

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

# **Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2023**

## **OBSAH**

<b>HLAVNÍ ÚDAJE</b>	<b>3</b>
<b>PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2023</b>	<b>4</b>
<b>INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI</b>	<b>5</b>
<b>TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI</b>	<b>8</b>
<b>DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ</b>	<b>9</b>
<b>PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2023 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ</b>	<b>13</b>
<b>PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB</b>	<b>14</b>
<b>MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2023 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII</b>	<b>15</b>

## 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

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 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.

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 ust. § 8 odst. 2 ZISIF Fond

Akcionáři Společnosti k 30. 6. 2023 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 30. 6. 2023

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady

Ing. Ludvík Macháček

člen dozorčí rady

Ing. Jiří Pavlát

člen dozorčí rady

Ing. Jan Kůrka

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

Od počátku roku 2023 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to v červnu 2023.

Valná hromada vzala na vědomí Informaci představenstva o podnikatelské činnosti a projednala návrh na vypořádání hospodářského výsledku – zisku za rok 2022. Dále valná hromada projednala Zprávu o vztazích za rok 2022, vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2022 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2022, Zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2022 a informaci dozorčí rady o přezkoumání Zprávy o vztazích za rok 2022. Valná hromada schválila účetní závěrku za rok 2022, návrh na vypořádání zisku a novou Smlouvu o výkonu funkce člena představenstva. Valná hromada v souladu s platnými stanovami rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2022 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada z důvodu ukončení funkčního období převalila člena Výboru pro audit a schválila jeho příkazní smlouvu, projednala Zprávu o odměňování za rok 2022 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2023. Přijato bylo rovněž aktualizované znění Politiky odměňování.

V zápise Společnosti v obchodním rejstříku nedošlo ve sledovaném období k žádným změnám.

## **ÚDAJE O PODSTATNÝCH ZMĚNÁCH STANOV, STATUTU**

Ve sledovaném období nedošlo k žádné změně stanov ani statutu Společnosti

## **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“).

## **SKUPINA A ZMĚNY VE SKUPINĚ**

V roce 2022 došlo k zániku Skupiny v důsledku, že obě dceřiné společnosti Fondu zanikly dne 30. 6. 2022 fúzí sloučením se společností UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. jako společností nástupnickou dle ust. § 132 zák. č. 125/2008 Sb. o přeměnách obchodních společností a družstev, rozhodný den fúze byl 1. 1. 2022. Od 30. 6. 2022 doposud tedy nemá Společnost žádnou majetkovou účast.

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

## **PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2023**

Podnikatelské prostředí bylo i v I. pololetí roku 2023 bohužel značně ovlivňováno externími vlivy, kdy válečný konflikt vyvolaný invazí Ruska na Ukrajinu měl a má výrazný dopad na makroekonomickou situaci České republiky. Pokračovalo zadlužování státu, nedošlo k očekávanému snížení vysokých cen surovin, což se promítalo do stále vysokých cen prací, zejména stavebních, i do cen zboží. Inflace i nadále osciluje okolo deseti procentní hranice. Jako pozitivní může být hodnoceno zastavení strmého růstu elektrické energie a plynu, kdy je možné s mírným optimismem očekávat, že ceny by se mohly začít snižovat a následně stabilizovat.

Ve vztahu k Rusku nedošlo v I. pololetí roku 2023 u Fondu k žádným změnám. Investory Fondu jsou stále jen české fyzické a právnické osoby, Fond nevlastní žádné nemovitosti v Rusku ani Bělorusku, v rámci své investiční

strategie nemá Fond vazby na Rusko ani Bělorusko, ve svých objektech nemá ruské nájemce a nevyužívá služeb ruských bank.

Struktura Fondem vlastněných pronajímaných nemovitostí se v I. pololetí roku 2023 nezměnila. Fond nadále vlastní a pronajímá 19 nemovitostí a nájemné tvoří hlavní část příjmů Fondu. Fondu se dlouhodobě daří vyhledávat nájemce, u kterých nedochází k problémům s platební morálkou a nájemní vztahy na dobu určitou jsou ve většině případů prodlužovány. I z tohoto důvodu je největší důraz kladen na nalezení modelu, který umožní realizaci zisků Fondu a jeho rozvoj a zároveň udrží stabilitu nájemních vztahů v objektech Fondu. Tento nelehký úkol se podařilo i v I. pololetí roku 2023 plnit. Fond efektivně využívá svého práva na indexaci nájemného, výši indexace po posouzení všech parametrů individuálně moderuje a tímto způsobem se povedlo najít kompromisní řešení pro udržení nájemců a prodlužování délek nájemních vztahů.

Daří se plnit i další postupné cíle stanovené představenstvem, týkající se pozemků v jednotlivých projektech:

- V projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ v k.ú. Hostavice, Praha, stále zbývá k prodeji 24 pozemků pro řadové rodinné domy a 2 pozemky pro bytové domy. Aktuálně je připravován prodej pozemků pro řadové rodinné domy a pozemku určeného územním plánem pro školství a sport. Pozemky pro bytové domy budou zatím ponechány v majetku Fondu.
- V projektu „Kladno – Kročehlavy“ se podařilo finalizovat odkup teplovodu nezbytného pro budoucí výstavbu a pokračují projektové práce na vyřešení dopravního napojení mimo sousední pozemky a zajištění přívodu el. energie k pozemkům. Přepočítána byla i dokumentace týkající se dopravního řešení a v současné době se čeká na investici společnosti ČEZ Distribuce, a.s. k přivedení elektrické energie na pozemek Fondu a na tzv. „zokruhování“ jednotlivých trafostanic.
- V projektu „Hradec Králové – Plačice“ byla zpracována a doručena zpracovateli územního plánu a vedení města další odborná stanoviska směřující k začlenění (navrácení) části pozemků Fondu v k.ú. Plačice, Hradec Králové do konceptu územního plánu jako zastavitelných ploch.
- U projektu „Brno – Chrlice“ pokračují správní řízení. Na konci roku 2022 vydané rozhodnutí o změně územního rozhodnutí bylo napadeno odvoláním a v současné době je řešeno odvolacím orgánem. V případě právní moci změny územního rozhodnutí budou zahájeny práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a bude vyhledáván developer, který by měl o realizaci projektu zájem.
- V lokalitě Praha Průhonice vlastní Fond cca 93 tisíc m<sup>2</sup> pozemků, jejichž development je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky. Dokončena byla dopravní studie, řeší se dopady projektu do připravovaných změn územního plánu obce Průhonice a připravuje se realizace odkupu dalších pozemků nezbytných pro realizaci výstavby.
- V projektu „Jindřichův Hradec“ pokračují na základě uzavřené Smlouvy o budoucí kupní smlouvě projektové práce na investičním záměru a další inženýrské práce. V průběhu třetího čtvrtletí se předpokládá dokončení komunikací a infrastruktury dle Smlouvy o budoucí smlouvě kupní s tím, že v horizontu do konce listopadu 2023 se předpokládá podpis kupní smlouvy

Část volných finančních prostředků byla ukládána na termínované účty. Nakumulované finanční prostředky chce Fond použít k realizaci připravovaných projektů a v souladu s platným statutem a investiční strategií také k rozšíření nemovitostního portfolia Fondu nákupem nemovitostí či nemovitostních společností.

Odhadní ceny nemovitostí jsou zatím nejvyšší v historii oceňování a vzhledem k vývoji trhu (navýšení cen půjček, neschopnost splácení úvěrů či výplat z dluhopisů, kterými si někteří developpeři doplňovali zdroje) lze očekávat, že posílí trh s aktivy, která mohou být nabízena i pod cenou. Tyto investiční příležitosti Fond pečlivě sleduje a vyhodnocuje.

## **INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI**

Společnost vykázala za období 1-6/2023 zisk před zdaněním ve výši 130 714 tisíc Kč, což je o 2,78 % (3 531 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2022, přičemž provozní výsledek hospodaření se snížil o 11 100 tisíc Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti se zvýšil o 14 631 tisíc Kč. Daňové zatížení při nezměněné sazbě daně z příjmů vzrostlo o 347 tisíc Kč.

Celková výše výnosů z pronájmů byla 149 832 tisíc Kč, což je o 3,44 % (4 977 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2022. Počet pronajímaných nemovitostí a jejich obsazenost zůstávají neměnné. Nárůst výše nájmu souvisí s jeho indexací.

Celkové čisté výnosy související s poplatky za služby spojené s nájmem byly 3 374 tisíc Kč (období 1-6/2022: 3 170 tisíc Kč).

Celkové náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly 44 258 tisíc Kč (období 1-6/2022: 39 455 tisíc Kč), což je o 12,17 % (4 803 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2022.

Celková výše provozních nákladů byla 34 135 tisíc Kč (období 1-6/2022: 28 401 tisíc Kč) což je o 20,19 % (5 734 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2022.

#### Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023		období od 1.1.2022 do 30.6.2022	
Opravy a udržování nemovitostí	21 129	61,90%	16 263	57,26%
Bezpečnostní služby	3 076	9,01%	3 013	10,61%
Daň z nemovitostí	2 801	8,20%	2 819	9,93%
Správa budov a nemovitostí	2 256	6,61%	2 488	8,76%
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 873	14,28%	3 818	13,44%
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>34 135</b>		<b>28 401</b>	

Největší nákladovou položkou 21 129 tisíc Kč (období 1-6/2022: 16 263 tisíc Kč) byly náklady na opravy a udržování vlastněných nemovitostí. Jedná se jak o běžné servisy a prováděné drobné opravy, tak o plánované opravy velkého rozsahu prováděné v závislosti na opotřebením jednotlivých nemovitostí. V prvním pololetí roku 2023 byly provedeny ve vlastněných nemovitostech plánované opravy střešních pláštů a výměny osvětlení v celkové výši 12 958 tisíc Kč (plánované opravy období 1-6/2022: 11 695 tisíc Kč).

Celková výše správních nákladů byla 10 123 tisíc Kč (období 1-6/2022: 11 054 tisíc Kč) což je o 8,42 % (931 tisíc Kč) méně než v prvním pololetí roku 2022.

#### Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023		období od 1.1.2022 do 30.6.2022	
Mzdové náklady a odměny	4 937	48,77%	5 242	47,42%
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 721	17,00%	1 818	16,45%
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	1 732	17,11%	2 495	22,57%
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	593	5,86%	579	5,24%
Odpisy zařízení	116	1,14%	96	0,87%
Spotřeba materiálů	270	2,67%	155	1,40%
Ostatní správní náklady	754	7,45%	669	6,05%
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>10 123</b>		<b>11 054</b>	

Největší položkou správních nákladů zůstávají mzdové náklady a odměny (tj. odměny vyplácené v souladu se schválenou Politikou odměňování a vnitřními předpisy) a odvody s nimi související. Oproti prvnímu pololetí roku 2022 došlo k jejich snížení o 402 tisíc Kč (v období 1-6/2022 jejich výši ovlivnila mimořádná kompenzace členovi dozorčí rady vyplacená v souladu s valnou hromadou odsouhlasenou smlouvou o výkonu funkce a fúze Společnosti s dceřinými společnostmi UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s.).

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2022 došlo ve sledovaném období ke snížení nákladů na auditní, právní a poradenské služby o 763 tisíc Kč, jedná se o dopad fúze a nižšího objemu poskytnutých služeb.

Ve sledovaném období Společnost nerealizovala žádný prodej majetku. Ve stejném období roku 2022 Společnost realizovala prodeje pozemků a nebytových jednotek z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a kamerového systému. Celkový zisk z těchto prodejů byl 11 710 tisíc Kč.

Úrokové výnosy z finančních prostředků na běžných účtech a termínovaných vkladech byly za období 1-6/2023 21 477 tisíc Kč, což je o 14 015 tisíc Kč více než v prvním pololetí roku 2022. Nárůst výnosových úroků souvisí s nárůstem úrokových sazeb a objemu finančních prostředků (stav k 30. 6. 2023: 897 475 tisíc Kč, k 30. 6. 2022: 729 968 tisíc Kč).

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2023 byla 5 329 969 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 4 403 883 tisíc Kč (82,62 %) a krátkodobá aktiva 926 086 tisíc Kč (17,38 %). Oproti stavu k 31. 12. 2022 došlo k celkovém nárůstu aktiv o 110 239 tisíc Kč.

#### Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2023		k 31.12.2022	
Nehmotná aktiva	1 251	0,03%	1 251	0,03%
Investice do nemovitostí	4 399 665	99,90%	4 386 043	99,89%
Pozemky, budovy, zařízení	967	0,02%	1 111	0,03%
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,05%	2 000	0,05%
<b>Dlouhodobá aktiva celkem</b>	<b>4 403 883</b>		<b>4 390 405</b>	

Investice do nemovitostí jsou stále největší položkou dlouhodobých aktiv a aktiv celkem. Společnost v prvním pololetí roku 2023 nerealizovala žádné prodeje investic do nemovitosti a pořídila investice do nemovitostí v hodnotě 13 622 tisíc Kč. Přírůstky investic do nemovitostí představují terénní práce na pozemcích v Hostavicích, pořízení teplovodní přípojky pro připravovanou výstavbu na pozemcích v Kladně, projektové a další práce týkající se pozemků v Jindřichově Hradci, Kladně a Průhonicích, technická zhodnocení a nedokončené investice v pronajímaných nemovitostech.

#### Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2023		k 31.12.2022	
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 427	2,10%	21 176	2,55%
Ostatní pohledávky	9 134	0,99%	21 067	2,54%
Peněžní prostředky a ekvivalenty	897 525	96,91%	787 082	94,91%
<b>Krátkodobá aktiva celkem</b>	<b>926 086</b>		<b>829 325</b>	

Největší položkou krátkodobých aktiv zůstávají nadále peněžní prostředky na běžných účtech a termínovaných vkladech.

Celkovou výši krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů výrazně ovlivňují výše záloh hrazených dodavatelům energií a služeb (stav k 30. 6. 2023: 7 914 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 8 971, pokles 1 057 tisíc Kč).

V ostatních pohledávkách jsou hlavní položkou příjmy příštích období (stav k 30. 6. 2023: 6 893 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 19 190 tisíc Kč, pokles 12 297 tisíc Kč). V položce jsou zahrnuty výnosy z přeúčtování služeb a energií poskytnutých do konce sledovaného období fakturovaných v obdobích následujících (stav k 30. 6. 2023: 4 tisíce Kč, stav k 31. 12. 2022: 16 730 tisíce Kč, pokles 16 726 tisíc Kč) a časové rozlišení úroků z termínovaných vkladů (stav k 30. 6. 2023: 6 889 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 2 460 tisíc Kč, nárůst 4 429 tisíc Kč).

## Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2023		k 31.12.2022	
Přijaté úvěry, půjčky	37 822	32,92%	37 822	33,47%
Závazek odložená daň	72 119	62,78%	70 282	62,21%
Ostatní dlouhodobé závazky	4 938	4,30%	4 880	4,32%
<b>Dlouhodobé závazky celkem</b>	<b>114 879</b>		<b>112 984</b>	

položka	k 30.6.2023		k 31.12.2022	
Přijaté úvěry, půjčky	2 765	8,99%	6 600	14,14%
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	18 545	60,28%	21 582	46,24%
Ostatní závazky	9 455	30,73%	18 488	39,62%
<b>Krátkodobé závazky celkem</b>	<b>30 765</b>		<b>46 670</b>	

V období 1-6/2023 bylo splaceno celkem 3 835 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

Hlavní položkou ostatních závazků jsou výdaje příštích období – časová rozlišení týkající se dodávek služeb a energií realizovaných dodavateli do konce daného období (stav k 30. 6. 2023: 4 001 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2022: 14 025 tisíc Kč, pokles 10 024 tisíc Kč).

Vlastní kapitál Společnosti se k 30. 6. 2023 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2022 o 124 249 tisíc Kč na částku 5 184 325 tisíc Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 97,27 % (k 31. 12. 2022: 96,94 %). Veškerý zisk roku 2022 byl převeden do nerozděleného zisku minulých let, dividendy Společnost nevyplácela.

## TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

Otázka spřízněných stran vůči Společnosti je posuzována dle mezinárodního účetního standardu IAS 24.

V období 1-6/2023 obdrželi na základě valnou hromadou Fondu schválených smluv o výkonu funkce a Politiky odměňování členové představenstva a dozorčí rady odměny v celkové výši 1 820 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 140 tisíc Kč (období 1-6/2022 celkem 2 203 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 273 tisíc Kč).

V období 1-6/2023 ani v období 1-6/2022 neměla Společnost kromě členů představenstva další vedoucí osoby.

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. 2023 do 30. 6. 2023 a období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022

#### Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
UNI HOBBY, a.s.	106 466	118 987
TRAVEL FREE, s.r.o.*	3 407	3 062
<b>Celkem výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>109 873</b>	<b>122 049</b>

#### Náklady na provoz nemovitosti

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
UNI HOBBY, a.s.	801	805
UNIMEX GROUP, a.s.	1 230	1 230
<b>Celkem náklady na provoz nemovitostí</b>	<b>2 031</b>	<b>2 035</b>



## Správní náklady

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
UNIMEX GROUP, a.s.	-	173
Václavské, a.s.	594	518
<b>Celkem správní náklady</b>	<b>594</b>	<b>691</b>

## Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30.6.2023 a k 30.6.2022

### Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	4 475	8 498
TRAVEL FREE, s.r.o.*	785	959
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>5 260</b>	<b>9 457</b>

### Ostatní pohledávky

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	3	5 983
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>3</b>	<b>5 983</b>

### Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	2 698	2 261
UNIMEX GROUP, a.s.	42	244
Václavské, a.s.	1	58
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>2 741</b>	<b>2 563</b>

### Ostatní závazky

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
UNI HOBBY, a.s.	113	240
UNIMEX GROUP, a.s.	205	-
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>318</b>	<b>240</b>

\*společnost TRAVEL FREE s.r.o. od 12.7.2023 nepatří mezi spřízněné strany

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

V 1. pololetí 2023 působil Fond v prostředí pokračující ekonomické stagnace. Z předběžného odhadu Českého statistického úřadu vyplývá, že ekonomika byla mezitím v poklesu druhý kvartál za sebou. Vývoj HDP byl negativně ovlivněn nižší spotřebou domácností, na které doléhal pokles reálných příjmů z titulu vysoké inflace. Mírný růst vykázala průmyslová produkce, především zásluhou automobilového průmyslu a stavebnictví, díky inženýrským a pozemním stavbám. Vzhledem k nižšímu počtu vydaných stavebních povolení se další růst

neočekává. Dle zveřejněných výsledků ČSÚ se dařilo zahraničnímu obchodu. V ostatních průmyslových odvětvích (těžební a energetický průmysl) pokračuje klesající trend.

Pro 2. polovinu tohoto roku očekává ČNB stagnaci domácí ekonomické aktivity a obnovení jejího růstu v příštím roce. Sníženou spotřebu domácností by mohl korigovat export, kterému může pomoci oslabení koruny a tím zvýšení atraktivity českého zboží. Závisí to ale na zahraniční poptávce a hlavním obchodním partnerovi – Německu, jehož ekonomika také vykázala stagnaci.

### **Inflace a vývoj cen**

Inflace v 1. pololetí pokračovala ve zpomalování tempa svého růstu a míra inflace vyjádřená přírůstkem indexu spotřebitelských cen ke stejnému měsíci předchozího roku činila 8,8 %. Stále se však nachází vysoko nad horní hranicí pásma cíle ČNB. Zpomalila dynamika růstu jak cen zboží, tak služeb, cen ve stavebnictví a vlivem zvýšených úrokových sazeb se stabilizovaly ceny nových rezidenčních nemovitostí. Ke zvýšení cen došlo u cen nájemného.

Pro druhé pololetí se u všech hlavních cenových ukazatelů očekává další zpomalení růstu cen.

### **Trh práce**

Podíl nezaměstnaných se v červenci podle údajů z Úřadu práce ČR zvýšil proti červnu na 3,5 % a meziročně byl vyšší o 0,2. Počet volných pracovních míst je meziročně nižší o 28 tisíc. Nárůst počtu nezaměstnaných představuje obvyklý sezónní výkyv, daný vstupem čerstvých absolventů škol na trh práce. Ve statistikách je zahrnuto i propouštění z České pošty, které představuje po delší době první případ většího omezování zaměstnanosti ve státním podniku. Nejvyšší nezaměstnanost byla i nadále v Ústeckém kraji 5,4 %, Moravskoslezském kraji 4,9 %. Průměrná mzda meziročně ke konci prvního čtvrtletí nominálně vzrostla o 8,6 %, reálně poklesla o 6,7 % a dosáhla hodnoty 41.265 Kč.

V 2. polovině roku se očekává navzdory stagnující ekonomice stabilní pracovní trh a díky klesající inflaci zastavení propadu reálných mezd.

### **Veřejné finance**

Hospodaření státního rozpočtu skončilo na konci července deficitem ve výši 214,1 mld. Kč. Po očištění o příjmy a výdaje na projekty z Evropské unie a finančních mechanismů činil schodek 253,1 mld. Kč. Za tímto výsledkem stál především nárůst výdajů v sociální oblasti, pomoc občanům a firmám s vysokými cenami energií, obsluha státního dluhu navýšená výplatou úrokových výnosů z protiinflačních státních dluhopisů či vyšší investice.

Ve druhém pololetí Ministerstvo financí očekává růst daňového inkasa z titulu odvodů z nadměrných příjmů. Splatnost záloh na daň z neočekávaných zisků je naplánována až v září a následně v prosinci.

### **Peníze a úrokové sazby**

ČNB postupně zvyšovala od 6/2021 do 6/2022 dvoutýdenní repo sazbu v úhrnu o 325 b. p. až na 7,00 %. Následně bankovní rada pokaždé rozhodla o ponechání úrokových sazeb beze změny, a i přes predikované slábnutí inflačních tlaků se očekává, že zůstanou na stávající úrovni po celý rok 2023.

Tříměsíční sazba PRIBOR v 1. čtvrtletí 2023 činila 7,2 % (proti 7,1 %), za celý rok 2023 by mohla dosáhnout 7,1 %.

Kurz koruny vůči euru v 1. čtvrtletí 2023 činil v průměru 23,8 CZK/EUR (proti 24,2 CZK/EUR), což znamenalo meziroční posílení o 3,7 % (proti 1,9 %). Uklidnění situace na světových trzích, především v souvislosti s pozitivním vývojem evropských zásob zemního plynu, přispělo k posílení koruny a ČNB tak již od listopadu nemusela podporovat domácí měnu devizovými intervencemi. Po oznámení ČNB o ukončení intervencí a v důsledku snižování kladného úrokového diferenciálu koruna trendově mírně oslabuje.

Všechny výše uvedené aspekty vyžadují provedení pečlivé analytické činnosti i během druhého pololetí roku 2023, sledování potenciálních rizik a pravidelné vyhodnocování.

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

Během posuzovaného období nebyly zpracovány žádné nové koncepční materiály v oblasti řízení rizik. V rámci pravidelného zhodnocení rizik obecně, včetně hodnocení funkčnosti a aktuálnosti nastavených procesů, nebylo zapotřebí provádět žádné změny v nastavených procesech.

V první polovině roku 2023 byly provedeny dva zátěžové testy na téma:

- Stanovení dopadu výplaty dividendy jako podílu na dosud nerozděleném zisku od roku 2008. Následky pro likviditu Fondu.
- Struktura nemovitého majetku obhospodařovaného Fondem a posouzení dopadu případné zásadnější změny struktury tohoto nemovitého majetku do obhospodařování Fondu.

Pro druhou polovinu roku jsou plánovány dva zátěžové testy s náměty:

- Nákup komerční kancelářské nemovitosti a jeho vliv na riziko koncentrace a likviditu Fondu.
- Dopad případného zrušení daňové výjimky pro investiční fondy, § 17b Zákona o daních z příjmů

K identifikaci potenciálních rizik provedl Fond analýzu ohledně ocenění jednotlivých nemovitých aktiv ve svém portfoliu (jedná se o stavby a pozemky) a sledoval vývoj příjmů Fondu. Současně dále věnoval pozornost agendě spojené se zabezpečováním specifických podmínek pro budoucí investice a hodnocení již existujících pozemků ve svém vlastnictví (žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu a podobně). Úspěšnost vyjednávání v rámci této oblasti má dlouhodobý dopad na strategii investování Fondu, zejména na potenciální ziskovost rozvoje konkrétních podnikatelských iniciativ či na prostý prodej pozemků.

Vývoj podnikatelského prostředí a vlastní opatření Fondu nepřinesly v prvním pololetí roku 2023 žádná nová rizika ani nejistoty. Z toho lze vyvodit, že během sledovaného období nedošlo k žádnému výraznému vlivu nebo nepříznivému dopadu na podnikání Fondu.

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

## TRŽNÍ RIZIKO

Největším potenciálním rizikem pro Fond je i nadále výše inflace. Ceny stavební výroby a stavebních materiálů ovlivňují jak realizaci nových objektů, tak opravy stávajícího nemovitostního portfolia Fondu. Zároveň inflace ovlivňuje kupní sílu obyvatelstva, včetně drobných podnikatelů, což může mít dopad na tržby nájemců provozujících své podnikání v objektech Fondu. Maloobchod prochází obtížným obdobím, kdy jeho tržby klesají, ale neplatí to pro všechny části maloobchodního trhu. Projevuje se trend, kdy spotřebitelé ve větší míře vyhledávají cenově dostupnější zboží a diskontní prodejny pokračují v expanzi. Ve srovnání s jinými typy komerčních nemovitostí si segment retail parků relativně udržel stávající ocenění.

## RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájmy marketů typu DIY (Do-It-Yourself), které generují přibližně 70 % příjmů z pronájmů objektů, zůstává stabilní. Fond vlastní celkem 12 marketů DIY, z nichž dva jsou součástí obchodních středisek v majetku Fondu, zatímco zbývající jsou samostatnými objekty. U výnosů z nájemného k 30.6.2023 došlo proti předchozímu roku k mírnému zvýšení. Většina nemovitostí s obchodními prostory je buď zcela pronajata do segmentu DIY nebo je zásadním způsobem spojena s tímto segmentem. I v období ekonomické stagnace předpokládá Fond, že segment DIY, stejně jako oblasti prodeje nezbytných životních potřeb (potravin, drogistické zboží, léky, zdravotnické potřeby, diskontní prodejny), by v příštím období neměl zaznamenat pokles svých příjmů. V minulosti (zejména v období pandemie onemocnění COVID-19) byl tento sektor minimálně postižen.

V posledních letech Fond provedl investice, které posílily diverzifikaci investic do komerčních nemovitostí mimo segment DIY. Tyto kroky přispěly k dalšímu snížení rizika koncentrace, podíl objemu příjmů z nájmu objektů DIY klesl z předchozích 80 % na cca 70 % celkového objemu příjmů z nájmu.

## **SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ**

Jedno z hlavních rizik, které je s investicemi do nemovitostí spojeno, představuje nebezpečí, že v případě potřeby nebude možné převést dost rychle investici na peníze, výnos je závislý na tržním vývoji a pravidelný příjem na solventních nájemcích. Ve Strategii rizik a dle vnitřního auditora je toto riziko označeno jako významné.

Dalším rizikem při investování do nemovitostí jsou zpoždění spojená se zajišťováním konkrétních podmínek pro další investování a revizemi územních plánů (včetně změn). Tyto okolnosti jsou závislé na proměnlivých stanoviscích a prioritách místních samospráv a na zdoluhavých správních procesech, které Fondu mohou znemožnit efektivní fungování. Ačkoliv ke změnám v majetku Fondu nedochází, zpomalení administrativního postupu a nejistota v investičním prostředí mohou mít negativní dopad na hodnotu vybraných pozemků. Tato forma rizika se s časem prohlubuje a je obtížné ji přesně predikovat. S největší intenzitou se projevuje v projektech Plačice, Chrlice a Kladno. Nelze vyloučit, že Fond bude na tuto komplikace reagovat prodejem některých pozemků, i když by byl původně nakloněn jejich dalšímu zhodnocení skrze územní přípravu nebo následnou výstavbu.

## **RIZIKO LIKVIDITY**

Riziko likvidity je ve Strategii řízení rizik Fondu označeno jako středně významné, zatímco interní audit se přiklání k hodnocení jako nevýznamné. Za celou dobu existence Fondu se nikdy negativně neprojevovalo. Krátkodobé závazky jsou dlouhodobě nižší, než je hotovost Fondu. Fond je tak při stávající situaci schopen dostát svým závazkům. Tato situace se v 1. pololetí 2023 nezměnila, a to ani v souvislosti s pokračující ekonomickou stagnací. Fond bude dále analyzovat vývoj jak z hlediska možného zvýšení nákladů, snížení výnosů (příjmů) či časového zpoždění úhrad. U každého nového investičního projektu je zpracován finanční plán na dobu předpokládané existence projektu, v němž jsou uvedena rizika zohledněna.

Díky skutečnosti, že Fond funguje jako uzavřený investiční fond, eliminuje tím závazek zpětných odkupů, může tak účinně předvídat a řídit svoji likviditu. Fond má i nadále dostatek vlastních prostředků na investice do stávajícího portfolia nemovitostí i na případné nové investice. S ohledem na celkové příjmy považuje Fond aktuální riziko za zanedbatelné a nečeká, že by mělo významný dopad na hospodaření Fondu.

## **ÚROKOVÉ A MĚNOVÉ RIZIKO**

Fond dlouhodobě financuje investice z vlastních zdrojů, proto by vývoj úrokových sazeb neměl výrazně omezovat jeho investiční činnost. Jediným závazkem je úvěr, která byl převzat v rámci fúze se společností Unistav International, a.s., jeho podíl představuje pouze 0,76 % z celkových aktiv Fondu. Fond má dostatečnou likvidní rezervu, aby mohl úvěr bez problému splácet, případně jednorázově splatit.

Případné využití externích zdrojů financování závisí na možných akvizicích, výši jejich kupních cen a podmínkách na úvěrovém trhu.

S ohledem na to, že Fond provádí investice pouze na území České republiky a nemá žádná aktiva v cizí měně, není ohrožen vývojem měnových kurzů.

## **ZÁSADY UDRŽITELNOSTI – ESG**

Fond nevyhodnocuje rizika udržitelnosti jako samostatnou kategorii, neboť nepovažuje předmětná rizika za klíčová vzhledem ke svému předmětu činnosti. Tato rizika mohou být již obsažena v jiných rizikových kategoriích.

## KYBERNETICKÁ BEZPEČNOST

Vedení Společnosti v reakci na zvýšení obecné hrozby provedlo komplexní audit používaných systémů a technologií a i přesto, že Fond žádnému přímému riziku narušení integrity a bezpečnosti dat nečelil, preventivně byla přijata další opatření na zvýšení robustnosti ochrany dat a systému Společnosti.

## PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2023 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Výnosy Společnosti z pronájmu a služeb s ním souvisejících byly v prvním pololetí roku 2023 stabilní a odpovídaly plánu. Obsazenost objektů nájemci je více jak 99,9 % a z chování nájemců zatím nevyplývá, že by mělo dojít v druhém pololetí roku 2023 k nějakým výrazným změnám. V nákladové oblasti byly a dále i budou největší nákladovou položkou náklady na opravy a udržování vlastněných objektů. Vzhledem k tomu, že z celkového počtu 19 vlastněných nemovitostí jsou 4 starší víc jak dvacet let a další 3 se tomuto stáří blíží, přibývá množství požadavků na plánované opravy velkého rozsahu (střešní pláště, fasády, venkovní povrchy, výměny osvětlení a technologických zařízení). V provádění plánovaných oprav bude Fond pokračovat jak v druhém pololetí roku 2023 tak i v následujících letech.

Společnost v roce 2023 plánovala nákup pozemků v Jindřichově Hradci a ve Zlíně (celkem 110 mil-Kč) a dále dokoupení pozemků k již vlastněným pozemkům v Průhonicích. Jde o pozemky potřebné pro propojení projektu na vznikající komunikace (45 mil. Kč). Žádná z těchto akvizic se v průběhu prvního pololetí roku 2023 neuskutečnila. Nákup pozemků v Jindřichově Hradci by měl proběhnout do konce listopadu, v případě pozemků ve Zlíně a Průhonicích pak v závislosti na postupu jednání s vlastníky pozemků, do konce roku 2023 popřípadě v prvním čtvrtletí roku 2024.

Kromě výše uvedeného mohou vývoj podnikatelské činnosti a hospodářský výsledek Společnosti významně ovlivnit také níže uvedené skutečnosti:

- případný prodej pozemků pro řadové rodinné domy o celkové výměře 4 794 m<sup>2</sup> z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, k.ú. Hostavice
- případný prodej pozemků pro školství o celkové výměře z 7 102 m<sup>2</sup> z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, k.ú. Hostavice
- plná či částečná akceptace investiční nabídky na odkup 100 % akcií společností Vinohradská BLDG, a.s., Václavské a.s., Příkopy a.s. a souboru pozemků ve Zlíně, v k.ú. Louky nad Dřevnicí, Malenovice u Lína a Kvítkovice u Otrokovic. O případné realizaci investice rozhodne valná hromada dne 29. září 2023.

## PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

Podle našeho nejlepšího vědomí podává zkrácený soubor individuální účetní závěrky věrný a poctivý obraz o majetku, závazcích, finanční situaci a výsledku hospodaření Společnosti a popis podle písmene b) obsahuje věrný přehled informací požadovaných podle písmene b) (§ 119 odst. 2 písm. c) ZPKT).



JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal  
místopředseda představenstva

V Praze dne 7. 9. 2023

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

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA  
OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2023 SESTAVENÁ V SOULADU S  
MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM  
PRO EVROPSKOU UNII**

**VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI**

**VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU**

**VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU**

**VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH**

**PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY**

## VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2023	k 31.12.2022
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>	<b>1.1.</b>	<b>4 403 883</b>	<b>4 390 405</b>
Nehmotná aktiva		1 251	1 251
Investice do nemovitostí		4 399 665	4 386 043
Pozemky, budovy a zařízení		967	1 111
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	<b>1.2.</b>	<b>926 086</b>	<b>829 325</b>
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 427	21 176
Ostatní pohledávky		9 134	21 067
Peněžní prostředky a ekvivalenty		897 525	787 082
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5 329 969</b>	<b>5 219 730</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	<b>1.3.</b>	<b>5 184 325</b>	<b>5 060 076</b>
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 272 525	2 148 276
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>114 879</b>	<b>112 984</b>
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	37 822	37 822
Závazek odložená daň	2.8.	72 119	70 282
Ostatní dlouhodobé závazky	1.4.	4 938	4 880
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>30 765</b>	<b>46 670</b>
Přijaté úvěry, půjčky	1.4.	2 765	6 600
Krátkodobé závazky z obchodního styku	1.5.	18 545	21 582
Ostatní závazky	1.5.	9 455	18 488
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5 329 969</b>	<b>5 219 730</b>



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Výnosy z pronájmu a služeb	2.1.	149 935	144 920
Čisté výnosy související s poplatky za služby	2.2.	3 374	3 170
<b>Čisté výnosy z pronájmu</b>		<b>153 309</b>	<b>148 090</b>
Náklady na provoz nemovitostí	2.3.	-34 135	-28 401
Tržby z prodeje zásob		-	871
Náklady na pořízení zásob, držbu a prodej zásob		-	-937
Snížení hodnoty majetku	2.4.	309	115
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-	-
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	2.5.	-	252
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	2.5.	-	11 524
Správní náklady	2.6.	-10 123	-11 054
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>109 360</b>	<b>120 460</b>
Úrokové výnosy		21 477	7 462
Úrokové náklady		-98	-386
Ostatní čistý finanční výsledek		-25	-353
<b>Výsledek hospodaření z finanční činnosti</b>	<b>2.7.</b>	<b>21 354</b>	<b>6 723</b>
<b>Zisk/ Ztráta před zdaněním</b>		<b>130 714</b>	<b>127 183</b>
Daň z příjmů	2.8.	-6 465	-6 118
<b>Zisk/ Ztráta za účetní období</b>		<b>124 249</b>	<b>121 065</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
<b>Úplný výsledek za účetní období celkem</b>		<b>124 249</b>	<b>121 065</b>

## VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 935 026</b>	<b>4 846 826</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2022*</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 942 238</b>	<b>4 854 038</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	121 065	121 065
<b>Zůstatek k 30.6.2022</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>2 063 303</b>	<b>4 975 103</b>
<b>Zůstatek k 1.7.2022</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>2 063 303</b>	<b>4 975 103</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	84 973	84 973
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>2 148 276</b>	<b>5 060 076</b>
<b>Zůstatek k 1.1.2023</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>2 148 276</b>	<b>5 060 076</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	124 249	124 249
<b>Zůstatek k 30.6.2023</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>2 272 525</b>	<b>5 184 325</b>

\*zahajovací rozvaha sestavená k rozhodnému dni fúze společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. s dceřinými společnostmi UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s.

## VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	30.06.2023	30.06.2022
<b><i>Peněžní tok z provozní činnosti</i></b>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	237 734	230 657
Platby dodavatelům za služby a materiál	-83 792	-81 713
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>153 942</i>	<i>148 944</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-6 586	-6 596
Platby daní včetně daně z příjmů	-38 415	-57 014
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	17 048	7 462
Bankovní poplatky	-25	-29
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>125 964</b>	<b>92 767</b>
<b><i>Peněžní toky z investiční činnosti</i></b>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	340	1 055
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-	112 397
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-11 985	-14 246
<b>Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti</b>	<b>-11 645</b>	<b>99 206</b>
<b><i>Peněžní toky z finanční činnosti</i></b>		
Splátky úvěrů	-3 835	-3 210
Úroky z přijatých úvěrů	-41	-39
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-	-40 175
<b>Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti</b>	<b>-3 876</b>	<b>-43 424</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>110 443</b>	<b>148 549</b>
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i>	<i>787 082</i>	<i>324 839</i>
<i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i>	<i>897 525</i>	<i>473 388</i>

## PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2023, byla zpracována v souladu s Mezinárodním účetním standardem IAS 34 Mezitímní účetní výkaznictví.

Mezitímní účetní závěrka neobsahuje veškeré informace a zveřejnění požadovaná při roční účetní závěrce a měla by tak být čtena v úzké návaznosti na účetní závěrku k 31. 12. 2022.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. 12. 2022. Mezitímní účetní výkazy nebyly auditovány ani prověřovány auditorem.

Částky uváděné v mezitímní účetní závěrce jsou uvedeny v tisících korunách českých a zaokrouhleny na nejbližší celé tisíce, pokud není uvedeno jinak.

Činnost Společnosti nepodléhá žádným sezónním výkyvům, Společnost zaměstnává k 30. 6. 2023 celkem 14 zaměstnanců (k 31. 12. 2022 celkem 13 zaměstnanců).

V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a tím je pronájem investic do nemovitostí.

Politiky a cíle Společnosti spojené s řízením kapitálu, úvěrového rizika a rizika likvidity, kterým je Společnost vystavena, jsou shodné s těmi, které jsou popsány v účetní závěrce Společnosti za rok končící 31. 12. 2022.

V průběhu prvního pololetí roku 2023 nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2023 je sestavena na základě současných nejlepších odhadů a vedení Společnosti se domnívá, že podává věrný a poctivý obraz finanční pozice Společnosti a jejího výsledku hospodaření s použitím všech příslušných a dostupných informací k datu sestavení závěrky. Představenstvo Společnosti schválilo mezitímní účetní závěrku (zkrácený soubor) dne 7. 9. 2023.

### 1. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

#### 1.1. Dlouhodobá aktiva

##### Nehmotný majetek

Hodnota nehmotného aktiva – projektové dokumentace na výstavbu rodinných domů v Praze, k.ú. Hostavice projekt „Rodinné bydlení Jahodnice“ byla testována k 30. 6. 2023 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. Vzhledem k tomu, že období 1-6/2023 nebyly prodány žádné pozemky, byla ponechána v hodnotě k 31. 12. 2022.

##### Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitost i vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2022</b>	<b>3 393 130</b>	<b>888 734</b>	<b>104 179</b>	<b>4 386 043</b>
Investice/akvizice	-	-	-	-
Převody	-	-	-	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	13 622	13 622
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-
<b>Zůstatek k 30.6.2022</b>	<b>3 393 130</b>	<b>888 734</b>	<b>117 801</b>	<b>4 399 665</b>

Hodnota portfolia investic do nemovitostí nebyla k 30. 6. 2023 aktualizována žádným externím znalcem. Představenstvo posoudilo strukturu investic do nemovitostí v portfoliu Společnosti a usoudilo, že aktuální

ekonomická situace zatím nemá vzhledem k povaze portfolia nemovitostí, současné situaci na nemovitostním trhu, dosahovaným výnosům a bonitě stávajících nájemců, vliv na jeho hodnotu. Investice do nemovitostí budou přeceněny na reálnou hodnotu k 31. 12. 2023.

Přírůstky investic do nemovitostí představují terénní práce na pozemcích v Hostavicích, pořízení teplovodní přípojky pro připravovanou výstavbu na pozemcích Kladně, projektové a další práce týkající se pozemků v Jindřichově Hradci, Kladně a Průhonicích, technická zhodnocení a nedokončené investice v pronajímaných nemovitostech.

#### Pozemky, budovy a zařízení

Společnost vlastní pouze zařízení (dopravní prostředky, kancelářskou techniku), které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia. Zůstatková účetní hodnota tohoto majetku k 30. 6. 2023 je 967 tisíc Kč (pořizovací cena 1 764 tisíc Kč, oprávky 797 tisíc Kč). V období 1-6/2023 nebyl žádný majetek pořízen ani vyřazen.

#### Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
<b>Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Společnost vykazuje v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárním městem Brnem ve výši 2 000 tisíc Kč.

#### 1.2. Krátkodobá aktiva

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
Pohledávky z obchodních vztahů	11 513	12 205
Poskytnuté zálohy	7 914	8 971
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>19 427</b>	<b>21 176</b>
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	1 353	328
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	6 893	19 190
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	888	1 477
Ostatní pohledávky – ostatní	-	72
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>9 134</b>	<b>21 067</b>

U krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno k 30. 6. 2023 snížení hodnoty na základě rozdělení pohledávek dle jejich časové struktury.

#### Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
Bankovní účty	647 475	587 046
Termínované vklady	250 000	200 000
Pokladní hotovost	50	36
<b>Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>897 525</b>	<b>787 082</b>

### 1.3. Vlastní kapitál

Přehled o změnách ve vlastním kapitálu je uveden v úvodu mezitímní účetní závěrky.

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30.6.2023	k 30.6.2022
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
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředeného zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	124 249	121 065
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	124 249	121 065
<b>Základní zisk na akcii v Kč</b>	<b>22 147,78</b>	<b>21 580,20</b>
<b>Zředený zisk na akcii v Kč</b>	<b>22 147,78</b>	<b>21 580,20</b>

### 1.4. Přijaté úvěry, půjčky a ostatní dlouhodobé závazky

Společnost má pouze jeden přijatý úvěr, a to od České spořitelny, a.s. Stav tohoto úvěru k 30. 6. 2023 je 40 587 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 44 422 tisíc Kč), z toho částka 2 765 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2023 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 37 822 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

Zůstatek závazku z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky v souvislosti s akvizicí fúzí zaniklé společnosti Galerie Tabačka a.s. splatný do 15. 1. 2024 vykázáný v dlouhodobých závazcích v naběhlé hodnotě je k 30. 6. 2023 celkem 4 938 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 4 880 tisíc Kč). Celková nominální výše závazku k 30. 6. 2023 je 5 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2022: 5 000 tisíc Kč).

### 1.5. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 30.6.2023	k 31.12.2022
Závazky z obchodního styku	12 146	13 551
Přijaté zálohy	6 386	7 689
Závazky – spřízněné osoby	13	342
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>18 545</b>	<b>21 582</b>
Výdaje příštích období	4 001	14 025
Výnosy příštích období	1 362	1 304
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 504	1 094
Daň z příjmů splatná	-	-
Ostatní daně	2 588	2 065
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>9 455</b>	<b>18 488</b>

## 2. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 2.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Výnosy z pronájmu	149 832	144 855
Výnosy ze služeb	103	65
<b>Výnosy z pronájmu a služeb celkem</b>	<b>149 935</b>	<b>144 920</b>

## 2.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	23 545	37 658
Náklady na energie	-23 543	-37 784
Výnosy související s pronájmem – ostatní	7 502	6 717
Náklady na poskytované služby	-4 130	-3 421
<b>Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem</b>	<b>3 374</b>	<b>3 170</b>

## 2.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Opravy a udržování nemovitostí	21 129	16 263
Bezpečnostní služby	3 076	3 013
Daň z nemovitostí	2 801	2 819
Správa budov a nemovitostí	2 256	2 488
Ostatní náklady související s nemovitostmi	4 873	3 818
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>34 135</b>	<b>28 401</b>

## 2.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-	-
Snížení hodnoty pohledávek	309	115
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>309</b>	<b>115</b>

## 2.5. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-	92 889
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-	-81 109
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-	-4
<b>Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji</b>	<b>0</b>	<b>11 776</b>

## 2.6. Správní náklady

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do do 30.6.2022
Mzdové náklady a odměny	4 937	5 242
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 721	1 818
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	1 732	2 495
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	593	579
Odpisy zařízení	116	96
Spotřeba materiálu	270	155
Ostatní správní náklady	754	669
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>10 123</b>	<b>11 054</b>

## 2.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2023 do 30.6.2023	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Bankovní úroky	21 477	7 462
Úroky – dlouhodobé půjčky	-	-
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>21 477</b>	<b>7 462</b>
Bankovní úroky	41	39
Úroky – dlouhodobé závazky	57	347
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>98</b>	<b>386</b>
Bankovní poplatky	25	29
Kurzové ztráty	-	324
<b>Ostatní čistý finanční výsledek</b>	<b>25</b>	<b>353</b>

## 2.8. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2023	k 30.6.2022
Daň z příjmu – splatná	6 468	6 687
Odložená daň z příjmů	-3	-569
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>6 465</b>	<b>6 118</b>

## 3. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY, SOUDNÍ SPORY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv a Společnost neeviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní zahájen.

## 4. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO SKONČENÍ MEZITÍMNÍHO OBDOBÍ

Představenstvo Společnosti na svém jednání dne 28. srpna 2023 projednalo investiční příležitosti na odkup 100 % akcií společností Vinohradská BLDG, a.s., Václavské a.s., Příkopy a.s. a souboru pozemků ve Zlíně, v k.ú. Louky nad Dřevnicí, Malenovice u Zlína a Kvitkovice u Otrokovic. Dozorčí rada Společnosti záměr projednala téhož dne. Vzhledem k rozsahu nabízených investičních příležitostí a skutečnosti, že Společnost by majetek nabývala od propojené osoby (společnosti UNIMEX GROUP, a.s.) ovládané členy představenstva Společnosti, bude o případné realizaci investic rozhodovat řádná valná hromada Společnosti dne 29. září 2023.

Kromě výše uvedeného si vedení Společnosti není vědomo jakýchkoliv významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci Společnosti.

V Praze dne 7. 9. 2023

Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva