

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2022

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2022	5
INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI	6
TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI	9
DŮLEŽITÉ FAKTORY, RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ MOHOU PROVÁZET PODNIKATELSKOU ČINNOST A VÝSLEDKY HOSPODAŘENÍ SPOLEČNOSTI V DALŠÍCH 6 MĚSÍCÍCH ÚČETNÍHO OBDOBÍ	11
PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2022 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	14
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	15
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ INDIVIDÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2022 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	16

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 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. 2022 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu:

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

Orgány Společnosti k 30. 6. 2022

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady

Ing. Ludvík Macháček

člen dozorčí rady

Ing. Jiří Pavlát

člen dozorčí rady

Ing. Jan Kůrka

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

Od počátku roku 2022 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to v červnu 2022.

Valná hromada vzala na vědomí Informaci představenstva o podnikatelské činnosti a informaci představenstva s rozbohem dosaženého hospodářského výsledku a projednala návrh na rozdělení zisku za rok 2021. Dále valná hromada projednala Zprávu o vztazích za rok 2021, Valná hromada vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2021 a návrhu na rozdělení zisku za rok 2021, zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2021 a informaci dozorčí rady o přezkoumání zprávy o vztazích za rok 2021. Valná hromada schválila individuální a konsolidovanou účetní závěrku za rok 2021, 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 2021 do nerozděleného zisku minulých let. Valná hromada dále převalila členy představenstva, přičemž personální obsazení představenstva zůstalo stejné. Zprávu o odměňování za rok 2021 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2022.

Valná hromada konaná dne 28. 6. 2022 z důvodu blízkého konce funkčního období převalila všechny členy představenstva, přičemž personální obsazení představenstva se ani po převalbě nezměnilo.

V zápise Společnosti v obchodním rejstříku došlo pouze k doplnění informací v části „Ostatní skutečnosti“, kde byly zapsány údaje o fúzi sloučením dceřiných společností Galerie Tabačka a.s. a UG-D a.s. se Společností.

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 průběhu sledovaného období došlo k zániku Skupiny.

K 31. 12. 2021 tvořila Skupinu společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (Mateřská společnost) a společnosti UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. (dceřiné společnosti).

K 30. 6. 2022 nemá společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. žádnou majetkovou účast. Společnosti UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. 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.

Rozhodným dnem fúze sloučením byl 1. 1. 2022. Fúzí nedošlo ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti ze jmění zanikajících společností.

Zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) k 1. 1. 2022 je zveřejněn na webových stránkách Společnosti a vložen do obchodního rejstříku. Vybrané informace ohledně fúze viz. bod 1 Mezitímní neauditované individuální účetní závěrky za období končící 30. června 2022.

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 2022

Počátkem roku 2022, když už se zdálo, že pokles hospodářství, způsobený pandemií SARS CoV-19, je zažehnán, a ekonomika se bude muset vyrovnat “pouze” s rostoucími cenami energií, započala v únoru 2022 válka na Ukrajině.

Tyto dvě skutečnosti, rostoucí ceny energií a válka na Ukrajině, se začaly negativně propisovat do ekonomických vztahů mezi společnostmi. Došlo ke zdražení surovin nutných pro nejen pro stavební práce, ale i PHM a dopady se projeví téměř ve všech oblastech podnikání. Důsledkem těchto událostí došlo k výraznému růstu inflace.

Tato fakta se samozřejmě projevila na plnění úkolů Fondu a ovlivnila i plány na druhé pololetí roku 2022.

Veškeré povinnosti Fondu, včetně vypracování a zveřejnění Výroční zprávy byly splněny řádně a ve stanovených termínech. Valná hromada fondu se konala 28. června roku 2022.

Pro první pololetí roku 2022 stanovilo představenstvo Fondu tyto postupné cíle:

- pokračovat v prodeji pozemků pro řadové rodinné domy v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k. ú. Hostavice
- v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k. ú. Hostavice pokračovat v hledání vhodného zájemce pro odkup pozemků na bytové domy A1, A2 a A3,
- v projektu „Kladno – Kročehlavy“ pokračovat v projektových pracích na vyřešení dopravního napojení mimo sousední pozemky, a zajištění přívodu el. energie k pozemkům,
- sledovat vývoj u pozemků, které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu v Plačicích, Hradci Králové a sledovat vývoj konceptu územního plánu Hradce Králové a pokračovat ve snaze o začlenění (vrácení) předmětných pozemků do konceptu územního plánu,
- sledovat průběh vydání změny územního rozhodnutí a reagovat na konání stavebního úřadu v Brně Chřlčicích, v případě vydání změny územního rozhodnutí zahájit práce na stavebním povolení pro komunikace a sítě a hledat vhodného developera, který by měl o realizaci projektu zájem,
- pokračovat v průzkumu a vyhledávání vhodných příležitostí k rozšíření portfolia nemovitostí nákupem nebo vlastní výstavbou, kdy by se výstavba či koupě obchodních center měla soustředit právě na nájemce potravinářského typu, prodejce krmiv a potřeb pro domácí zvířata, drogerie, DIY a v menší míře doplněné ostatními nájemci.

V prvním pololetí roku 2022 Společnost prodala pozemek pro výstavbu bytového domu A1 v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k. ú. Hostavice. Dále se v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k. ú. Hostavice podařilo zkolaudovat veškeré komunikace. K prodeji nadále zbývají pozemky pro řadové rodinné domy v počtu 24 o celkové výměře 4794 m² a dva pozemky pro bytové domy (877/17 o rozloze 1882 m² a 877/22 o rozloze 4.955 m²). S ohledem na situaci na trhu byly další prodeje pozemků pozastaveny.

Nemovitý majetek Fondu v prvním pololetí roku 2022 tvořily zejména pozemky s pronajímatelnými objekty. Jedná se o obchodní centra ve Zlíně, Českých Budějovicích, Pardubicích, Praze Roztylech, České Lípě I a II., Hodoníně, Brně, Starém Městě u Uherského Hradiště, Jihlavě, Valašském Meziříčí, Svitavách, Chomutově a Novém Jičíně a o maloobchodní prodejna v Mikulově.

Výše uvedené nemovitosti jsou zcela nebo z rozhodující části pronajaty. Nájemné tak tvoří hlavní část příjmů Fondu. Fondu se dlouhodobě daří vyhledávat seriózní nájemce, nedochází k problémům s platební morálkou a nájemní vztahy na dobu určitou jsou ve většině případů prodlužovány. Fond počátkem roku 2022 využil svého práva a v souladu s ujednáním nájemních smluv indexoval nájemné.

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

Další částí nemovitého majetku Fondu jsou níže uvedené, dosud nezastavěné pozemky.

V lokalitě Kladno Kročehlavy došlo k přepracování dokumentace týkající se dopravního řešení a v současné době se čeká na investici společnosti ČEZ Distribuce k přivedení elektrické energie na pozemek Fondu a na tzv „zokruhování“ jednotlivých trafostanic.

V lokalitě Plačice v Hradci Králové Fond vlastní 266 493 m² půdy, cca 26 % z této plochy by mělo být územním plánem změněno a do budoucna vedeno jako plocha občanského vybavení. Dle informací z vedení statutárního města se neočekává, že územní plán bude schválen touto politickou reprezentací a předpokládá se, že práce na územním plánu budou pokračovat po volbách v září 2022, resp. v roce 2023.

Bytový projekt je připravován na pozemcích v lokalitě Brno – Chrlice. Projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek rozložených do několika etap. V současné době stále probíhá změna územního rozhodnutí (z důvodu změny odtokových poměrů z území). Záporné stanovisko Městské části Brno – Chrlice nebylo změněno (i přes opakovaná osobní jednání vedení Fondu se zastupiteli obce). Stavebnímu úřadu byly doloženy veškeré výpočty týkající se odtokových poměrů v oblasti, zasakování dešťových vod a tyto výpočty jsou podkladem pro vydání změny územního rozhodnutí.

V lokalitě Praha Průhonice vlastní Fond cca 93 tisíc m² pozemků, jejichž development je mimo jiné závislý na vyřešení dopravní situace v obci Průhonice a realizaci tzv. Vestecké spojky. Nicméně ve spolupráci se společností CARPET PRAHA, s.r.o. probíhají přípravné práce na nezbytné dokumentaci. Paralelně probíhají jednání o Plánovací smlouvě s obcí Průhonice. V současné době jsou jednání utlumena s ohledem na blížící se volby.

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

V projektu „Jindřichův Hradec“ pokračují na základě uzavřené Smlouvy o budoucí kupní smlouvě projektové práce na investičním záměru, jednání s developerem celé nákupní zóny a další inženýrské práce.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2021 se Společnosti v důsledku fúze rozšířil počet pronajímaných objektů o obchodní centrum Galerie Tabačka v Novém Jičíně, což se projevilo jak nárůstem výnosů z pronájmů a souvisejících poplatků za služby s nájmem spojených, tak nárůstem nákladů na provoz nemovitostí.

Celková výše výnosů z pronájmů byla 144 855 tisíc Kč, což je o 18,67 % (22 793 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2021, přičemž výnosy z původně Společností vlastněných nemovitostí byly 129 866 tisíc Kč (období 1-6/2021: 122 062 tisíc Kč) a výnosy z nemovitosti nabyté fúzí byly 14 989 tisíc Kč.

Celkové čisté výnosy související s poplatky za služby spojené s nájmem byly 3 170 tisíc Kč, což je o 34,72 % (817 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2021.

Celkové náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly 39 455 tisíc Kč, což je o 25,89 % (8 113 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2021.

Náklady na provoz nemovitostí vzrostly celkem o 26,36 % (5 924 tisíc Kč). Nárůst souvisí s nárůstem nákladů na opravy, nárůstem počtu pronajímaných obchodních nemovitostí (celková výše provozních nákladů týkající se nemovitosti převzaté fúzí byla 717 tisíc Kč) a nárůstem cen poskytovaných služeb.

Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022		období od 1.1.2021 do 30.6.2021	
Opravy a udržování nemovitostí	16 263	57,26 %	11 240	50,00 %
Bezpečnostní služby	3 013	10,61 %	2 883	12,83 %
Daň z nemovitostí	2 819	9,93 %	2 649	11,78 %
Správa budov a nemovitostí	2 488	8,76 %	1 941	8,64 %
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 818	13,44 %	3 764	16,75 %
Náklady na provoz nemovitostí celkem	28 401		22 477	

Největší nákladovou položkou jsou náklady na opravy a udržování vlastněných nemovitostí, a to jak běžně prováděné drobné opravy, tak plánované opravy prováděné v závislosti na opotřebení jednotlivých nemovitostí. V prvním pololetí roku 2022 byly provedeny ve vlastněných nemovitostech plánované opravy střešních pláštů, podlah, oplocení, sociálních zařízení pro zákazníky a zaměstnance a výměny částí osvětlení v celkové výši 11 695 tisíc Kč.

Správní náklady vzrostly celkem o 24,69 % (2 189 tisíc Kč). Správní náklady dceřiných společností zaniklých fúzí se na tomto nárůstu podílí částkou 842 tisíc Kč.

Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022		období od 1.1.2021 do 30.6.2021	
Mzdové náklady a odměny	5 242	47,42 %	4 071	45,92 %
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 818	16,45 %	1 444	16,29 %
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 495	22,57 %	2 142	24,16 %
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	579	5,24 %	520	5,87 %
Odpisy zařízení	96	0,87 %	25	0,28 %
Spotřeba materiálu	155	1,40 %	206	2,32 %
Ostatní správní náklady	669	6,05 %	457	5,16 %
Správní náklady celkem	11 054		8 865	

Největší položkou správních nákladů byly mzdové náklady a odměny (tj. odměny členům představenstva Fondu i zaniklých dceřiných společností, mimořádná kompenzace členovi dozorčí rady vyplacená v souladu s valnou hromadou schválenou smlouvou o výkonu funkce, odměny členů výboru pro audit, mzdy zaměstnanců Fondu a fúzí zaniklých dceřiných společností) a odvody s nimi související. Oproti prvnímu pololetí roku 2021 došlo k jejich zvýšení o 1 545 tisíc Kč (z toho 519 tisíc Kč náklady převzaté z dceřiných společností zaniklých fúzí).

Dále došlo ve srovnání s prvním pololetím roku 2021 k nárůstu nákladů na právní a poradenské služby.

Ve sledovaném období Společnost prodala jeden pozemek určený pro výstavbu bytového domu z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha k.ú. Hostavice a doprodala nebytové jednotky (1 sklep, 3 parkovací stání) v bytovém domě Jahodnice B1 Praha k.ú. Hostavice. Celkový zisk z prodeje těchto nemovitostí byl 11 458 tisíc Kč.

Ve stejném období minulého roku Společnost prodala 23 pozemků pro výstavbu řadových rodinných domů z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice, 1 sklep v bytovém domě Jahodnice B1 Praha, k.ú. Hostavice. Celkový zisk z prodeje těchto nemovitostí byl 2 841 tisíc Kč.

Výsledkem hospodaření z finanční činnosti za období 1-6/2022 byl zisk 6 723 tisíc Kč, což je o 5 763 tisíc Kč více než v období 1-6/2021. Výnosovou položkou byly úrokové výnosy z vkladů na běžných účtech 7 462 tisíc Kč (období 1-6/2021: 2 558 tisíc Kč), nákladovou položkou úrokové náklady 386 tisíc Kč (období 1-6/2021: 1 584 tisíc Kč), kurzové ztráty 324 tisíc Kč (období 1-6/2021: 0 tisíc Kč) a bankovní poplatky 29 tisíc Kč (období 1-6/2021: 14 tisíc Kč).

Celkový zisk Společnosti po zdanění za období 1-6/2022 byl 121 065 tisíc Kč, což je o 29 063 tisíc Kč více než v srovnatelném období roku 2021.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2022 byla 5 170 434 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 4 415 672 tisíc Kč (85,40 %) a krátkodobá aktiva 754 762 tisíc Kč (14,60 %). Oproti stavu k 31. 12. 2021 došlo k celkovému nárůstu aktiv o 106 716 tisíc Kč, z toho k 1. 1. 2022 (zahajovací rozvaha k rozhodnému dni fúze) o 24 285 tisíc Kč, v období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 o 82 431 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
Nehmotná aktiva	1 251	0,03 %	1 251	0,03 %	1 251	0,03 %
Investice do nemovitostí	4 412 105	99,92 %	4 394 132	99,92 %	3 896 132	88,39 %
Pozemky, budovy, zařízení	316	0,01 %	437	0,01 %	251	0,01 %
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,04 %	2 000	0,04 %	178 500	4,06 %
Majetkové účasti	-	-	-	-	331 551	7,52 %
Dlouhodobá aktiva celkem	4 415 672		4 397 820		4 407 685	

Největší položkou dlouhodobých aktiv jsou i nadále investice do nemovitostí. Fúzí nabyla Společnost nemovitost a pozemky v celkové hodnotě 498 000 tisíc Kč.

V prvním pololetí roku 2022 byly pořízeny investice do nemovitostí v hodnotě 17 973 tisíc Kč. Přírůstky investic – pořízení pozemku v lokalitě Brno – Chrlice, technická zhodnocení (stavební úpravy v objektech Galerie Tabačka Nový Jičín, Mikulov, Zlín) a projektové a další práce týkající se pozemků v Jindřichově Hradci, Průhonících a Hradci Králové Plačicích.

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	-	-	81 109	11,75 %	81 109	12,36 %
Zásoby	-	-	915	0,13 %	915	0,14 %
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	-	-	-	17 153	2,61 %
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	23 496	3,11 %	19 155	2,78 %	16 567	2,53 %
Ostatní pohledávky	1 173	0,16 %	4 458	0,65 %	4 393	0,67 %
Peněžní prostředky a ekvivalenty	730 093	96,73 %	584 546	84,69 %	535 896	81,69 %
Krátkodobá aktiva celkem	754 762		690 183		656 033	

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

V prvním čtvrtletí roku 2022 byl prodán pozemek určený pro výstavbu bytového domu z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice vykazovaný v dlouhodobých aktivech držených k prodeji a poslední nebytové jednotky v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k. ú. Hostavice vykazované v zásobách.

Nárůst krátkodobých pohledávek souvisí s nárůstem výše záloh hrazených dodavatelům energií (stav k 31. 12. 2021: 4 838 tisíc Kč, stav k 1. 1. 2022: 5 440 tisíc Kč, stav k 30. 6. 2022: 7 170 tisíc Kč). Hlavní položku ostatních pohledávek jsou příjmy a výdaje příštích období (stav k 31. 12. 2021: 4 010 tisíc, Kč, stav k 1. 1. 2022: 4 328 tisíc Kč, k 30. 6. 2022: 1 173 tisíc Kč).

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
Přijaté úvěry, půjčky	43 887	36,95 %	43 887	36,77 %	43 887	40,17 %
Závazek odložená daň	70 130	59,04 %	70 699	59,23 %	60 601	55,47 %
Ostatní dlouhodobé závazky	4 768	4,01 %	4 768	4,00 %	4 768	4,36 %
Dlouhodobé závazky celkem	118 785		119 354		109 256	

položka	k 30.6.2022		k 1.1.2022		k 31.12.2021	
Přijaté úvěry, půjčky	3 210	4,20 %	6 420	5,60 %	6 420	5,97 %
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	20 592	26,90 %	17 343	15,13 %	12 508	11,62 %
Ostatní závazky	52 744	68,90 %	90 848	79,27 %	88 708	82,41 %
Krátkodobé závazky celkem	76 546		114 611		107 636	

V období 1-6/2022 bylo splaceno celkem 3 210 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

V období 1-6/2022 byla částečně splacená krátkodobá část dlouhodobého závazku z titulu uzavřené Smlouvy o postoupení pohledávky výkazového v naběhlé hodnotě (stav k 30. 6. 2022: 39 827 tisíc Kč, stav k 31. 12. 2021: 79 655 tisíc Kč). Další dvě splátky proběhnou v souladu s podmínkami smlouvy k 1. 7. a 1. 10. 2022 (celková nominální výše těchto splátek 40 175 tisíc Kč).

Vlastní kapitál Společnosti se k 30. 6. 2022 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2021 o 128 277 tisíc Kč na částku 4 975 103 tisíc Kč, z toho k 1. 1. 2022 (zahajovací rozvaha k rozhodnému dni fúze) o 7 212 tisíc Kč, v období od 1. 1. 2022 do 30. 6. 2022 o 121 065 tisíc Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 96,22 % (k 31. 12. 2021: 95,72 %, k 1. 1. 2022: 95,40 %). Společnost nevyplácela dividendy.

TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI STRANAMI

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

V období 1-6/2022 obdrželi na základě valnou hromadou Fondu schválených smluv o výkonu funkce členové představenstva a dozorčí rady odměny v celkové výši 2 203 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 273 tisíc Kč (období 1-6/2021 celkem 1 638 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 0 tisíc Kč).

V období 1-6/2022 ani v období 1-6/2021 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. 2022 do 30. 6. 2022 a období od 1. 1. 2021 do 30. 6. 2021

Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
UNI HOBBY, a.s.	118 987	96 307
TRAVEL FREE, s.r.o.	3 062	1 702
Celkem	122 049	98 009

Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
UNI HOBBY, a.s.	805	795
UNIMEX GROUP, a.s.	1 230	1 230
Celkem	2 035	2 025

Správní náklady

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
UNIMEX GROUP, a.s.	173	66
Václavské, a.s.	518	494
Celkem	691	560

Úrokové výnosy

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Galerie Tabačka, a.s.	-	2 484
Celkem	0	2 484

Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
UNI HOBBY, a.s.	252	-
Celkem	252	0

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30. 6. 2022 a k 31. 12. 2021

Dlouhodobé a krátkodobé poskytnuté půjčky

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
Galerie Tabačka a.s.	-	193 653
Celkem	0	193 653

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	9 554	6 847
TRAVEL FREE, s.r.o.	724	810
Galerie Tabačka a.s.	-	232
UG-D, a.s.	-	7
Celkem	10 278	7 896

Ostatní pohledávky

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	148	952
Celkem	148	952

Krátkodobé závazky z obchodních vztahů

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	1 104	2 098
UNIMEX GROUP, a.s.	93	319
Václavské, a.s.	25	60
UG-D, a.s.	-	1
Celkem	1 222	2 478

Ostatní závazky

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
UNI HOBBY, a.s.	120	241
UNIMEX GROUP, a.s.	208	-
Václavské, a.s.	-	1
Celkem	328	242

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

Ve 2. pololetí 2022 bude Fond působit v prostředí, v němž je předpokládána stagnace, resp. pokles hrubého domácího produktu, budou posilovat ekonomické dopady války na Ukrajině a současně existuje i určitě nebezpečí vlivu obnoveného šíření onemocnění COVID-19. Pokud se dalo hovořit v 1. pololetí 2022 o velmi mírném růstu HDP, pro 2. polovinu tohoto roku odhaduje ČNB jeho pokles a absolutní snížení HDP. Významně k tomu přispěje i propad spotřeby domácností v návaznosti na snížení reálného příjmu. 2. čtvrtletí 2022 s sebou přineslo výrazný růst cen energetických komodit, přičemž výrazná nejistota ohledně výše cen, ale i samotné reálnosti dodání plynu a ropy zvyšují celkovou ekonomickou i mimoekonomickou nejistotu v ČR a ostatních zemích Evropské unie.

Zejména v důsledku téměř všeobecného růstu cen vstupů (energetické, zemědělské, surovinové apod.) a sílícího napětí došlo během 2. čtvrtletí 2022 k enormnímu nárůstu cen výrobců¹ (meziročně i mezičtvrtletně)². Ceny průmyslových výrobců vzrostly ve 2. čtvrtletí mezičtvrtletně o téměř 8 % a meziročně o téměř 28 %, ceny stavebních prací vzrostly mezičtvrtletně o téměř 4 % a meziročně o 13 % (je ovšem nutné zohlednit i předchozí nárůst v letech 2020 až 2021), ceny zemědělských výrobců vzrostly mezičtvrtletně o téměř 19 % a meziročně o 39 %. V 1. pololetí 2022 současně pokračoval enormní nárůst spotřebitelských cen³ - meziroční růst ve 2. čtvrtletí 15,8 %.

Nejvýrazněji se do tohoto zvýšení promítlo zvýšení cen v následujících oblastech: 1. bydlení (nejvyšší meziroční nárůsty: plyn – nárůst 50 %, elektřina – téměř +31 %, teplo a teplá voda téměř +18 %, náklady vlastnického bydlení⁴ +19 %), 2. potravin a nealkoholických nápojů, 3. dopravy (nárůst cen pohonných hmot a olejů meziročně cca 44,5 %) a dopravních služeb. Souhrnně se tento vývoj spotřebitelských cen projevil meziročním nárůstem o 17,4 % u zboží a o 13,1 % u služeb. Vzhledem ke zvyšující se nejistotě v ekonomické a sociální oblasti a pokračujícímu růstu cen tak lze předpokládat, že se bude dále snižovat ochota spotřebitele realizovat vysoké nákupy na trhu spotřebního zboží. Totéž se již projevuje a bude projevovat i v podnikatelské oblasti.

Ve 2. čtvrtletí došlo k meziročnímu nárůstu zaměstnanosti o 2,4 %, přičemž existují rozdíly mezi jednotlivými odvětvími. Míra zaměstnanosti ve věkové skupině 15-64 let dosáhla hodnoty 75,2 % (při zachování rozdílu mezi ženami (68,1 %) a muži (82,1 %)). Míra nezaměstnanosti klesla meziročně na 2,4 % (otázkou je dynamika a směr následujícího vývoje v souvislosti s nebezpečím platební neschopnosti zaměstnavatelů vzhledem k úhradám nákladů energií a uzavíráním provozů, resp. rušením pracovních míst). Průměrná hrubá měsíční nominální mzda na přepočtené počty zaměstnanců⁵ činila 40 086 Kč. To znamená nárůst oproti 2. čtvrtletí 2021 meziročně o 4,4 %, avšak zásadní je informace, že mzda reálně klesla zatím v průměru o 9,8 %. K poklesu reálné mzdy přitom došlo již ve 4. čtvrtletí 2021 (-3 %) a v 1. čtvrtletí 2022 (dalších -3,5 %).

Česká národní banka reagovala na inflační vývoj zvyšováním úrokových sazeb až do poloviny roku 2022⁶. Podle údajů zveřejněných ČNB by měla celková inflace na přelomu léta a podzimu překonat hranici 20 % a poté se snižovat na předpokládaných 16,5 % na konci roku 2022 (meziroční nárůst). Do blízkosti 2% cíle vyhlášeného dříve centrální bankou by se měla dostat, podle úvahy ČNB, až v polovině roku 2024 (přes 9,5 % odhadovaných pro rok 2023). Základní úrokové sazby – 2T reposazba, diskontní a lombardní sazba – byly od podzimu 2021 průběžně zvyšovány (z 4,5 %, 3,5 % a 5,5 % dne 3.2.2022 postupně na 7 %, 6 % a 8 % dne 22. 6. 2022). Na počátku

¹ Index se vztahuje na zboží, které je vyrobeno a předáno k odbytu v tuzemsku a nezahrnuje cenový vývoj výrobců pro vývoz.

² <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/vyvoj-indexu-cen-vyrobcu-2-ctvrtleti-2022>

³ <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/vyvoj-indexu-spotrebitelskych-cen-2-ctvrtleti-2022>

⁴ ceny nových bytů a rodinných domů prodaných jako finální produkt pro vlastní bydlení, individuální výstavba nových rodinných domů (všechny formy) renovace a přestavby rodinných domů

⁵ <https://www.czso.cz/csu/czso/cri/prumerne-mzdy-2-ctvrtleti-2022>

⁶ Prognóza ČNB – léto 2022 - Česká národní banka (cnb.cz)

srpna 2022 ČNB deklarovala snahu základní sazby již nezvyšovat a ponechat je na úrovni posledního navýšení z konce června 2022. Další postup ČNB je však těžko predikovatelný.

Měnové páry CZK/EUR a CZK/USD zaznamenaly v 1. pololetí poněkud odlišný trend vývoje. Zatímco česká koruna vůči euru s výjimkou dvou výjimečných výkyvů meziročně posilovala a vývoj byl v podstatě rovnoměrný (3. 1. 2022: 24,8 CZK/EUR; 30. 6. 2022: 24, 725 CZK/EUR), vůči americkému dolaru koruna oslabovala v podstatě od ruského vpádu na Ukrajinu (3. 1. 2022: 21,86 CZK/USD; 28. 2. 2022: 22,325 CZK/USD a 30. 6. 2022: 24, 831 CZK/USD).

Všechny výše uvedené aspekty žádají provádět i ve 2. pololetí 2022 pečlivou analytickou činnost, sledovat možná rizika a pravidelně je vyhodnocovat. Fond dlouhodobě realizuje výhodu financování investic z vlastních zdrojů. V tomto ohledu by vývoj úrokových sazeb neměl nijak limitovat jeho investiční aktivitu, poněvadž jediným závazkem z titulu přijatého úvěru je v rámci fúze převzatý bankovní úvěr, jehož podíl činí 0,9 % z celkových aktiv Fondu. Vzhledem k tomu, že Fond investuje na území České republiky a nemá žádná aktiva denominovaná v cizí měně, není ohrožen ani vývojem měnových kurzů. Faktorem, který bude pro Fond nejrizikovějším, je inflační růst. Ať již jde o nárůst cen stavební výroby a stavebních materiálů z hlediska realizace výstavby nových prodejních objektů Fondem či obnovy stávajícího portfolia, tak pokud jde o snižující se koupěschopnou poptávku obyvatelstva, včetně drobných živnostníků atd. Jejich omezení spotřeby a v důsledku toho snižování tržeb by mohlo ohrozit finanční kondici nájemců, kteří v objektech Fondu provozují svoji obchodní činnost. Současně bude muset Fond realisticky posuzovat otázku promítnutí inflačních doložek do zvyšování nájemného od 1. 1. 2023 a dále. Půjde o vyladění reálných možností nájemců a potřeb Fondu. První nájemci již avizovali požadavky na zachování výše nájmu i pro rok 2023 bez navýšení o inflaci nebo její část.

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.

Fond se pravidelně zabývá posouzením možného vlivu rizik týkajících se udržitelnosti. Tato rizika mohou představovat události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, jež by v případě, že by nastala, mohla mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu investice. Představenstvo není při investičním rozhodování v rámci obhospodařování společnosti jako investičního fondu povinno zohledňovat hlavní nepříznivé dopady svých investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti. Fond proto nezohledňuje rizika udržitelnosti jako samostatnou kategorii rizik, jelikož předemtná rizika nepovažuje, s ohledem na složení portfolia, za relevantní pro Fond. Současně mohou být logicky již obsažena v jiných kategoriích rizik.

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V rámci pravidelného hodnocení rizik obecně, jehož součástí je i zhodnocení funkčnosti a aktuálnosti nastavených procesů, nebylo nutné měnit nastavené procesy. V prvním pololetí 2022 byla v této oblasti vypracována zpráva o provedení zátěžových testů za rok 2021.

Pro druhou polovinu roku 2022 jsou plánovány čtyři zátěžové testy s náměty:

- A. Dopad inflace do zvyšování nájemného a možné způsoby jednání nájemců vůči fondu jako pronajímateli.
- B. Zvýšení úrokových sazeb v důsledku překotného negativního vývoje na trhu úrokových sazeb a dopad tohoto vývoje na obhospodařování majetku fondu.
- C. Enormní navýšování nákladů na energie a dopad tohoto navýšování pro Fond.
- D. Změna depozitáře Fondu jako operační riziko.

Pro identifikaci možných rizik si Fond zpracovával podklady k ocenění jednotlivých nemovitých věcí v portfoliu Fondu (staveb a pozemků), k vývoji příjmů Fondu. Současně nadále věnoval pozornost agendě spojené se

zajišťováním konkrétních podmínek pro další investování, resp. pro zhodnocování pozemků, jež se v majetku Fondu již nacházejí (žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu apod.). Úspěšnost vyjednávání v rámci této agendy z dlouhodobého hlediska ovlivňuje taktiku investování Fondu, zejména pak potenciální ziskovost rozvinutí jednotlivých podnikatelských záměrů či prostý odprodej pozemků.

Vývoj podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu nevyvolaly v 1. pololetí 2022 nová rizika a nejistoty. Ve svém důsledku lze konstatovat, že se ve sledovaném období neprojevila žádná skutečnost, která by zásadním způsobem ovlivnila, resp. znevýhodnila podnikání Fondu.

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

RIZIKO KONCENTRACE

Koncentrace využití nemovitostí Fondu na pronájem marketů typu DIY (Do-It-Yourself), které generují více než 80 % příjmů z pronájmu objektů, se drží v podstatě na stejné úrovni. Počet marketů DIY ve vlastnictví Fondu dosáhl počtu 12. Dva z těchto marketů jsou umístěny v obchodních střediscích, které Fond vlastní, ostatní jsou samostatné objekty.

K 30. 6. 2022 zaznamenal Fond nárůst příjmů z titulu nájemného a má nadále dostatek prostředků, aby z vlastních zdrojů investoval jak do stávajícího dlouhodobého majetku Fondu, tak do plánovaných nových investic. I v prostředí prudkého inflačního růstu Fond předpokládá, že segment DIY, spolu s oblastmi prodeje nutných životních předmětů (potraviny, drogistické zboží, léčiva a zdravotní potřeby), by alespoň v následujícím pololetí neměl zaznamenat žádný, resp. výraznější propad svých příjmů.

V posledních dvou letech Fond provedl investice, kterými posílil diverzifikaci investic do komerčních nemovitostí mimo segment DIY s cílem přispět k dalšímu snížení výše uvedeného rizika koncentrace. Další podobné investice však neplánuje, mimo jiné vzhledem k výše uvedenému a i proto, že právě koncentrace na segment DIY v minulosti (v době pandemie onemocnění COVID-19) pomohla Fondu minimalizovat ztráty na nájemném, neboť sektor DIY byl po potravinářských a drogistických řetězcích zasažen pouze nepatrně.

Nemovitosti s obchodními prostorami jsou zcela (určené pro DIY) nebo z rozhodující části pronajaty. Vzhledem k celkovým příjmům považuje Fond riziko aktuálně za zanedbatelné, kdy by nemělo nijak ohrozit likviditu Fondu.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedná se o významné riziko, jemuž Fond čelí a jež se v popisovaném období projevovalo:

- sníženou likviditou nemovitého majetku – v 1. pololetí 2022 nedošlo k žádnému nabytí nemovitých věcí. Fond dokončil prodej pozemku určeného k výstavbě bytového domu v rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ v katastrálním území Hostavice Praha. Cena dosažená při realizaci byla vyšší, než byla hodnota ocenění aktiva k 31. 12. 2020, resp. 2021, potažmo cena pořízení. Další prodeje byly pozastaveny.
- průtahy spojenými se zajišťováním konkrétních podmínek pro další investování a zhodnocování pozemků (změny územních plánů apod.). Tyto skutečnosti jsou Fondem obtížně ovlivnitelné, poněvadž se v nich projevuje změna stanovisek a priorit zejména místních samospráv a neúměrně se vlekoucí správní proces. Věcně ke změnám v majetku Fondu nedochází, avšak vlekoucí se správní jednání a investiční nejistota z nich plynoucí může negativně ovlivnit zhodnocení vybraných pozemků a omezuje možnost efektivně jednat. Tento aspekt rizika s časem narůstá. Má objektivní charakter a je obtížné ho predikovat. Tyto okolnosti se nejvíce projevují v projektu Plačice, Chrlice, resp. Kladno. Nelze vyloučit, že Fond bude na takové komplikace nadále reagovat odprodejem některých pozemků, o něž je zájem, byť je chtěl původně sám dále zhodnocovat přípravou území či případnou navazující výstavbou.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné. Za celou dobu existence Fondu se nikdy negativně neprojevovalo. Tato situace se v 1. pololetí 2022 nezměnila, a to ani v souvislosti s opatřeními proti šíření onemocnění COVID 19, ani v souvislosti se situací vyvolanou mimo jiné válkou na Ukrajině. V každém případě Fond bude dále analyzovat vývoj jak z hlediska dynamiky, resp. možného ohrožení příjmů inkasovaných od nájemců (včetně posuzování variant aplikace inflačních doložek vzhledem k předpokládané dvouciferné výši celkové inflace za rok 2022), tak z hlediska enormně se zvyšujících finančních nákladů na energie apod. V tomto směru jsou Fondem vypracovávány i zátěžové testy.

Tím, že Fond z titulu uzavřeného investičního fondu realizuje výhodu neexistence závazku zpětných odkupů, vylučuje potenciální riziko vysoké nejistoty a může tak efektivně predikovat i aktuálně řídit svoji likviditu. Fond je schopen investovat do nových projektů z vlastních prostředků.

ÚROKOVÉ RIZIKO

Fond v současné době nepracuje s cizími zdroji s výjimkou úvěru od České spořitelny, a.s., jenž převzal z titulu fúze se společností Unistav International, a.s. Fond má dostatečnou likvidní rezervu, aby mohl úvěr bez problému splácet.

Fond aktuálně nepředpokládá využití cizích zdrojů pro obnovu nemovitostního portfolia, resp. nabývání nových nemovitostních projektů – vzhledem k situaci na úvěrovém trhu (dosavadní dynamice zvýšení základních úrokových sazeb ČNB a skutečné i potenciální dynamice marží úvěrujících bank k pokrytí, resp. snížení rizik), vzhledem k prudkému růstu inflace a celkové očekávané nestabilitě trhu.

Přesto si Fond nově zpracovává zátěžový test pro variantní scénáře nárůstu úrokových sazeb a jejich dopadů.

Hospodářská, potažmo politická a teritoriální, situace je pravděpodobně nejhorší za posledních 30 let. Existuje příliš faktorů, které celosvětově ovlivňují ekonomiku České republiky i ostatních zemí a jejich budoucí komplexní vývoj. Nejde jen o nejistoty způsobené například válkou na Ukrajině, ale dochází k urychlenému přeskupování světové ekonomické síly a moci⁷, kdy jsou opodstatněné i obavy o celkové zhoršení postavení Evropy ve světě. V důsledku ekonomické krize a zhoršujících se životních podmínek obyvatelstva lze očekávat znatelné snížení životní úrovně, jež se mimo jiné promítne i do výše finančních prostředků, které jsou jednotlivé sociální skupiny ochotny a schopny vydat na zbytečnou spotřebu. Toto se pak zprostředkovaně může, v delším horizontu a dočasně, promítnout do efektivnosti Fondu.

Přes případné výše uvedené nepříznivé podmínky má Fond ve 2. pololetí roku 2022 předpoklady, aby se uspokojivě vyrovnal se všemi uvažovanými riziky a nejistotami.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2022 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

I přes výše uvedené (rostoucí ceny energií a válka na Ukrajině, zdražení surovin nutných nejen pro stavební práce, ale i PHM, výrazný nárůst inflace) se situace na nájemcích, kteří generují hlavní část příjmů Fondu, v prvním pololetí roku 2022 nijak výrazně nepodepsala. Příjmy Fondu byly v prvním pololetí roku 2022 stabilní a odpovídaly příjmům plánovaným. Je samozřejmě otázkou, zda zhoršující se ekonomickou situaci v druhé polovině roku 2022 nájemci zvládnou, či zda budou požadovat nějaké úlevy. Nelze samozřejmě předjímat, nicméně lze s velkou pravděpodobností predikovat, že inflaci roku 2022 nebude část nájemců schopna absorbovat, a tudíž se očekává, že, v následujícím roce nebude možné všem nájemcům plně indexovat nájemné.

⁷ <https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/ekonomika-lukas-kovanda-energie-ropa-inflace>.

V druhém pololetí roku 2022 mohou vývoj podnikatelské činnosti a hospodářský výsledek Společnosti významně ovlivnit také níže uvedené skutečnosti:

- případný prodej pozemků v Táboře,
- případný prodej pozemků pro řadové rodinné domy v počtu 24 o celkové výměře 4794 m² a dvou pozemků pro bytové domy (877/17 o rozloze 1882 m² a 877/22 o rozloze 4.955 m²)
- vývoj ve věci změny územního rozhodnutí pro lokalitu Brno – Chrlice,
- vývoj zapracování 69.000 m², které byly vyjmuty ze zemědělského půdního fondu, do územního plánu města Hradec Králové, lokalita Plačice,
- vývoj ve věci dopravního řešení napojení na mimo sousední pozemky v projektu „Kladno – Kročehlavy“ a realizace investice společnosti ČEZ Distribuce nutné k dovedení elektrické energie na pozemek fondu a na tzv „zokruhování“ trafostanic.
- podpis plánovací smlouvy s obcí Průhonice a postup prací na územní studii projektu a na regulačním plánu, včetně modelace protihlukového valu a dokumentace pro územní rozhodnutí pro připojení zóny na infrastrukturu. Nepředpokládá se žádný zásadní vývoj do voleb, v září roku 2022.

PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB

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



JUDr. Jiří Šimáně
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 19. 9. 2022

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ INDIVIDÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA OBDOBÍ
KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2022 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI
STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU
UNII**

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2022	k 31.12.2021
DLOUHODOBÁ AKTIVA	2.1.	4 415 672	4 407 685
Nehmotná aktiva		1 251	1 251
Investice do nemovitostí		4 412 105	3 896 132
Pozemky, budovy a zařízení		316	251
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	178 500
Majetkové účasti		-	331 551
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	2.2.	754 762	656 033
Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji		-	81 109
Zásoby		-	915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám		-	17 153
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		23 496	16 567
Ostatní pohledávky		1 173	4 393
Peněžní prostředky a ekvivalenty		730 093	535 896
AKTIVA CELKEM		5 170 434	5 063 718
VLASTNÍ KAPITÁL	2.3.	4 975 103	4 846 826
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 063 303	1 935 026
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		118 785	109 256
Přijaté úvěry, půjčky	2.4.	43 887	43 887
Závazek odložená daň		70 130	60 601
Ostatní dlouhodobé závazky	2.4.	4 768	4 768
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		76 546	107 636
Přijaté úvěry, půjčky	2.4.	3 210	6 420
Krátkodobé závazky z obchodního styku	2.5.	20 592	12 508
Ostatní závazky	2.4., 2.5.	52 744	88 708
PASIVA CELKEM		5 170 434	5 063 718

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Výnosy z pronájmu a služeb	3.1.	144 920	123 212
Čisté výnosy související s poplatky za služby	3.2.	3 170	2 353
Čisté výnosy z pronájmu		148 090	125 565
Náklady na provoz nemovitostí	3.3.	-28 401	-22 477
Tržby z prodeje zásob		871	52
Náklady na pořízení zásob, držbu a prodej zásob		-937	-77
Snížení hodnoty majetku	3.4.	115	-1 050
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí		-	-
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	3.5.	252	69
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	3.5.	11 524	2 797
Správní náklady	3.6.	-11 054	-8 865
Provozní výsledek hospodaření		120 460	96 014
Úrokové výnosy		7 462	2 558
Úrokové náklady		-386	-1 584
Ostatní čistý finanční výsledek		-353	-14
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	3.7.	6 723	960
Zisk/ Ztráta před zdaněním		127 183	96 974
Daň z příjmů	3.8.	-6 118	-4 972
Zisk/ Ztráta za účetní období		121 065	92 002
Ostatní úplný výsledek za účetní období			
Úplný výsledek za účetní období celkem		121 065	92 002

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 31.12.2020	2 805 000	106 800	1 622 159	4 533 959
Zůstatek k 1.1.2021	2 805 000	106 800	1 622 159	4 533 959
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	92 002	92 002
Zůstatek k 30.6.2021	2 805 000	106 800	1 714 161	4 625 961
Zůstatek k 1.7.2021	2 805 000	106 800	1 714 161	4 625 961
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	220 865	220 865
Zůstatek k 31.12.2021	2 805 000	106 800	1 935 026	4 846 826
Zůstatek k 1.1.2022*	2 805 000	106 800	1 942 238	4 854 038
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	121 065	121 065
Zůstatek k 30.6.2022	2 805 000	106 800	2 063 303	4 975 103

*viz bod 1. Informace ohledně fúze

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	k 30.6.2022	k 30.6.2021
Peněžní toky z provozní činnosti:		
Zisk před zdaněním	127 183	96 974
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 a dlouhodobých aktiv držенých k prodeji	-11 776	-2 866
Odpisy/amortizace hmotného a nehmotného majetku	96	25
Snížení hodnoty aktiv	-115	1 050
Úrokové výnosy	-7 462	-2 558
Úrokové náklady	386	1 584
Kurzové rozdíly	324	-
Ostatní nepeněžní úpravy	-	-
Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv	-18 546	94 209
Změny v provozních aktivech a pasivech:		
Zásoby	915	58
Pohledávky	189 944	-18 684
Závazky	-29 608	20 866
Úroky přijaté	7 462	2 558
Úroky placené	-386	-1 584
Zaplacená daň z příjmu	-6 703	-5 659
Čisté peněžní toky z provozní činnosti	143 077	91 764
Peněžní toky z investiční činnosti:		
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí	-17 892	-26 752
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držенých k prodeji	112 397	67 073
Čisté peněžní toky z investiční činnosti	94 505	40 321
Splátky úvěrů	-3 210	-3 120
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-40 175	-60 263
Čisté peněžní toky z finanční činnosti	-43 385	-63 383
Čisté snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	194 197	68 702
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku období	535 896	324 839
Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci období	730 093	393 541

PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2022, 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. 2021 a zahajovací rozvahu k 1. 1. 2022.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. 12. 2021 a zahajovací rozvaze k 1. 1. 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 celkem 12 zaměstnanců (k 31. 12. 2021 celkem 8 zaměstnanců).

V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to 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. 2021.

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

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2022 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 zkrácenou mezitímní účetní závěrku dne 19. 9. 2022.

1. INFORMACE OHLEDNĚ FÚZE K 1.1.2022

Níže uvedené tabulky představují účetní zachycení sloučení Společnosti se společností UG-D, a.s. a společností Galerie Tabačka a.s.

1.1. Aktiva

v tisících Kč	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 407 685	9 576	384 362	-495	113 921	113 426	-517 229	4 397 820
Nehmotná aktiva	1 251		1 625		-1 625	-1 625		1 251
Investice do nemovitostí	3 896 132		382 454		115 546	115 546		4 394 132
Pozemky, budovy a zařízení	251		186			0		437
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	178 500		97			0	-176 597	2 000
Odložená daňová pohledávka				38		38	-38	0
Majetkové účasti	331 551	9 576		-533		-533	-340 594	0
						0		0
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	656 033	33 861	18 175	-198	-4	-202	-17 684	690 183
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	81 109					0		81 109
Zásoby	915	198	4	-198	-4	-202		915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	17 153					0	-17 153	0
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	16 567	224	2 507			0	-143	19 155
Ostatní pohledávky	4 393	139	313			0	-387	4 458
Peněžní prostředky a ekvivalenty	535 896	33 300	15 351			0	-1	584 546
						0		0
AKTIVA CELKEM	5 063 718	43 437	402 537	-693	113 917	113 224	-534 913	5 088 003

1.2. Vlastní kapitál

v tisících Kč	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
Základní kapitál	2 805 000	2 000	132 000				-134 000	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800		8 000				-8 000	106 800
Nerozdělený zisk	1 935 026	40 923	44 342	-693	92 272	91 579	-169 632	1 942 238
VLASTNÍ KAPITÁL	4 846 826	42 923	184 342	-693	92 272	91 579	-311 632	4 854 038

1.3. Závazky

v tisících Kč	stav k 31.12.2021			úpravy přechod na IAS/IFRS UG-D, a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS Galerie Tabačka a.s.	úpravy přechod na IAS/IFRS celkem	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2022
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (IFRS)	UG-D, a.s. (České účetní předpisy)	Galerie Tabačka a.s. (České účetní předpisy)					
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	109 256	0	194 865	0	20 657	20 657	-205 424	119 354
Přijaté půjčky	43 887							43 887
Závazek odložená daň	60 601		16 607		21 645	21 645	-28 154	70 699
Rezervy			988		-988	-988		0
Ostatní závazky	4 768		177 270			0	-177 270	4 768
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	107 636	514	23 330	0	988	988	-17 857	114 611
Přijaté půjčky krátkodobé	6 420		18 000			0	-18 000	6 420
Krátkodobé závazky z obchodního styku	12 508	182	4 123			0	530	17 343
Ostatní závazky	88 708	332	1 207		988	988	-387	90 848
ZÁVAZKY CELKEM	216 892	514	218 195	0	21 645	21 645	-223 281	233 965

2. VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

2.1. 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. 2022 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. Vzhledem k tomu, že období 1-6/2022 nebyly prodány žádné pozemky, byla ponechána v hodnotě k 31. 12. 2021.

Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2021	3 050 660	751 284	94 188	3 896 132
Zůstatek k 1.1.2022*	3 521 660	778 284	94 188	4 394 132
Investice/akvizice	-	7 955	-	7 955
Převody	-	-	-	-
Náklady na rozvojové projekty	-	-	975	975
Přírůstky investic do nemovitostí	-	-	9 043	9 043
Úbytky investic do nemovitostí	-	-	-	-
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2022	3 521 660	786 239	104 206	4 412 105

*viz bod 1. Informace ohledně fúze

Hodnota portfolia investic do nemovitostí nebyla k 30. 6. 2022 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. 2022.

Přírůstky investic do nemovitostí představují pořízení pozemku v lokalitě Brno Chrlice, technická zhodnocení (stavební úpravy v objektech Galerie Tabačka Nový Jičín, Mikulov, Zlín) a projektové a další práce týkající se pozemků v Jindřichově Hradci, Průhoncích a Hradci Králové Plačicích.

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. 2022 je 316 tisíc Kč (pořizovací cena 2 098 tisíc Kč, oprávky 1 782 tisíc Kč). V období 1-6/2022 nebyl žádný majetek nově pořízen ani vyřazen. Majetek nabytý fúzí (pořizovací cena 247 tisíc Kč, oprávky k 1. 1. 2022 61 tisíc Kč) viz. bod 1. Informace ohledně fúze.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	176 500
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	178 500

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

Dlouhodobé pohledávky poskytnuté spřízněným osobám byly vyloučeny v zahajovací rozvaze k 1.1.2022 viz. bod 1. Informace ohledně fúze.

Majetkové účasti

K 30. 6. 2022 nemá Společnost žádné majetkové účasti. Podíly v zaniklých dceřiných společnostech UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. byly vyloučeny v zahajovací rozvaze viz. bod 1. Informace ohledně fúze.

2.2. Krátkodobá aktiva

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji	-	81 109
Zásoby	-	915
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	-	17 153
Pohledávky z obchodních vztahů	16 326	11 729
Poskytnuté zálohy	7 170	4 838
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	23 496	16 567
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	-	253
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	254	1 541
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	919	2 469
Ostatní pohledávky – ostatní	-	130
Celkem ostatní pohledávky	1 173	4 393

Pozemek včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice určený pro výstavbu bytového domu převedený k 31. 12. 2021 z kategorie investice do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držaná k prodeji byl v I. čtvrtletí roku 2022 prodán.

Byly doprodány poslední nebytové jednotky v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ Praha, k.ú. Hostavice.

Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám byly vyloučeny v zahajovací rozvaze k 1. 1. 2022 viz. bod 1. Informace ohledně fúze.

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

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
Bankovní účty	729 968	535 874
Pokladní hotovost	125	22
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	730 093	535 896

2.3. Vlastní kapitál

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

Společnost neemitovala žádné nové akcie a nedrží žádné vlastní akcie.

	k 30.6.2022	k 30.6.2021
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	121 065	92 002
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	121 065	92 002
Základní zisk na akcii v Kč	21 580,20	16 399,70
Zředěný zisk na akcii v Kč	21 580,20	16 399,70

2.4. 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. 2022 je 47 097 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 50 307 tisíc Kč), z toho částka 3 210 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2022 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 43 887 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

Výše závazku z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky v souvislosti s akvizicí fúzí zaniklé společnosti Galerie Tabačka a.s. splatného postupně ve splátkách do 15. 1. 2024 vykázána v naběhlé hodnotě je k 30. 6. 2022 celkem 44 595 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 84 423 tisíc Kč). Z toho je částka 4 768 tisíc Kč vykázána v dlouhodobých závazcích a částka 39 827 tisíc Kč vykázána v krátkodobých závazcích (k 31. 12. 2021: 79 655 tisíc Kč). Celková nominální výše závazků k 30. 6. 2022 je 45 175 tisíc Kč (k 31. 12. 2021: 85 350 tisíc Kč).

2.5. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 30.6.2022	k 31.12.2021
Závazky z obchodního styku	16 455	7 347
Přijaté zálohy	4 125	4 745
Závazky – spřízněné osoby	12	416
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	20 592	12 508
Výdaje příštích období	7 002	5 728
Výnosy příštích období	1 179	1 208
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 085	734
Daň z příjmů splatná	586	-
Ostatní daně	1 869	1 365
Ostatní závazky – ostatní*	41 023	79 673
Celkem ostatní závazky	52 744	88 708

* Částka závazky z titulu Smlouvy o postoupení pohledávky viz bod 2.4.

3. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Výnosy z pronájmu	144 855	122 062
Výnosy ze služeb	65	1 150
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	144 920	123 212

3.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	37 658	17 886
Náklady na energie	-37 784	-17 427
Výnosy související s pronájmem – ostatní	6 717	2 320
Náklady na poskytované služby	-3 421	-426
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	3 170	2 353

3.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Opravy a udržování nemovitostí	16 263	11 240
Bezpečnostní služby	3 013	2 883
Daň z nemovitostí	2 819	2 649
Správa budov a nemovitostí	2 488	1 941
Ostatní náklady související s nemovitostmi	3 818	3 764
Náklady na provoz nemovitostí celkem	28 401	22 477

3.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-	-1 107
Snížení hodnoty pohledávek	115	57
Snížení hodnoty majetku celkem	115	-1 050

3.5. Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držných k prodeji

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2022 do 30.6.2022
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	92 889	54 283
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-81 109	-51 417
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-4	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držných k prodeji	11 776	2 866

3.6. Správní náklady

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Mzdové náklady a odměny	5 242	4 071
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 818	1 444
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 495	2 142
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	579	520
Odpisy zařízení	96	25
Spotřeba materiálu	155	206
Ostatní správní náklady	669	457
Správní náklady celkem	11 054	8 865

3.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2022 do 30.6.2022	období od 1.1.2021 do 30.6.2021
Bankovní úroky	7 462	74
Úroky – dlouhodobé půjčky	-	2 484
Úrokové výnosy celkem	7 462	2 558
Bankovní úroky	39	44
Úroky – dlouhodobé závazky	347	1 540
Úrokové náklady celkem	386	1 584
Bankovní poplatky	29	14
Kurzové ztráty	324	-
Ostatní čistý finanční výsledek	353	14

3.8. Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2022	k 30.6.2021
Daň z příjmů – splatná	6 687	3 901
Odložená daň z příjmů	-569	1 071
Daň z příjmů celkem	6 118	4 972

4. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY

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 takovýto spor mohl být vůči Společnosti zahájen.

5. VÝZNAMNÉ UDÁLOSTI PO SKONČENÍ MEZITÍMNÍHO OBDOBÍ

Vedení Společnosti si není vědomo jakýchkoli významných skutečností, které se staly po datu mezitímní účetní závěrky a které by měly významný vliv na účetní výkazy k 30. červnu 2022.

V Praze dne 19. 9. 2022



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva