá prodej a pronájem bytových jednotek z projektu „**Dolní Zahrady**“ **Kroměříž**. V projektu bylo postaveno celkem 81 bytových jednotek a 20 garáží. K 30. 6. 2019 bylo prodáno 50 bytových jednotek a pronajato 30 bytových jednotek. Jedna bytová jednotka je ponechána volná pro případného zájemce o koupi. Z postavených garáží bylo k 30.6.2019 prodáno 19 kusů, k prodeji či pronájmu zbývá 1 garáž.

Již v roce 2018 bylo dosaženo po jednáních se zástupci Ministerstva životního prostředí a zástupci statutárního města Hradec Králové prvního průlomu k podané námítce k územnímu plánu statutárního města Hradec Králové **v Plačicích**. Ministerstvo životního prostředí, pracoviště Hradec Králové odsouhlasilo vynětí cca 69.000 m² půdy ze zemědělského půdního fondu. Vzhledem k tomu, že již dříve byl dán souhlas s vynětím cca 9.500 m² v jižní části pozemku, lze očekávat, že do změny územního plánu budou tyto části území zařazeny. K dalšímu řešení tak do budoucna zůstává cca 143.000 m², neboť 45.000 m² zůstává pro realizaci kruhové křižovatky tzv. jižní spojky. Ke změně využití těchto pozemků však bude možno přistoupit až po schválení nového územního plánu statutárního města Hradec Králové. V současné době probíhá stále příprava konceptu územního plánu statutárního města Hradec Králové a je bohužel velmi pravděpodobné, že nový územní plán nebude schválen ani v roce 2019.

Projekt **Brno Chrlice** předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do etap. Ve druhé polovině roku 2018 byl podepsán statutárním městem Brno a Fondem Dodatek č. 1 k plánovací smlouvě. Bohužel v mezičase propadla některá vyjádření nutná pro žádost o změnu územního rozhodnutí, a tudíž probíhá jejich aktualizace. Žádost o změnu územního rozhodnutí již byla podána. V současné době je její projednávání přerušeno a bude pokračovat po doplnění aktualizovaných stanovisek.

Prodej pozemků v **Pardubicích** nacházejících se v sousedství nákupních center UNI HOBBY a Hypernova zatím není dokončen. Na prodej pozemků je uzavřena Smlouva o budoucí kupní smlouvě. Podpis kupní smlouvy závisí na vydání územního rozhodnutí pro výstavbu prodejního domu s nábytkem o velikosti minimálně 6 000 m². Přestože budoucí kupující vynaložil nezměrné úsilí k získání územního rozhodnutí, stále toto neobdržel. Je proto velmi pravděpodobné, že bude požadovat prodloužení Smlouvy o budoucí smlouvě kupní o dalších šest měsíců.

Projekt „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ v **Praze Hostavicích** nabízel celkem 151 pozemků pro rodinné domy a 4 pozemky pro bytové domy s kompletně vybudovanými komunikacemi a sítěmi. Ve spolupráci s RD Rýmařov s.r.o. a EURO DEVELOPMENT, a.s. proběhl prodej a výstavba prvních tří etap (řad) řadových rodinných domů. V současné době z této etapy nejsou prodány pozemky pro 2 domy z celkového počtu 83. Realizace další etapy (68 řadových domů) je odvislá od kolaudace příslušných sítí a komunikací, které tuto etapu zpřístupňují. Kolaudace se očekává do konce roku 2019. V dokončeném a zkolaudovaném bytovém domě B1 bylo vybudováno 12 komerčních jednotek, 29 bytových jednotek, 35 parkovacích stání a 39 sklepů. Do poloviny roku 2019 nebyly zasmluvněny 2 komerce, 4 byty, 11 parkovacích stání a 13 sklepů. V souladu s původním záměrem, tedy zrealizovat vzorový projekt (bytový dům B1) a prokázat tak životaschopnost projektu a následně rozprodat zbývající pozemky jiným developerům, vyhledalo představenstvo zájemce o odkup pozemků pro výstavbu zbývající části projektu a již probíhají přípravná jednání.

V březnu 2019 byly dokončeny stavební práce na projektu ve **Svitavách**, a objekt byl dlouhodobě pronajat společnosti UNI HOBBY pro provozování prodejny DIY.

Pozemky v **Hradci Králové Kuklenách** byly prodány společnosti Na západě s.r.o., což je dceřiná společnost společnosti S T A K O společnost s ručením omezeným, se kterou byla uzavřena Smlouva o budoucí smlouvě kupní. Bylo prodáno celkem 45.449 m² orné půdy.

Práce na přípravě výstavby prodejny DIY v sousedství nákupního centra OÁZA v **Kladně Kročehlavech** pokračují. Po změně regulativů územního plánu se pokračuje na projektových pracích k územnímu rozhodnutí. Žádost o územní rozhodnutí bude podána v druhé polovině roku 2019.

Byla dokončena územní studie lokality „**Vápenná strouha**“ v **Táboře**. V platném územním plánu je tato plocha vymezena pro smíšenou obytnou zástavbu. Vzhledem k tomu, že Společnost vzhledem ke svému zaměření nebude realizovat další bytové projekty, budou pozemky o velikosti 9 986 m² nabízeny k prodeji.

Byla dokončena příprava a plánování stavby objektu Travel Free v **Mikulově**. Společnost se v červnu stala vlastníkem příslušných pozemků, předala staveniště a zahájila přípravné práce na objektu. Dokončení se předpokládá do konce roku 2019. Je uzavřena Smlouva o budoucí nájemní smlouvě se společností TRAVEL FREE, s.r.o.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI A SKUPINY

V prvním pololetí roku 2019 bylo dosaženo zisku ve výši 115 731 tisíc Kč, což je o 11 335 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2018. Hlavní výnosovou položkou byly i nadále výnosy z pronájmů. Celková výše výnosů z pronájmů byla 112 666 tisíc Kč, což je o 5,40 % (5 770 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2018. Podíl Mateřské společnosti na těchto výnosech byl 98,72 % (v období 1-6/2018 98,29 %).

Nárůst podílu Mateřské společnosti na výnosech z pronájmů souvisí s rozšířením počtu pronajímaných nemovitostí o retailové centrum Česká Lípa II. (pořízeno v 6/2018, pronajímáno postupně od 7/2018 a 9/2018), o dokončené OC Svitavy (pronajímáno od 3/2019) a s uplatněním inflačních doložek.

Náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly celkem 25 145 tisíc Kč, což je o 0,03 % (673 tisíc Kč) méně než v prvním pololetí roku 2018. Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 97,34 % (v období 1-6/2018 96,24 %).

Náklady na provoz nemovitostí byly 15 320 tisíc Kč (v období 1-6/2018 16 225 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 98,19 % (v období 1-6/2018 96,84 %). Největšími položkami nákladů na provoz nemovitostí jsou náklady na jejich opravy a udržování ve výši 5 324 tisíc Kč, tj. 34,75 % (v období 1-6/2018 7 594 tisíc Kč, 46,80 %), daň z nemovitostí ve výši 2 486 tisíc Kč, tj. 16,23 % (v období 1-6/2018 2 251 tisíc Kč, 13,87 %) a bezpečnostní služby 2 499 tisíc Kč, tj. 16,31 % (v období 1-6/2018 1 954 tisíc Kč, 12,04 %).

Správní náklady byly 9 825 tisíc Kč (v období 1-6/2018 9 593 tisíc Kč). Podíl Mateřské společnosti na těchto nákladech byl 96,72 % (v období 1-6/2018 94,51 %). Největšími položkami správních nákladů jsou náklady na mzdy a odměny členům představenstva ve výši 4 347 tisíc Kč, tj. 44,24 % (v období 1-6/2018 3 925 tisíc Kč, 40,92 %), odměny depozitáři, auditní, daňové, právní a poradenské služby 2 447 tisíc Kč, tj. 24,91 % (v období 1-6/2018 2 841 tisíc Kč, 29,61 %), zákonné odvody z mezd a odměn 1 492 tisíc Kč tj. 15,19 % (v období 1-6/2018 1 294 tisíc Kč, 13,49 %).

Skupina v prvním pololetí roku 2019 prodala pozemky v Hradci Králové Kuklenách, 13 pozemků pro výstavbu rodinných domů, 23 bytových jednotek, 9 komercí, 21 parkovacích stání a 24 sklepů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice a 2 bytové jednotky z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž. Celkový zisk z prodeje investic a zásob byl 32 085 tisíc Kč. Ve stejném období minulého roku byly prodány pozemky v Jihlavě, 12 pozemků pro výstavbu rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice a 6 bytových jednotek z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž s celkovým ziskem 26 257 tisíc Kč.

Nárůst finančních výnosů (období 1-6/2019 celkem 1 394 tisíc Kč, období 1-6/2018 celkem 462 tisíc Kč) souvisel s nárůstem zůstatků peněžních prostředků na běžných účtech.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2019 byla 4 472 637 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 3 989 895 tisíc Kč (89,21 %) a krátkodobá aktiva 482 742 tisíc Kč (10,79 %). Ve srovnání se stavem k 31. 12. 2018 se zvýšil objem celkových aktiv o 97 937 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva úbytek 41 219 tisíc Kč, krátkodobá aktiva přírůstek 139 156 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
Investice do nemovitostí	3 983 544	99,84%	4 023 842	99,82%
Nehmotný majetek	3 513	0,09%	4 235	0,11%
Pozemky, budovy, zařízení	838	0,02%	1 037	0,02%
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,05%	2 000	0,05%
Dlouhodobá aktiva celkem	3 989 895	100%	4 031 114	100%

Největší položkou dlouhodobých aktiv jsou i nadále investice do nemovitostí.

V prvním pololetí roku 2019 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 63 648 tisíc Kč (dokoupení pozemků ve Svitavách a dostavba objektu OC Svitavy, nákup pozemků v Mikulově, přípravné práce na výstavbě objektu v Mikulově, technická zhodnocení a investice do stávajících pronajímaných objektů).

Z důvodu prodeje byly vyřazeny investice do nemovitostí v hodnotě 103 946 tisíc Kč (pozemky a bytové jednotky).

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
Zásoby	39 480	8,18%	128 235	37,32%
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	105 816	21,92%	11 862	3,45%
Ostatní pohledávky	7 728	1,60%	14 987	4,36%
Peněžní prostředky a ekvivalenty	329 718	68,30%	188 502	54,87%
Krátkodobá aktiva celkem	482 742	100%	343 586	100%

Hodnota krátkodobých aktiv se oproti stavu k 31.12.2018 zvýšila o 139 156 tisíc Kč a změnila se jejich struktura.

Snížil se stav zásob (celková hodnota odúčtovaných zásob za období 1-6/2019 byla 88 755 tisíc Kč tj. 69,21 % stavu k 31. 12. 2018). V zásobách Skupina vykazuje bytové a nebytové jednotky v bytovém domě B1 realizované v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice. Výstavba byla dokončena v roce 2018. Uzavírání kupních smluv a převody jednotek na klienty započaly v polovině ledna 2019. Výstavba dalších bytových domů nebyla zahájena.

Zvýšil se stav krátkodobých pohledávek z obchodních stavů (celkový přírůstek oproti stavu k 31. 12. 2018 byl 93 954 tisíc Kč). Zásadní podíl na jejich nárůstu má prodej pozemků v Hradci Králové Kuklenách (prodej byl realizován v polovině června 2019, vypořádání kupní ceny z advokátské úschovy proběhlo začátkem července 2019).

Snížil se stav ostatních pohledávek (celkový úbytek oproti stavu k 31. 12. 2018 byl 7 259 tisíc Kč). Pokles je v položce příjmy příštích období. K 31. 12. 2018 byly do této položky proúčtovány roční a čtvrtletní vyúčtování energií a služeb v pronajímaných objektech a časový posun při prodeji pozemku z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice. K 30. 6. 2019 je předpokládaná výše vyúčtování dodávek energií a služeb u objektů s ročním a čtvrtletním vyúčtováním promítnuta do dohadných položek aktivních. Časové posuny u prodejů pozemků a bytových a nebytových jednotek nenastaly.

Zvýšil se stav peněžních prostředků (celkový přírůstek proti stavu k 31. 12. 2018 byl 141 216 tisíc Kč). Hlavní podíl na jejich navýšení mají doplatky kupních cen prodávaných bytových a nebytových jednotek v bytovém domě B1 realizovaném v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice a načerpání finančních prostředků z půjčky poskytnuté společností UNIMEX GROUP, a.s.

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
Přijaté úvěry, půjčky	59 526	54,82%	62 507	56,47%
Odložená daň	49 065	45,18%	48 188	43,53%
Dlouhodobé závazky celkem	108 591	100%	110 695	100%

položka	k 30.6.2019		k 31.12.2018	
Přijaté úvěry, půjčky	25 477	27,43%	4 280	3,94%
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	29 895	32,18%	75 366	69,41%
Ostatní závazky	37 519	40,39%	28 935	26,65%
Krátkodobé závazky celkem	92 891	100%	108 581	100%

Celková výše dlouhodobých a krátkodobých závazků se snížila o 17 794 tisíc Kč a změnila se jejich struktura.

Zvýšil se stav přijatých úvěrů a půjček (celkový přírůstek oproti stavu k 31. 12. 2018 byl 18 216 tisíc Kč). Dceřiná společnost UG-D, a.s. přijala v 4/2019 půjčku od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. v celkové výši 20 000 tisíc Kč (splatnost půjčky do 31. 1. 2020). Mateřská společnost splatila za období 1-6/2019 z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s. částku 1 783 tisíc Kč (splatnost úvěru do 31. 12. 2030). Celková výše splátky činí pro období 7-12/2019 celkem 2 497 tisíc Kč a pro období 1-12/2020 celkem 5 960 tisíc Kč.

Snížil se stav krátkodobých závazků z obchodních vztahů (celkový úbytek oproti stavu k 31. 12. 2018 byl 45 471 tisíc Kč). V průběhu sledovaného období byla vypořádána převážná část závazků vzniklých z titulu přijatých záloh na kupní ceny prodávaných bytových a nebytových jednotek v bytovém domě B1 realizované v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice a z titulu zádržného ze smluv o dílo na výstavbu objektu OC Svitavy a bytového domu B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha Hostavice.

Zvýšil se stav ostatních závazků (celkový nárůst oproti stavu k 31. 12. 2018 byl 8 584 tisíc Kč). Největší podíl na nárůstu ostatních závazků má nárůst daňových povinností k dani z přidané hodnoty.

Vlastní kapitál se k 30. 6. 2019 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2018 o 115 731 tisíc Kč na částku 4 271 155 tisíc Kč a jeho podíl na celkových pasivech je 94,50 %. Skupina nevyplácela dividendy.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Spřízněnými stranami Skupiny jsou členové představenstva (současní a bývalí), členové dozorčí rady (současní a bývalí) a vedení klíčové vedoucí pracovníci), akcionáři a společnosti, v nichž tyto osoby měly rozhodující nebo podstatný vliv, nebo jsou společnými podniky.

V období 1-6/2019 obdrželi na základě Smlouvy o výkonu funkce členové představenstva odměny v celkové výši 1 683 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 132 tisíc Kč (v období 1-6/2018 celkem 1 478 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0,- Kč)

Vedoucím osobám bylo vyplaceno v období 1-6/2019 z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 560 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 43 tisíc Kč (v období 1-6/2018 celkem 494 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0,- Kč).

V rámci běžných obchodních vztahů jsou uzavírány na základě běžných obchodních podmínek a za obvyklé tržní ceny transakce se spřízněnými osobami.

Celkové prodeje spřízněným stranám a nákupy od spřízněných stran za období od 1. 1. 2018 do 30. 6. 2018 a období od 1. 1. 2019 do 30. 6. 2019 (údaje v tisících Kč)

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
UNI HOBBY, a.s.	88 240	85 496
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	88 240	85 496

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
UNI HOBBY, a.s.	797	731
UNIMEX GROUP, a.s.	1 185	1 050
Celkem náklady na provoz nemovitostí	1 982	1 781

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
UNIMEX GROUP, a.s.	95	111
Václavské, a.s.	496	535
Celkem správní náklady, pořízení neinvestičního majetku	591	646

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
UNIMEX GROUP, a.s.	12 194	-
TRAVEL FREE, s.r.o.	500	-
Investice do nemovitostí	12 694	0

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 31. 12. 2018 a k 30. 6. 2019 (údaje v tisících Kč)

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	3 988	4 892
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	3 988	4 892

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	3	2 548
UNIMEX GROUP, a.s.	-	3
Celkem ostatní pohledávky	3	2 551

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	866	96
UNIMEX GROUP, a.s.	60	28
Václavské, a.s.	20	45
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	946	169

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
UNI HOBBY, a.s.	135	91
UNIMEX GROUP, a.s.	12 401	221
Václavské, a.s.	1	1
Celkem ostatní závazky	12 537	313

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
UNIMEX GROUP, a.s.	20 000	-
Přijaté půjčky krátkodobé	20 000	0

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

Ve 2. pololetí 2019 již nelze počítat s tím, že Společnost bude působit v prostředí dynamického růstu české ekonomiky, nízké nezaměstnanosti a posilování ochoty realizovat zvyšované mzdy na trhu spotřebního zboží. Předstihové ukazatele a vývoj dlouhodobých objednávek, mezinárodní obchodní spory, stejně jako ekonomická situace největších českých obchodních partnerů, zejména pak Německa, nutí k obezřetnému investování na trhu nemovitostí, který nese známky přehřátí.

Určitým katalyzátorem tohoto ochlazení může být i tzv. tvrdý Brexit, při kterém Velká Británie opustí EU bez obchodní dohody nebo blízkého napojení na EU. I při nejméně příznivém scénáři však nepředpokládáme, že by Brexit měl přímé dopady na Společnost. Nepřímé dopady by však mohly být nezanedbatelné. Riziko vyplývající z Brexitu je zahrnuto do sledování jednotlivých rizik, kterým Společnost čelí.

Tyto zejména vnější podmínky vyžadují ve 2. pololetí roku 2019 zvýšit dále úroveň analytické práce, sledování rizik a jejich vyhodnocování.

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

V prosinci 2018 schválilo představenstvo nové znění Strategie řízení rizik a Směrnice pro řízení rizik. V lednu 2019 pak úpravy Statutu, které byly svázány s novým zněním obou dokumentů.

V hodnoceném období pak nedošlo ke zpracování nových dalších koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V prvním pololetí 2019 byla v této oblasti vypracována pouze zpráva o stresovém testování za rok 2018.

Pro druhou polovinu roku 2019 jsou plánovány čtyři zátěžové testy s náměty:

- A. Dopady radikálního zvýšení daně z nemovitostí a daně z nabytí nemovitostí na hospodaření a investiční strategii IF.
- B. Riziko zesplatnění úvěru poskytnutého Českou spořitelnou, a.s. převzatého Společností v důsledku fúze s dceřinou společností Unistav International, a.s. a následky takového kroku na likviditu Fondu.
- C. Ekonomické dopady nejhroššího scénáře vývoje příjmů Fondu, při kterém dojde k úplnému výpadku příjmů z pronájmu nemovitostí.
- D. Vývoj rizika koncentrace při vybudování pěti dalších DIY marketů v horizontu let 2020-2022.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Společnosti nevyvolaly v prvním pololetí 2019 zásadní nová rizika a nejistoty.

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

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Společnosti na pronájmy marketům typu DIY (Do-It-Yourself), které generují více jak 90 % příjmů z pronájmu, byla nadále vysoká. Počet marketů DIY ve vlastnictví Společnosti dosáhl počtu 12. Tři z těchto marketů jsou umístěny v obchodních střediscích, které Společnost vlastní, ostatní jsou samostatné objekty.

V březnu 2019 Společnost uvedla do provozu market DIY ve Svitavách. Vedení Společnosti rozhodlo o výstavbě nového objektu v Mikulově, který bude pronajat společností TRAVEL FREE, s.r.o. Výstavba probíhá na nově nabytých pozemcích. Tento záměr posílí diverzifikaci investic do komerčních nemovitostí mimo segment DIY.

Teritoriálně jsou tyto nemovitosti umístěny v 9 ze 14 krajů České republiky. Společnost omezila rozhodnutím představenstva maximální počet marketů DIY v jednom kraji na tři.

Ve sledovaném období prodala Společnost pozemky v Hradci Králové Kuklenách. Pozemek v Pardubicích je připraven k odprodeji, na což je uzavřena smlouva o kupní smlouvě budoucí. Dosažené ceny při realizaci nebo předběžném prodeji jsou vyšší, než jsou hodnoty ocenění a ceny pořízení.

Všichni nájemci pravidelně poukazují úhrady nájmu, pro nájemné roku 2019 byly v souladu s nájemními smlouvami aplikovány inflační doložky.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

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

- sníženou likviditou nemovitého majetku - v daném období Společnost prodala pozemky v Hradci Králové Kuklenách, je připravena k prodeji pozemků v Pardubicích, prodala 13 pozemků pro výstavbu rodinných domů v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ v Praze Hostavicích a postupně prodává bytové a nebytové jednotky v bytovém domě B1 v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ v Praze Hostavicích.

- změnami územních plánů, které nemůže Společnost ovlivnit. Ke změnám u majetku Společnosti nedošlo, nadále se však nepodařilo vyjmout některé pozemky, na kterých se předpokládá developerská činnost, z půdního fondu. Toto riziko obecně s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Projevuje se v něm změna stanovisek a priorit místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces. Tyto okolnosti se nejvíce projevují v projektu Plačice.

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

RIZIKO LIKVIDITY

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

ÚROKOVÉ RIZIKO

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

Dceřiné společnosti UG-D, a.s. byla akcionářem Společnosti poskytnuta úročená zápůjčka ve výši 20 mil. Kč. Majetek společnosti UG-D, a.s. významně převyšuje výši poskytnutého úvěru.

Ve 2. pololetí roku 2019 má Společnost všechny předpoklady, aby se úspěšně vyrovnala se všemi uvažovanými riziky a nejistotami. Společnost i díky tomu předpokládá zisk ve výši nejméně předchozího roku.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2019 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Hlavním zdrojem výnosů Společnosti zůstávají příjmy z pronájmu nemovitostí. V druhé polovině roku 2019 to budou následující nemovitosti: nákupní centrum **Chomutov**, nákupní centrum **Zlín**, nákupní centrum **České Budějovice**, nákupní centrum v **Pardubicích**, nákupní centrum **Roztyly**, nákupní centrum **Česká Lípa I** a retailové centrum **Česká Lípa II**, nákupní centrum **Hodonín**, nákupní centrum **Brno**, nákupní centrum **Staré Město u Uherského Hradiště**, nákupní centrum ve **Valašském Meziříčí** a nákupní centrum v **Jihlavě** a nákupní centrum **Svitavy**.

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

- prodeje pozemků pro výstavbu rodinných domů a doprodej bytových a nebytových jednotek v projektu „**Rodinné bydlení Jahodnice**“ v **Praze Hostavicích**,
- prodeje bytových a nebytových jednotek v projektu „**Dolní Zahrady**“ v **Kroměříži**, který je umístěn v dceřiné společnosti UG-D, a.s.,
- prodej pozemků v **Pardubicích**,

- podání žádosti o změnu územního rozhodnutí na bytový projekt **Brno Chrlice**,
- zapracování 69 000 m² do územního plánu města **Hradec Králové Plačice**,
- žádost o územní rozhodnutí na projekt DIY v **Kladně Kročehlavech**.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva

V Praze dne 25. 9. 2019

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2019 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI
STANDARDSY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU
UNIÍ**

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2019	k 31.12.2018
DLOUHODOBÁ AKTIVA	1.1.	3 989 895	4 031 114
Nehmotná aktiva		3 513	4 235
Investice do nemovitostí		3 983 544	4 023 842
Pozemky, budovy a zařízení		838	1 037
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	1.2.	482 742	343 586
Zásoby		39 480	128 235
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		105 816	11 862
Ostatní pohledávky		7 728	14 987
Peněžní prostředky a ekvivalenty		329 718	188 502
AKTIVA CELKEM		4 472 637	4 374 700
VLASTNÍ KAPITÁL	1.3.	4 271 155	4 155 424
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 359 355	1 243 624
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	1.4.	108 591	110 695
Přijaté úvěry, půjčky		59 526	62 507
Závazek odložená daň		49 065	48 188
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	1.4.	92 891	108 581
Přijaté úvěry, půjčky		25 477	4 280
Krátkodobé závazky z obchodního styku		29 895	75 366
Ostatní závazky		37 519	28 935
PASIVA CELKEM		4 472 637	4 374 700

KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	113 465	107 591
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	1 106	877
Čisté výnosy z pronájmu		114 571	108 468
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-15 320	-16 225
Snížení hodnoty majetku	2.4.	-548	-687
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-	-
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	2.5.	9 833	26 257
Zisk/ztráta z prodeje zásob	2.6.	22 252	-
Správní náklady	2.7.	-9 825	-9 593
Provozní výsledek hospodaření		120 963	108 220
Úrokové výnosy		1 394	462
Úrokové náklady		-44	-58
Ostatní čistý finanční výsledek		-19	-19
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	2.8.	1 331	385
Zisk/ Ztráta před zdaněním		122 294	108 605
Daň z příjmů	2.9.	-6 563	-4 209
Zisk/ Ztráta za účetní období		115 731	104 396
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
Úplný výsledek za účetní období celkem		115 731	104 396

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

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 1.1.2017	2 805 000	106 800	854 475	3 766 275
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	78 943	78 943
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2017	2 805 000	106 800	933 418	3 845 218
Zůstatek k 1.7.2017	2 805 000	106 800	933 418	3 845 218
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	110 362	110 362
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2017	2 805 000	106 800	1 043 780	3 955 580
Zůstatek k 1.1.2018	2 805 000	106 800	1 043 780	3 955 580
Vliv fúze k 1.1.2018	-	-	3 457	3 457
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	104 396	104 396
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2018	2 805 000	106 800	1 151 633	4 063 433
Zůstatek k 1.7.2018	2 805 000	106 800	1 151 633	4 063 433
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	91 991	91 991
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 31.12.2018	2 805 000	106 800	1 243 624	4 155 424
Zůstatek k 1.1.2019	2 805 000	106 800	1 243 624	4 155 424
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	115 731	115 731
Podíly na zisku	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2019	2 805 000	106 800	1 359 355	4 271 155

KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	k 30.6.2019	k 30.6.2018
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk před zdaněním	122 294	108 605
Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:		
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	-	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	-9 833	-26 257
Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku	199	190
Snížení hodnoty aktiv	548	687
Zisk / ztráta z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	-	1
Úrokové výnosy	-1 394	-462
Úrokové náklady	44	58
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	111 858	82 822
Změny v provozních aktivech a pasivech:		
Zásoby	88 755	-
Pohledávky	-86 521	48 894
Závazky	-20 101	-1 842
Úroky přijaté	1 394	462
Úroky placené	-44	-58
Zaplacená daň z příjmu	-4 256	-3 346
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	91 085	126 932
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků	-	-
Nákup pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	-	-541
Příjmy z prodeje pozemků, budov, zařízení a nehmotných aktiv	-	59
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-62 019	-222 817
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	112 150	102 339
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	50 131	-120 960
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	141 216	5 972
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	188 502	335 395
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	329 718	341 367

KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní konsolidovaná účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2019, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na konsolidovanou účetní závěrku k 31. 12. 2018.

Mezitímní konsolidovaná účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v konsolidované účetní závěrce k 31. 12. 2018. Mezitímní konsolidované účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

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

Činnost Skupiny nepodléhá žádným sezónním výkyvům a v prvním pololetí roku 2019 nedošlo k žádné neobvyklé transakci.

Mateřská společnost generuje převážnou část výnosů Skupiny a podílí se rozhodujícím způsobem na aktivech Skupiny. Skupina působí pouze na území České republiky a zaměstnává celkem 11 zaměstnanců (k 31. 12. 2018 10 zaměstnanců), z toho Mateřská společnost 10 zaměstnanců.

V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment - pronájem investic do nemovitostí.

Politiky a cíle Skupiny spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Skupina vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v konsolidované účetní závěrce Skupiny za rok končící 31. 12. 2018.

V průběhu prvního pololetí 2019 nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Konsolidovaná mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2019 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Skupiny se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Skupiny a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Mateřské společnosti schválilo zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 25. 9. 2019.

1. Výkaz o finanční pozici

1.1. Dlouhodobá aktiva

Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2018	2 709 065	968 064	346 713	4 023 842
Investice/akvizice	-	19 105	-	19 105
Převody	219 169	-36 107	-183 062	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	44 543	44 543
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-2 722	-85 525	-15 699	-103 946
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2019	2 925 512	865 537	192 495	3 983 544

Hodnota portfolia pronajímaných nemovitostí a pozemků nebyla k 30. 6. 2019 aktualizována žádným externím znalcem. Vzhledem k povaze portfolia nemovitostí a situaci na nemovitostním trhu, spolu se současnými výnosy

a uplatňovanými diskontními sazbami, konstatovalo vedení Společnosti, že reálná hodnota portfolia nemovitého majetku odpovídá výše uvedenému a výrazně se neliší od reálné hodnoty stanovené externím znalcem k 31. 12. 2018.

Úbytky investic do nemovitostí zahrnují prodej pozemků z projektu Hradec Králové Kukleny, prodeje zasíťovaných pozemků určených pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, Praha Hostavice a prodej bytových jednotek z projektu „Dolní Zahrady“ Kroměříž.

Přírůstky investic do nemovitostí představují dokoupení pozemků ve Svitavách, dokončení výstavby objektu OC ve Svitavách, koupi pozemku v Mikulově, přípravné práce na výstavbě objektu v Mikulově, technická zhodnocení a investice do stávajících pronajímaných objektů.

Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektové dokumentace na výstavbu rodinných domů (projekt „Rodinné bydlení Jahodnice“, Praha Hostavice) byla testována k 30. 6. 2019 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v lokalitě a snížena o 51,66 % z účetní ceny (účetní cena 7 267 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2018 4 235 tisíc Kč, k 30. 6. 2019 3 513 tisíc Kč).

Pozemky, budovy a zařízení

Skupina vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), která využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2019 je 838 tisíc Kč (pořizovací cena 1 850 tisíc Kč, oprávky 1 012 tisíc Kč).

1.2. Krátkodobá aktiva

Pohledávky

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
Zásoby	39 480	128 235
Pohledávky z obchodních vztahů	105 432	12 488
Poskytnuté zálohy	5 044	4 208
Hrubá výše celkem	110 476	16 696
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 660	-4 834
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	105 816	11 862
Ostatní pohledávky - příjmy příštích období	14	6 493
Ostatní pohledávky - předplacené náklady	666	1 154
Ostatní pohledávky - ostatní	7 048	7 340
Celkem ostatní pohledávky	7 728	14 987

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

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
Bankovní účty	329 629	188 439
Pokladní hotovost	89	63
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	329 718	188 502

1.3. Vlastní kapitál

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

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30.6.2019	k 30. 6. 2018
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	115 731	104 396
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	115 731	104 396
Základní zisk na akcii v Kč	20 629,41	18 608,91
Zředěný zisk na akcii v Kč	20 629,41	18 608,91

1.4. Dlouhodobé a krátkodobé závazky

Dlouhodobé závazky

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
Přijaté úvěry, půjčky	59 526	62 507
Závazek odložená daň	49 065	48 188
Celkem dlouhodobé závazky	108 591	110 695

Krátkodobé závazky

	k 30.6.2019	k 31.12.2018
Přijaté úvěry a půjčky krátkodobé	25 477	4 280
Závazky z obchodního styku	19 825	39 168
Přijaté zálohy	10 003	36 074
Závazky - spřízněné osoby	67	124
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	29 895	75 366
Výdaje příštích období	16 258	19 526
Výnosy příštích období	1 764	1 876
Odměny stat.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 146	711
Daň z příjmů splatná	2 621	1 047
Ostatní daně	15 730	5 747
Ostatní závazky - ostatní	-	28
Celkem ostatní závazky	37 519	28 935

V dubnu 2019 přijala dceřiná společnost UG-D, a.s. půjčku od společnosti UNIMEX GROUP, a.s. v celkové výši 20 000 tisíc Kč a splatností do 31.1.2020.

Úvěr přijatý od České spořitelny, a.s., který převzala v roce 2018 Mateřská společnost v důsledku fúze s dceřinou společností UNISTAV International, a.s., je pravidelně splácen (za období 1-6/2019 splaceno celkem 1 783 tisíc Kč, splátky pro období 7-12/2019 celkem 2 497 tisíc Kč, splátky pro období 1-12/2020 celkem 5 960 tisíc Kč). Úvěrová smlouva je platná do 31. 12. 2030.

2. Výkaz o úplném výsledku

2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Výnosy z pronájmu	112 666	106 896
Výnosy ze služeb	799	695
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	113 465	107 591

2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	17 254	14 517
Náklady na energie	-17 273	-14 708
Výnosy související s pronájmem - ostatní	1 931	1 554
Náklady na poskytované služby	-806	-486
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	1 106	877

2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Opravy a udržování nemovitostí	5 324	7 594
Bezpečnostní služby	2 499	1 954
Daň z nemovitostí	2 486	2 251
Správa budov a nemovitostí	1 823	1 435
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 188	2 991
Náklady na provoz nemovitostí celkem	15 320	16 225

2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-722	-716
Snížení hodnoty pohledávek	174	29
Snížení hodnoty goodwillu	-	-
Snížení hodnoty majetku celkem	-548	-687

2.5. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí	114 088	102 339
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-103 946	-72 535
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-309	-3 547
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	9 833	26 257

2.6. Zisk/ztráta z prodeje zásob

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Tržby z prodeje zásob	111 007	-
Náklady na pořízení zásob	-88 755	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí	22 252	0

2.7. Správní náklady

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Mzdové náklady a odměny	4 347	3 925
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 492	1 294
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	2 447	2 841
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	475	530
Odpis pohledávek	-	-
Odpisy zařízení	199	190
Spotřeba materiálu	207	120
Ostatní správní náklady	658	693
Správní náklady celkem	9 825	9 593

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

	období od 1.1.2019 do 30.6.2019	období od 1.1.2018 do 30.6.2018
Bankovní úroky	1 394	462
Úrokové výnosy celkem	1 394	462
Bankovní úroky	44	58
Úrokové náklady celkem	44	58
Bankovní poplatky	19	19
Ostatní čistý finanční výsledek	19	19

2.9. Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2019	k 30.6.2018
Daň z příjmů - splatná	5 685	3 645
Odložená daň z příjmů	878	564
Celkem daň z příjmů	6 563	4 209

3. Podmíněná aktiva a závazky

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

4. Významné události po skončení mezitímního období

Vedení Společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2019.

V Praze dne 25. 9. 2019



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva