

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

Pololetní finanční zpráva za 1. pololetí roku 2024

OBSAH

HLAVNÍ ÚDAJE	3
PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2024	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 2024 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ	15
PROHLÁŠENÍ ODPOVĚDNÝCH OSOB	16
MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2024 SESTAVENÁ V SOULADU S MEZINÁRODNÍMI STANDARDY ÚČETNÍHO VÝKAZNICTVÍ VE ZNĚNÍ PŘIJATÉM PRO EVROPSKOU UNII	17

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. 2024 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu:

Akcionář	přímý podíl
JUDr. Jiří Šimáně, Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1	53,69 %
Ing. Jaromír Šmejkal, Ječná 29, 120 00 Praha 2	35,79 %

Orgány Společnosti k 30. 6. 2024

Představenstvo

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

Dozorčí rada

předseda dozorčí rady

člen dozorčí rady

člen dozorčí rady

Ing. Ludvík Macháček

Ing. Jiří Pavlát

Ing. Jan Kůrka

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

Od počátku roku 2024 do dne vydání této zprávy se konala jedna valná hromada, a to 26. června 2024.

Valná hromada vzala na vědomí Informaci představenstva o podnikatelské činnosti a projednala návrh na vypořádání hospodářského výsledku – zisku za rok 2023. Dále valná hromada projednala Zprávu o vztazích za rok 2023, vzala na vědomí stanovisko dozorčí rady k řádné účetní závěrce za rok 2023 a návrhu na vypořádání hospodářského výsledku za rok 2023, Zprávu dozorčí rady o její činnosti v roce 2023 a informaci dozorčí rady o přezkoumání Zprávy o vztazích za rok 2023. Valná hromada schválila účetní závěrku za rok 2023, návrh na vypořádání zisku a novou Smlouvu o výkonu funkce člena představenstva. Valná hromada v návaznosti na rozhodnutí valné hromady fondu konané na podzim r. 2023, která schválila nabytí významných aktiv určených pro další development, resp. celkovou rekonstrukci, rozhodla o převedení veškerého zisku účetního období roku 2023 do nerozděleného zisku minulých let, neboť je nezbytné, aby fond disponoval dostatečnými finančními prostředky pro realizaci těchto projektů. Valná hromada navíc projednala Zprávu o odměňování za rok 2023 včetně Výroku auditora k ní a určila auditora pro rok 2024. V zápise Společnosti v obchodním rejstříku nedošlo ve sledovaném období k žádným změnám, s výjimkou informace o zápisu fúze sloučením. K 30. 6. 2024 se Společnost v důsledku fúze sloučením stala jedinou nástupnickou společností své 100% dceřiné společnosti Vinohradská BLDG, a.s., a to s rozhodným dnem 1. 1. 2024.

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

Ovládajícími osobami a skutečnými majiteli Fondu zůstávají i nadále JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal.

K 31. 12. 2023 vlastnil Fond 100 % akcií společnosti Vinohradská BLDG, a.s.

K 30. 6. 2024 nemá Fond žádnou majetkovou účast. Společnost Vinohradská BLDG, a.s. zanikla dne 30. 6. 2024 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. 2024. Fúzí nedošlo ke zvýšení základního kapitálu nástupnické společnosti ze jmění zanikající společností.

Zahajovací výkaz o finanční pozici (zahajovací rozvaha) k 1. 1. 2024 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 2024.

PODNIKATELSKÁ ČINNOST SPOLEČNOSTI ZA PRVNÍ POLOLETÍ ROKU 2024

Ani v I. pololetí roku 2024 bohužel nedošlo k uklidnění negativních vlivů působících externě na podnikatelské prostředí. Stále pokračuje válečný konflikt na Ukrajině, došlo ke zhoršení situace na Blízkém východě, pokračovaly útoky na obchodní lodě v Rudém moři, ceny plynu bohužel začaly po snížení opět růst.

Ve vztahu k Rusku nedošlo v I. pololetí roku 2024 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.

Pozitivní zprávou je, že dle zveřejněných prognóz nastává oživení v oblasti výkonnosti české ekonomiky. Nízká nezaměstnanost vytváří stále tlaky na pracovní trh a neumožňuje omezení růstu mezd. Pozitivní zprávou je i to, že se podařilo zastavit růst inflace, jejíž meziroční hodnota by se dle odhadů po třech bouřlivých letech měla dostat pod hranici 3 %. Pro Fond a jeho nájemce je pak zásadní skutečnost, že spotřeba domácností se začala opět plynule zvyšovat. Ačkoliv od počátku roku 2024 dochází k pozvolné stabilizaci realitního trhu a nabídkové ceny nemovitostí v segmentu, na který se Fond při svých investicích soustředí, pozvolna rostou, do přípravy nových projektů aktuálně velmi negativně zasahují problémy s uvedením nového stavebního zákona do praxe. Nové stavební úřady jsou zahlceny a kvůli technickým problémům s digitalizací ochromeny a zlepšení v nejbližší době nelze očekávat. To má pochopitelně velmi negativní dopad na investice, které Fond připravuje (nová výstavba v Jindřichově Hradci a Kladně, dostavba obchodního centra v Novém Jičíně, investice ve Zlíně, kompletní rekonstrukce budovy Vinohradská atd.).

Struktura nemovitého majetku Fondu se v I. pololetí roku 2024 nijak zásadně nezměnila, hlavními aktivy zůstávají nadále pozemky s pronajímatelnými objekty. Jedná se o obchodní centra v Chomutově, Českých Budějovicích, Praze Roztylech, České Lípě I a II, Pardubicích, Jihlavě, Svitavách, Valašském Meziříčí, Novém Jičíně, Zlíně, Starém Městě u Uherského Hradiště, Hodoníně, Brně a maloobchodní prodejna v Mikulově. Uvedené nemovitosti jsou z rozhodující části pronajaty. Nájemné z těchto objektů tak 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 2024 plnit, nedošlo k žádné fluktuaci nájemců. V I. pololetí r. 2024 Fond v rámci optimalizace provozních nákladů realizoval fúzi sloučením, v jejímž důsledku k 30. 6. 2024 zanikla sloučením s Fondem společnost Vinohradská BLDG, a.s. Fúzí pak Fond získal do portfolia lukrativní nemovitost Vinohradská 10 a tuto nemovitost připravuje ke kompletní rekonstrukci. Fond i nadále pokračuje ve vyhledávání vhodných investic, zejména obchodních center s rozmanitou skladbou nájemců tak, aby se snižovalo vysoké riziko koncentrace.

I přes mírné snížení úrokových sazeb na termínovaných účtech se Fondu daří na těchto účtech dosahovat zhodnocení volných finančních prostředků připravených pro realizaci připravovaných projektů a v souladu s platným statutem a investiční strategií také k případnému rozšíření nemovitostního portfolia Fondu nákupem nemovitostí či nemovitostních společností.

U pozemkového portfolia určeného k developmentu nebo budoucímu prodeji (jak v současném stavu, tak po částečném developmentu) došlo v I. pololetí r. 2024 k tomuto vývoji:

- **Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“** (k. ú. Hostavice) – v projektu bylo prodáno dalších 16 pozemků pro výstavbu rodinných domů, v majetku Fondu zůstává již jen 1 pozemek pro rodinný dům, 2 pozemky pro výstavbu bytových domů, pozemek pro školství a sport a vzorový řadový rodinný dům. Nadále bude probíhat vyhledávání zájemců o odkup zbývajících aktiv projektu.
- **Jindřichův Hradec** – je připravována výstavba budovy pro další DIY market, budoucím nájemcem bude společnost UNI HOBBY, a.s. Aktuálně je v projektu nakoupeno 17 354 m² pozemků, na základě žádosti

budoucího nájemce bylo vyjednáno dokoupení cca 680 m² pro potřeby rozšíření zahrady marketu DIY. Předpokládáné otevření marketu je plánováno na podzim 2025.

- **Nový Jičín** – volný pozemek určený pro výstavbu občanské vybavenosti (rozšíření nákupního centra). Fond pokračuje v přípravě rozšíření stávajícího obchodního centra Galerie Tabačka. Je dokončována sloučená dokumentace k územnímu rozhodnutí a stavebnímu povolení, finalizuje se příprava Smluv o budoucích nájemních smlouvách s budoucími hlavními nájemci. Dokončení dostavby je plánováno na druhou polovinu roku 2025.
- **Kladno Kročehlavy** – Fond pokračuje v realizaci záměru postavit na vlastněných pozemcích objekt marketu DIY. V současné době byl dokončen projekt na zokruhování elektrických kabelů k trafostanici, ze které se bude objekt zásobovat elektrickou energií. Paralelně probíhají projekční práce ke získání územního rozhodnutí. Otevření marketu je předpokládáno na podzim 2026.
- **Hradec Králové Plačice** – pokračují právní kroky tak, aby část pozemků Fondu byla zařazena do zastavitelného území. Dle Fondu jsou splněny všechny podmínky pro takové zařazení, a to i s ohledem na historický vývoj, kdy město Hradec Králové činilo aktivní kroky k vydání nezbytných stanovisek DOSS. Byla podána námitka k opakovanému projednávání nového územního plánu, neboť Fond je vlastníkem pozemků, které jsou dotčeny podstatnými úpravami nového územního plánu. Pokud by námitka neuspěla, bude Fond nucen podat žalobu, kterou bude, po jeho vydání, napadena příslušná část územního plánu statutárního města Hradec Králové.
- **Brno Chrlice** – aktuálně v projektu plánované bytové výstavby probíhá správní řízení na vydání změny územního rozhodnutí. Veškeré věcné náležitosti jsou již ze strany Fondu splněny, bohužel v důsledku obstrukčního jednání vedení MČ Brno-Chrlice je třeba vyčkat na vyřízení námítky podjatosti podané proti úřednicím, které změnu zpracovávají.
- **Tábor** – stav bez změny, pozemky o celkové výměře 9 986 m² definované jako plochy smíšené obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Pokud se objeví zajímavá nabídka na odkup, Fond pozemky prodá.
- **Průhonice** – byl dokoupen pozemek pro úspěšnou realizaci projektu. Výstavba je navázána na vybudování tzv. Vestecské spojky, jejíž realizace se oddaluje, aktuálně kvůli podané kasační stížnosti. Lze bohužel předpokládat, že kvůli prodlevám může dojít k propadnutí některých vydaných stanovisek, např. EIA.
- **Vinohradská** – pro projekt kompletní rekonstrukce budovy se připravovala smlouva s architektky, která byla podepsána v červenci 2024. Projekt se musí realizovat v součinnosti s realizací výstavby sousedních objektů ve vlastnictví společnosti Penta.
- **Zlín** – soubor pozemků o výměře 32 065 m². Část pozemků je určena pro výstavbu nákupního centra (Centrum obchodu a služeb) a je na ně již vydáno stavební povolení. Další část pozemků je určena pro prodej či development. Po směně pozemků by měla být připravena výstavba objektu, o který již projevil zájem několik nájemců.
- **Česká Lípa** – uzavřením kupní smlouvy na pozemek a komunikaci na hlavním sjezdu k obchodnímu centru ve vlastnictví Fondu se podařilo odstranit dlouholetou právní nejistotu ohledně užívání tohoto sjezdu.

INFORMACE O MAJETKU, ZÁVAZCÍCH A FINANČNÍ SITUACI SPOLEČNOSTI

Společnost vykázala za období 1-6/2024 zisk před zdaněním ve výši 125 763 tisíc Kč, což je o 3,79 % méně než v prvním pololetí roku 2023, přičemž provozní výsledek hospodaření se snížil o 521 tisíc Kč, výsledek hospodaření z finanční činnosti se snížil o 4 430 tisíc Kč. Daňové zatížení při nezměněné sazbě daně z příjmů se snížilo o 1 368 tisíc Kč.

Celková výše výnosů z pronájmů byla 155 781 tisíc Kč, což je o 3,97 % (5 949 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2023. Nárůst výše nájmu souvisí s jeho indexací. Počet pronájemných nemovitostí a jejich obsazenost zůstávají neměnné.

Celkové čisté výnosy související s poplatky za služby spojené s nájmem byly 1 645 tisíc Kč (období 1–6/2023: 3 374 tisíc Kč).

Celkové náklady na provoz nemovitostí a správní náklady byly 48 483 tisíc Kč (období 1-6/2023: 44 258 tisíc Kč), což je o 9,55 % (4 225 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2023.

Celková výše provozních nákladů byla 37 820 tisíc Kč (období 1-6/2023: 34 135 tisíc Kč) což je o 10,80 % (3 685 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2023.

Struktura provozních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024		období od 1.1.2023 do 30.6.2023	
Opravy a udržování nemovitostí	22 479	59,44%	21 129	61,90%
Bezpečnostní služby	4 413	11,67%	3 076	9,01%
Daň z nemovitostí	6 449	17,04%	2 801	8,20%
Správa budov a nemovitostí	1 500	3,97%	2 256	6,61%
Ostatní náklady související s nemovitostmi	2 979	7,88%	4 873	14,28%
Náklady na provoz nemovitostí celkem	37 820		34 135	

Největší nákladovou položkou 22 479 tisíc Kč (období 1-6/2023: 21 129 tisíc Kč) byly náklady na opravy a udržování vlastněných nemovitostí. Položka zahrnuje jak běžné servisy a opravy, tak i plánované opravy velkého rozsahu prováděné v závislosti na opotřebení jednotlivých nemovitostí. V prvním pololetí roku 2024 byly provedeny plánované opravy v celkové výši 17 476 tisíc Kč (období 1-6/2023: 12 958 tisíc Kč). Jednalo se o výměny osvětlení, opravy parkovacích ploch a střešních pláštěů.

Celková výše správních nákladů byla 10 663 tisíc Kč (období 1-6/2023: 10 123 tisíc Kč) což je o 5,33 % (540 tisíc Kč) více než v prvním pololetí roku 2023.

Struktura správních nákladů ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024		období od 1.1.2023 do 30.6.2023	
Mzdové náklady a odměny	5 156	48,36%	4 937	48,77%
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 834	17,20%	1 721	17,00%
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 107	19,76%	1 732	17,11%
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	596	5,59%	593	5,86%
Odpisy zařízení	110	1,03%	116	1,14%
Spotřeba materiálu	158	1,48%	270	2,67%
Ostatní správní náklady	702	6,58%	754	7,45%
Správní náklady celkem	10 663		10 123	

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 prvním pololetí roku 2023 došlo k jejich zvýšení o 332 tisíc Kč.

Ve srovnání s prvním pololetím roku 2023 došlo ve sledovaném období ke zvýšení nákladů na auditní, právní a poradenské služby o 375 tisíc Kč. Nárůst souvisí s poskytnutím vyššího objemu těchto služeb zvláště v oblasti právní.

Ve sledovaném období Společnost prodala pozemky včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastrukturu vybudované v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určené pro výstavbu řadových rodinných domů, pozemky ve Zlíně (k.ú. Louky nad Dřevnicí) a pozemky v České Lípě (k.ú. Česká Lípa). Zisk z těchto prodejí byl 727 tisíc Kč. Ve stejném období roku 2023 nebyly realizovány žádné prodeje.

Úrokové výnosy z finančních prostředků na běžných účtech a termínovaných vkladech byly 16 990 tisíc Kč, což je o 4 487 tisíc Kč méně, než v prvním pololetí roku 2023. Pokles výnosových úroků souvisí s poklesem úrokových sazeb.

Celková hodnota aktiv k 30. 6. 2024 byla 5 699 385 tisíc Kč, z toho dlouhodobá aktiva 4 757 521 tisíc Kč (83,47 %) a krátkodobá aktiva 941 864 tisíc Kč (16,53 %). Oproti stavu k 31. 12. 2023 došlo k celkovém nárůstu aktiv o 136 060 tisíc Kč.

Struktura dlouhodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2024		k 31.12.2023	
Nehmotná aktiva	48	-	818	0,02%
Investice do nemovitostí	4 754 785	99,95%	4 516 428	95,56%
Pozemky, budovy, zařízení	688	0,01%	823	0,02%
Dlouhodobé pohledávky	2 000	0,04%	2 000	0,04%
Majetkové účasti*	-	-	206 141	4,36%
Dlouhodobá aktiva celkem	4 757 521		4 726 210	

*viz. bod 1.1.

Největší položkou dlouhodobých aktiv a aktiv celkem jsou stále investice do nemovitostí. Fúzí nabyla Společnost k 1.1.2024 investice do nemovitosti ve výši 211 000 tisíc Kč.

V průběhu prvního pololetí roku 2024 Společnost pořídila investice do nemovitostí v celkové výši 27 381 tisíc Kč. Přírůstky investic – nákup pozemku v Průhonicích, závorový systém na parkovišti UH Jihlava, projektové a další práce na pozemkovém portfoliu (Jindřichův Hradec, Plačice, Brno), technická zhodnocení a nedokončené investice v pronajímaných nemovitostech a kancelářské nemovitosti.

V prvním pololetí roku 2024 Společnost realizovala prodej pozemků v České Lípě v hodnotě 51 tisíc Kč.

Struktura krátkodobých aktiv ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2024		k 31.12.2023	
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	2 500	0,28%	48 091	5,74%
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 687	2,09%	19 896	2,38%
Ostatní pohledávky	66 684	7,08%	88 461	10,57%
Peněžní prostředky a ekvivalenty	852 993	90,55%	680 667	81,31%
Krátkodobá aktiva celkem	941 864		837 115	

Největší položkou krátkodobých aktiv jsou nadále peněžní prostředky na běžných účtech a termínovaných vkladech. Výše termínovaných vkladů k 30. 6. 2024 byla 250 000 tis. Kč, vklady vázány do července 2024.

V položce ostatní pohledávky došlo k poklesu o 21 777 tisíc Kč a změně její struktury. K 30. 6. 2024 je její největší položkou pohledávka z titulu nevypořádané kupní ceny prodaných pozemků z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (k.ú. Hostavice) složené v advokátské úschově ve výši 57 719 tisíc Kč. Položky ostatní pohledávky – DPH a ostatní daně a příjmy příštích období, které činily k 31. 12. 2023 celkem 75 582 tisíc Kč byly do konce

měsíce března vyrovnány. Příjmy příštích období k 30. 6. 2024 (stav: 7 770 tisíc Kč) představují výnosy termínovaných vkladů (5 447 tisíc Kč) a výnosy z přeúčtování energií a služeb spojených s nájmem (2 323 tisíc Kč).

Struktura závazků ve srovnávaných obdobích (v tisících Kč)

položka	k 30.6.2024		k 31.12.2023	
Přijaté úvěry, půjčky	30 527	26,80%	30 527	28,53%
Závazek odložená daň	83 399	73,20%	76 418	71,46%
Dlouhodobé závazky celkem	113 926		106 945	

položka	k 30.6.2024		k 31.12.2023	
Přijaté úvěry, půjčky	3 943	9,11%	7 310	16,02%
Krátkodobé závazky z obchodního vztahu	25 785	59,61%	23 400	51,27%
Ostatní závazky	13 532	31,28%	14 928	32,72%
Krátkodobé závazky celkem	43 260		45 638	

V období 1-6/2024 bylo splaceno celkem 3 367 tisíc Kč z úvěru přijatého od České spořitelny, a.s.

Hlavními položkami krátkodobých závazků jsou závazky z obchodního styku ve výši 18 670 tisíc Kč (k 31. 12. 2023: 11 211 tisíc Kč, nárůst 7 459 tisíc Kč) a přijaté zálohy ve výši 7 089 tisíc Kč (k 31. 12. 2023: 11 880 tisíc Kč, pokles 4 791 tisíc Kč). Hlavními položkami ostatních závazků jsou daňové závazky (k dani z přidané hodnoty a dani z nemovitých věcí) v celkové výši 5 458 tisíc Kč (k 31. 12. 2023: 113 tisíc Kč, nárůst 5 345 tisíc Kč) a výdaje příštích období (časová rozlišení týkající se dodávek služeb a energií realizovaných dodavateli do konce daného období ve výši 4 976 tisíc Kč (k 31. 12. 2023: 5 970 tisíc Kč, pokles 994 tisíc Kč).

Vlastní kapitál Společnosti se k 30. 6. 2024 zvýšil oproti stavu k 31. 12. 2023 o 131 457 tisíc Kč (z toho vliv fúze 10 791 tisíc Kč) na částku 5 542 199 tisíc Kč. Podíl vlastního kapitálu na celkových pasivech je 97,24 % (k 31. 12. 2023: 97,26 %). Veškerý zisk roku 2023 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 1-6/2024 obdrželi na základě valnou hromadou Fondu schválených smluv o výkonu funkce a Politiky odměňování členové představenstva a dozorčí rady odměny v celkové výši 1 968 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 150 tisíc Kč (období 1-6/2023 celkem 1 820 tisíc Kč, z toho mimořádná odměna 140 tisíc Kč).

V období 1-6/2024 ani v období 1-6/2023 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. 2024 do 30. 6. 2024 a období od 1. 1. 2023 do 30. 6. 2023

Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
UNI HOBBY, a.s.	105 225	106 466
TRAVEL FREE, s.r.o.*	-	3 407
Celkem výnosy z pronájmu a služeb	105 225	109 873

*společnost opustila holding UNIMEX GROUP k 30.6.2023

Náklady na provoz nemovitosti

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
UNI HOBBY, a.s.	811	801
UNIMEX GROUP, a.s.	1 247	1 230
Celkem náklady na provoz nemovitostí	2 058	2 031

Správní náklady

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Václavské, a.s.	597	594
Celkem správní náklady	597	594

Pohledávky a závazky vůči spřízněným stranám k 30. 6. 2024 a k 31. 12. 2023

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
UNI HOBBY, a.s.	4 424	4 784
Vinohradská BLDG, a.s.	-	18
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	4 424	4 802

Ostatní pohledávky

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
UNI HOBBY, a.s.	2 220	4 316
Celkem ostatní pohledávky	2 220	4 316

Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
UNI HOBBY, a.s.	2 375	4 762
UNIMEX GROUP, a.s.	-	248
Václavské, a.s.	39	88
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	2 414	5 098

Ostatní závazky

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
UNI HOBBY, a.s.	121	332
UNIMEX GROUP, a.s.	205	6
Celkem ostatní závazky	326	338

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

V 1. pololetí 2024 působil Fond v prostředí postupného zotavení z recese let 2022 a 2023. Z předběžného odhadu Českého statistického úřadu vyplývá, že ekonomika v 1. pololetí roku mírně mezičtvrtletně i meziročně vzrostla. HDP v 1. čtvrtletí meziročně vzrostl o 0,2 % a mezičtvrtletně byl vyšší o 0,3 %. Ve 2. čtvrtletí šlo o růst o 0,3 % mezičtvrtletně a 0,4 % meziročně.

Růst HDP ovlivnila vyšší spotřeba domácností, ke které přispělo reálné posílení mezd a snížení inflace. Oživení domácí poptávky potvrzují i tržby v maloobchodě a službách. Růst HDP brzdila menší investiční aktivita a nižší zahraniční poptávka. Průmyslová výroba i stavebnictví stále ve svém výkonu mírně klesají. Stavební produkce v červnu klesla o 5,4 %. Přispělo k tomu především pozemní stavitelství. Průmyslová produkce meziročně reálně klesla o 3,4 %. Pokles ovlivnila výroba motorových vozidel, strojů (především zemědělských) a zařízení.

ČNB ve své aktualizované prognóze zveřejněné dne 1. 8. 2024 očekává i nadále mírné tempo růstu tuzemské ekonomiky. Odhad HDP predikuje 1,2 %, v příštím roce zrychlení na 2,8 % a pohyb inflace v blízkosti inflačního cíle ve výši 2,2 %. Očekávaný růst HDP může pozitivně ovlivnit spotřebitelské chování obyvatel a růst jeho kupní síly.

Inflace a vývoj cen

Cenová hladina v červnu vzrostla meziročně o 2 %. K pozitivnímu vývoji přispělo zpomalení růstu cen pohonných hmot, pokles cen potravin a nealkoholických nápojů. Na zvyšování cenové hladiny působil růst cen u stravování a ubytování.

Trh práce

Podíl zaměstnaných dosáhl v červnu 74,9 % a míra nezaměstnanosti činila 2,9 %, což je meziročně vyšší o 0,3 %. Pohyb na trhu práce je minimální. V 1. čtvrtletí 2024 průměrná měsíční nominální mzda vzrostla proti stejnému období předchozího roku o 7,0 %, reálný růst byl o 4,8 % a průměrná hrubá měsíční nominální mzda dosáhla 43 941 korun.

Veřejné finance

Státní rozpočet skončil podle ministerstva financí v prvním pololetí ve schodku 178,6 miliardy korun, deficit se tak zmírnil proti květnovým 210,4 miliardy korun. Výše deficitu byla za první pololetí nejnižší za pět let, současně je ale schodek pátý nejhlubší v dějinách Česka. Rozpočtové příjmy do konce června dosáhly 956,2 miliardy korun, proti loňskému prvnímu pololetí se zvýšily o 4,2 procenta. Pololetní výdaje byly 1,135 bilionu korun, meziročně vzrostly o 0,2 procenta. Na základě těchto výsledků předpokládá ministerstvo financí dodržení plánovaného schodku.

Fiskální politika může letos vlivem rozpočtové konsolidace tlumit ekonomický růst, v příštích letech pak bude její působení zhruba neutrální.¹

¹

ČSÚ: Průmysl – červen 2024

ČSÚ: Stavební produkce v 1. pololetí 2024

ČSÚ: Míry zaměstnanosti, nezaměstnanosti a ekonomické aktivity – červen 2024

ČSÚ: Míra inflace v ČR v červnu 2024

ČSÚ: Indexy spotřebitelských cen – inflace – červen 2024

ČSÚ: Maloobchod – červen 2024

ČSÚ: Předběžný odhad HDP – 2. čtvrtletí 2024

Peníze a úrokové sazby

Bankovní rada ČNB na svém srpnovém zasedání snížila dvoutýdenní repo sazbu o 0,25 % na 4,5 %. Klesající úrokové sazby a nízkoinflační prostředí dále může podpořit zotavení spotřebitelské poptávky.

Koruna v uplynulých měsících oslabila k euru mírně nad úroveň 25 CZK/EUR. Na její oslabení působilo tempo snižování sazeb ČNB a zároveň zvýšení sazeb ECB. Krátkodobý výhled kurzu leží na hladině 25,2 CZK/EUR a poblíž této hodnoty jej prognóza očekává i ve zbytku roku.²

Geopolitická nestabilita

Současná geopolitická situace v České republice a Evropě je charakterizována několika klíčovými výzvami. Česká republika, jako člen Evropské unie a NATO, čelí výzvam spojeným s rostoucím napětím mezi Ruskem a Západem, zejména kvůli válce na Ukrajině. Tato situace zvyšuje obavy o bezpečnost a stabilitu v regionu. V Evropě se rovněž prohlubuje vliv migračních krizí, energetických závislostí a vzestup nacionalistických a populistických hnutí, což zvyšuje riziko politické fragmentace a nestability na kontinentu. Napětí a nejistota mohou mít nepříznivý dopad na českou ekonomiku, mohou vést ke zvýšeným nákladům na obchod, investice a omezit důvěru investorů a spotřebitelů.

Invaze a sankce uvalené na Rusko a Bělorusko nemají na finanční pozici a výkonnost fondu přímý vliv. Na těchto trzích Fond nepůsobí, nezávisí na komoditách invazí ovlivněných a nemá tam žádné investice. Nepřímý vliv na fond má dopad invaze na úrokové sazby a trendy inflace. Fond splácí v pravidelných anuitních splátkách jediný úvěr, a to bankovní úvěr převzatý v důsledku fúze se společností Unistav International a.s. K datu 30.6.2024 zůstává nesplaceno 34 469 991,00 Kč a díky své výborné finanční kondici nemá Fond problém se splácením, případně při změně podmínek úvěr jednorázově splatit.

Ekologické a klimatické hrozby

Stále častější extrémní povětrnostní události a změny v klimatu mohou mít negativní dopad na některé sektory ekonomiky, zejména zemědělství, dopravu a energetiku. To může vést k hospodářským ztrátám a vyšším nákladům na adaptaci a obnovu.

Kybernetická bezpečnost

Kybernetická bezpečnost představuje významné riziko pro českou ekonomiku, stejně jako pro ekonomiky v celosvětovém měřítku. S rostoucí digitalizací a propojeností ekonomiky se zvyšuje i zranitelnost vůči kybernetickým útokům. Pro českou ekonomiku mohou být kybernetické útoky rizikem zejména pro klíčové infrastrukturní sektory, jako jsou energetika, finance, průmysl a zdravotnictví.

Fond v 1. pololetí 2024 provedl zátěžový test zaměřený na kybernetickou bezpečnost, který potvrdil vysokou úroveň připravenosti na potenciální kybernetická rizika.

Tyto makroekonomické ukazatele a externí rizikové faktory vyžadují pečlivou analytickou činnost a sledování potenciálních rizik, stejně jako pravidelné vyhodnocování během druhé poloviny roku 2024.

Fond ve své činnosti aplikuje Strategii řízení rizik, kterou představenstvo každoročně přezkoumává a případně aktualizuje. Představenstvo dvakrát ročně projednává zprávu risk manažera, která poskytuje operativní analýzu rizik a navrhuje vhodná opatření. Vnitřní audit každoročně vyhotovuje zprávu, která se na analýzu rizik zaměřuje. Během posuzovaného období nebyly vytvořeny žádné nové strategické dokumenty v oblasti řízení rizik. Při

²

ČNB: Prognóza ČNB – léto 2024

pravidelném hodnocení rizik, které zahrnuje posouzení funkčnosti a aktuálnosti zavedených procesů, nebyly zjištěny žádné potřeby pro úpravy těchto procesů.

Na základě očekávaného vývoje ekonomiky Fond předpokládá, že bude pokračovat ve své dosavadní investiční strategii. I nadále se bude orientovat na výnosové komerční nemovitosti a spolupráci s ověřenými nájemníky.

V první polovině roku 2024 byly provedeny dva zátěžové testy na téma:

- Následky případného prolomení zabezpečení sítě a ztráty dat v rámci IT systémů Fondu.
- Riziko živelné pohromy – požár komerčního objektu – jeho dopad na likviditu Fondu.

Výsledky obou zátěžových testů prokázaly odolnost Fondu vůči definovaným rizikům.

Na základě ocenění jednotlivých nemovitých aktiv (stavby a pozemky) společností EQUITA Consulting s.r.o. Fond provedl analýzu pro identifikaci potenciálních rizik. Současně se věnoval zabezpečení specifických podmínek pro budoucí investice a zhodnocení existujících pozemků (žádosti o územní rozhodnutí, stavební povolení, vynětí z půdního fondu atd.). Úspěšnost vyjednávání v této oblasti ovlivňuje dlouhodobou investiční strategii Fondu, zejména ziskovost rozvoje podnikatelských iniciativ nebo prodej pozemků

Vývoj podnikatelského prostředí v prvním pololetí roku 2024 nevedl ke vzniku nových rizik či nejistot. Lze tedy konstatovat, že v tomto období nedošlo k výraznému ovlivnění nebo nepříznivému dopadu na činnost Fondu.

Fond zaměřuje svou pozornost především na řízení následujících klíčových rizik:

TRŽNÍ RIZIKO

Největším potenciálním tržním rizikem pro nemovitostní Fond je pokles poptávky a zájmu o pronájem, nebo nákupy nemovitostí, což by ovlivnilo příjmy Fondu z nájmu a případných prodejů. Tržní hodnota nemovitostí může vlivem makroekonomických podmínek způsobit cenový výkyv a případné nové regulace, nebo daňové zákony mohou negativně ovlivnit zisky z nemovitostí. Dalším faktorem ovlivňujícím hodnotu výnosů z nájmu, zvýšení nákladů na údržbu a opravy je inflace. Tyto vlivy mohou snížit celkovou výkonnost Fondu a jeho schopnost dosahovat očekávaných výnosů.

Stavebnictví vykazuje stagnaci a ceny stavebních prací neklesají. Má to dopad na realizaci nových projektů, přesto Fond pokračuje ve svých záměrech. Bez ohledu na cenu také průběžně probíhá obnova stávajícího portfolia nemovitostí, tak aby nedošlo k jejich znehodnocení.

K růstu tržeb v maloobchodě, které v červnu reálně vzrostly meziročně o 4,4 % a meziměsíčně o 0,7 %, nejvíce přispěl internetový prodej. Orientace Fondu na prodejní plochy typu DIY pomáhá tento prodejní trend korigovat.

Fond realisticky zvažuje platební schopnost svých nájemců a na základě toho uplatňuje aplikaci inflačních doložek.

RIZIKO KONCENTRACE

Fond riziko koncentrace řídí prostřednictvím limitů, které jsou striktně dodržovány. Fond se i nadále zaměřuje na pronájem komerčních nemovitostí, z nichž většina je plně pronajata a úzce propojena s DIY segmentem. Fond vlastní 12 DIY marketů, z nichž dva jsou součástí obchodních středisek a zbytek jsou samostatné objekty. Příjmy z jejich pronájmu tvoří více než 70 % a k 30. 6. 2024 vzrostly o přibližně 4 % oproti předchozímu roku. Fond očekává, že segment DIY, spolu s prodejem nezbytných životních potřeb, by mohl zůstat stabilní.

V minulém roce Fond investoval do komerčních nemovitostí mimo DIY segment. Konkrétně šlo o nákup pozemků ve Zlíně a koupi nemovitostní společnosti Vinohrady BLDG, a.s. Současně průběžně dokupuje pozemky sousedící s již vlastněnými objekty, například v České Lípě II se připravuje nákup pozemku a komunikace sloužící jako hlavní sjezd do areálu. Těmito kroky přispívá k dalšímu snižování rizika koncentrace. Fond má dostatek prostředků na

investice do stávajícího portfolia i nové investice. Vzhledem k celkovým příjmům nevnímá Fond riziko koncentrace jako významné a nepředpokládá, že by mělo významný dopad na jeho hospodaření.

SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

Jedno z hlavních rizik spojených s investicemi do nemovitostí spočívá v likviditě aktiv – pokud je třeba rychle přeměnit investici na hotovost, nemusí to být možné. Výnosy jsou silně závislé na tržních podmínkách a pravidelný příjem na platební schopnosti nájemců. V rámci Strategie rizik a podle vnitřního auditu je toto riziko považováno za významné.

Dalším rizikem je zpoždění při zajišťování podmínek pro nové investice a při revizích územních plánů, které jsou ovlivňovány měnicími se stanovisky místních samospráv a zdoluhavými administrativními procesy. Tyto faktory mohou Fond omezit v efektivním provozu a negativně ovlivnit hodnotu některých pozemků. Toto riziko je zejména relevantní u projektů v Plačicích, Chrlcích a Kladně, kde se zpoždění a nejistota mohou promítnout do nutnosti uvažovat o prodeji některých pozemků, i když by bylo preferováno jejich zhodnocení prostřednictvím územní přípravy nebo následné výstavby.

RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je v rámci Strategie řízení rizik Fondu hodnoceno jako středně významné, zatímco interní audit jej považuje za nízké. Fond za celou dobu své existence nečelil žádnému negativnímu vývoji s dopadem na toto riziko. Hotovostní rezervy Fondu dlouhodobě převyšují jeho krátkodobé závazky a schopnost jejich splacení byla a je zajištěna. Fond bude nadále sledovat potenciální změny nákladů, výnosů a časová zpoždění v projektech. Likvidita je pravidelně monitorována a u každého nového investičního projektu je vypracován finanční plán, který zohledňuje likviditní rizika a aplikuje limity na likvidní aktiva.

Fungování Fondu jako uzavřeného investičního fondu eliminuje povinnost zpětných odkupů, což umožňuje efektivně předvídat a řídit likviditu.

ÚROKOVÉ A MĚNOVÉ RIZIKO

Fond dlouhodobě realizuje financování investic z vlastních zdrojů, což znamená, že vývoj úrokových sazeb by neměl zásadně ovlivnit jeho investiční aktivity. Jediným závazkem je úvěr, který byl převzat v rámci fúze se společností Unistav International, a.s., a který představuje k 30. 6. 2024 pouze 0,6 % z celkových pasív Fondu. Fond disponuje dostatečnou likvidní rezervou na pokrytí splátek tohoto úvěru, případně na jeho jednorázové splacení.

V současné době Fond neplánuje využití externích zdrojů pro renovaci nemovitostního portfolia nebo akvizici nových nemovitostních projektů.

Jelikož Fond investuje výhradně na území České republiky a nemá aktiva v cizí měně, není vystaven riziku měnových kurzů.

ESG

ESG rizika (environmentální, sociální a správní) představují faktory, které mohou ovlivnit finanční výkonnost, pověst a udržitelnost Fondu i jeho nemovitostního portfolia. Fond tato rizika, vzhledem ke složení portfolia, nevyhodnocuje jako samostatnou kategorii, mohou být již zahrnuta v jiných rizikových kategoriích.

Hlavní investiční strategie Fondu, koupě a prodej nemovitostí, výstavba a provozování komerčních nemovitostí, podléhá nezávislému externímu prověřování dopadů investičních záměrů na mnoha úrovních, a to již v přípravných fázích. Legislativní úprava podmínek územního a stavebního řízení komerčních objektů a jejich následného provozování zahrnuje mnoho posuzovacích a ochranných mechanismů, které efektivně brání

realizaci projektů, které by byly v rozporu se zásadami udržitelnosti, zejména v oblasti životního prostředí a kvality lidského života.

PLÁN PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI NA DRUHÉ POLOLETÍ ROKU 2024 A PŘEDPOKLÁDANÝ BUDOUCÍ VÝVOJ HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDKŮ

Výnosy Společnosti z pronájmu a služeb s ním souvisejících v prvním pololetí roku 2024 odpovídaly plánu a nebyly zaznamenány žádné výkyvy. Obsazenost objektů nájemci byla téměř 100% a z platební morálky nájemců v tuto chvíli nevyplyvá, že by mělo dojít v druhém pololetí roku 2024 k nějakým výrazným změnám. V nákladové oblasti byly a dále i budou největší nákladovou položkou náklady na opravy a udržování vlastněných objektů. Vzhledem k stáří vlastněných nemovitostí, přibývá množství požadavků na plánované opravy velkého rozsahu (střešní pláště, fasády, venkovní povrchy, výměny osvětlení a technologických zařízení) i oprav mimo plán. V provádění plánovaných oprav bude Fond pokračovat jak v druhém pololetí roku 2024, tak i v následujících letech.

V druhém pololetí roku bude Fond nadále pokračovat v projekčních a inženýrských pracích týkajících se pozemků v území Hole u Průhonic, Kladně Kročehlavech, Brně Chrlcích, Hradci Králové Plačicích, Novém Jičíně a Zlíně. Je plánováno zahájení stavebních prací na výstavbě DIY marketu v Jindřichově Hradci. Budou pokračovat vyklízeční a projekční práce na nemovitosti Vinohradská.

Kromě výše uvedeného může vývoj podnikatelské činnosti a hospodářský výsledek Fondu významně ovlivnit i případný prodej zbývajících pozemků pro bytové domy z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“, k.ú. Hostavice.

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. Jaromír Šmejkal
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva

V Praze dne 23. 8. 2024

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

**MEZITÍMNÍ NEAUDITOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA (ZKRÁCENÝ SOUBOR) ZA
OBDOBÍ KONČÍCÍ 30. ČERVNA 2024 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 K MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE

VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	k 30.6.2024	k 31.12.2023
DLOUHODOBÁ AKTIVA	2.1.	4 757 521	4 726 210
Nehmotná aktiva		48	818
Investice do nemovitostí		4 754 785	4 516 428
Pozemky, budovy a zařízení		688	823
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky		2 000	2 000
Majetkové účasti		-	206 141
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	2.2.	941 864	837 115
Dlouhodobá aktiva držena k prodeji		2 500	48 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 687	19 896
Ostatní pohledávky		66 684	88 461
Peněžní prostředky a ekvivalenty		852 993	680 667
AKTIVA CELKEM		5 699 385	5 563 325
VLASTNÍ KAPITÁL	2.3.	5 542 199	5 410 742
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		2 630 399	2 498 942
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY		113 926	106 945
Přijaté úvěry, půjčky	2.4.	30 527	30 527
Závazek odložená daň	3.8.	83 399	76 418
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY		43 260	45 638
Přijaté úvěry, půjčky	2.4.	3 943	7 310
Krátkodobé závazky z obchodního styku	2.5.	25 785	23 400
Ostatní závazky	2.5.	13 532	14 928
PASIVA CELKEM		5 699 385	5 563 325

VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Výnosy z pronájmu a služeb	3.1.	155 785	149 935
Čisté výnosy související s poplatky za služby	3.2.	1 645	3 374
Čisté výnosy z pronájmu		157 430	153 309
Náklady na provoz nemovitostí	3.3.	-37 820	-34 135
Tržby z prodeje zásob		-	-
Náklady na pořízení zásob, držbu a prodej zásob		-	-
Snížení hodnoty majetku	3.4.	-835	309
Zisk / ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	3.5.	727	-
Správní náklady	3.6.	-10 663	-10 123
Provozní výsledek hospodaření		108 839	109 360
Úrokové výnosy		16 990	21 477
Úrokové náklady		-35	-98
Ostatní čistý finanční výsledek		-31	-25
Výsledek hospodaření z finanční činnosti	3.7.	16 924	21 354
Zisk/ Ztráta před zdaněním		125 763	130 714
Daň z příjmů	3.8.	-5 097	-6 465
Zisk/ Ztráta za účetní období		120 666	124 249
Ostatní úplný výsledek za účetní období			
Úplný výsledek za účetní období celkem		120 666	124 249

VÝKAZ ZMĚN VLASTNÍHO KAPITÁLU (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
Zůstatek k 31.12.2022	2 805 000	106 800	2 148 276	5 060 076
Zůstatek k 1.1.2023	2 805 000	106 800	2 148 276	5 060 076
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	124 249	124 249
Zůstatek k 30.6.2023	2 805 000	106 800	2 272 525	5 184 325
Zůstatek k 1.7.2023	2 805 000	106 800	2 272 525	5 184 325
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	226 417	226 417
Zůstatek k 31.12.2023	2 805 000	106 800	2 498 942	5 410 742
Zůstatek k 31.12.2023*	2 805 000	106 800	2 498 942	5 410 742
Vliv fúze k 1.1.2024*	-	-	10 791	10 791
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	120 666	120 666
Zůstatek k 30.6.2024	2 805 000	106 800	2 630 399	5 542 199

*zahajovací rozvaha sestavená k rozhodnému dni fúze společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. s dceřinou společností Vinohradská BLDG, a.s.

VÝKAZ O PENĚŽNÍCH TOCÍCH (v tisících Kč)

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	30.06.2024	30.06.2023
Peněžní tok z provozní činnosti		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	226 505	237 734
Platby dodavatelům za služby a materiál	-47 750	-83 792
Peněžní prostředky vytvořené provozní činností	178 755	153 942
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-6 773	-6 586
Platby daní včetně daně z příjmů	-49 038	-38 415
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	18 610	17 048
Bankovní poplatky	-31	-25
Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti	141 523	125 964
Peněžní toky z investiční činnosti		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	51 213	340
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	1 402	-
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-27 109	-11 985
Přijaté splátky úvěrů a půjček	-	-
Úroky poskytnuté půjčky	-	-
Nákup majetkové účasti	-	-
Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti	25 506	-11 645
Peněžní toky z finanční činnosti		
Splátky úvěrů	-3 367	-3 835
Úroky z přijatých úvěrů	-30	-41
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-5 000	-
Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti	-8 397	-3 876
Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	158 632	110 443
Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období	694 361	787 082
Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období	852 993	897 525

PŘÍLOHA MEZITÍMNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

Tato mezitímní účetní závěrka za prvních šest měsíců roku, sestavená k 30. 6. 2024, 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. 2023.

Mezitímní účetní závěrka byla sestavena za použití stejných účetních zásad, které byly uplatněny v účetní závěrce k 31. 12. 2023. 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. 2024 celkem 14 zaměstnanců (k 31. 12. 2023 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. 2023.

V průběhu prvního pololetí roku 2024 nebyly uskutečněny žádné převody mezi jednotlivými úrovněmi ocenění reálnou hodnotou.

Mezitímní účetní závěrka k 30. 6. 2024 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 23. 8. 2024.

1. INFORMACE OHLEDNĚ FÚZE K 1. 1. 2024

Níže uvedené tabulky představují účetní zachycení sloučení Společnosti se společností Vinohradská BLDG, a.s.

1.1.1. Aktiva

v tisících Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČÚS			
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 726 210	159 601	51 399	-206 141	4 731 069
Nehmotná aktiva	818				818
Investice do nemovitostí	4 516 428	159 601	51 399		4 727 428
Pozemky, budovy a zařízení	823				823
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000				2 000
Majetkové účasti	206 141			-206 141	-
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	837 115	14 153	0	-18	851 250
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	48 091				48 091
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 896	91		-18	19 969
Ostatní pohledávky	88 461	368			88 829
Peněžní prostředky a ekvivalenty	680 667	13 694			694 361
AKTIVA CELKEM	5 563 325	173 754	51 399	-206 159	5 582 319

1.1.2. Vlastní kapitál

v tisících Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČÚS			
Základní kapitál	2 805 000	185 000		-185 000	2 805 000
Kapitálové fondy	106 800				106 800
Nerozdělený zisk	2 498 942	-30 248	38 266	2 773	2 509 733
VLASTNÍ KAPITÁL	5 410 742	154 752	38 266	-182 227	5 421 533

1.1.3. Závazky

v tisících Kč	stav k 31.12.2023		úpravy přechod na IAS/IFRS Vinohradská BLDG, a.s.	úpravy fúze +/-	stav k 1.1.2024
	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. IFRS	Vinohradská BLDG, a.s. ČÚS			
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	106 945	18 254	13 133	-23 914	114 418
Přijaté půjčky	30 527				30 527
Závazek odložená daň	76 418	18 254	13 133	-23 914	83 891
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	45 638	748	0	-18	46 368
Přijaté půjčky krátkodobé	7 310				7 310
Krátkodobé závazky z obchodního styku	23 400	113		-18	23 495
Ostatní závazky	14 928	635			15 563
ZÁVAZKY CELKEM	152 583	19 002	13 133	-23 932	160 786

2. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

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. 2024 na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství daných parcel v lokalitě. Vzhledem k tomu, že období 1-6/2024 došlo k prodeji 16 pozemků byla hodnota vykazovaná k 31.12.2023 ve výši 818 tisíc Kč snížena hodnota o 727 tisíc Kč na částku 48 tisíc Kč. Snížení Společnost vykázala ve Výkazu o úplném výsledku hospodaření v položce snížení hodnoty majetku.

Investice do nemovitostí

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	kancelářské nemovitostí	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
Zůstatek k 31.12.2023	3 450 987	0	946 586	118 855	4 516 428
Vliv fúze k 1.1.2024	-	211 000	-	-	211 000
Investice/akvizice	-	-	15 908	-	15 908
Převody*	-	-	-	-2 500	-2 500
Náklady na rozvojové projekty	-	-	-	14 000	14 000
Úbytky investic do nemovitostí	-51	-	-	-	-51
Rozdíly z přecenění	-	-	-	-	-
Zůstatek k 30.6.2024	3 450 936	211 000	962 494	130 355	4 754 785

*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy, z nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti, jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držená k prodeji. Kromě převodů do kategorie dlouhodobá aktiva držená je tento řádek určen také k vykázání převodů mezi projekty ve výstavbě a ostatními třemi portfolii.

K 30. 6. 2024 byla převedena z projektů ve výstavbě do dlouhodobých aktiv držených k prodeji hodnota vodního díla z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice).

Hodnota portfolia investic do nemovitostí nebyla k 30. 6. 2024 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. 2024.

V průběhu období 1-6/2024 byl zakoupen pozemek v Průhonicích, pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Jindřichův Hradec, Plačice, Brno), byl pořízen závorový systém na parkovišti UH Jihlava a byla prováděna technická zhodnocení a nedokončené investice v pronajímaných nemovitostech a kancelářské nemovitosti.

Byly prodány pozemky u nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa).

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. 2024 je 967 tisíc Kč (pořizovací cena 1 764 tisíc Kč, oprávky 1 0764 tisíc Kč). V období 1-6/2024 nebyl žádný majetek pořízen ani vyřazen.

Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	2 000

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

2.2. Krátkodobá aktiva

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	2 500	48 091
Pohledávky z obchodních vztahů	13 653	11 030
Poskytnuté zálohy	6 034	8 866
Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 687	19 896
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	80	-
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	7 770	67 843
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 115	1 720
Ostatní aktiva – DPH a ostatní daně	-	18 898
Ostatní pohledávky – ostatní	57 719	-
Celkem ostatní pohledávky	66 684	88 461

U krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů bylo provedeno k 30.6.2023 snížení hodnoty na základě rozdělení pohledávek dle jejich časové struktury.

Veškerý majetek vyčleněný do kategorie dlouhodobá aktiva držená k prodeji z investic do nemovitostí k 31. 12. 2023 tj. pozemky včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určené pro výstavbu řadových rodinných domů a pozemky ve Zlíně (k.ú. Louky nad Dřevnicí) byl v průběhu období 1-6/2024 prodán. K 30. 6. 2024 byly do této kategorie vyčleněny investice do nemovitostí splňující podmínky uvedené v bodě 2.1., konkrétně se jedná o vodní dílo z projektu Praha „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice).

Peněžní prostředky a ekvivalenty

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
Bankovní účty	602 883	430 656
Termínované vklady	250 000	250 000
Pokladní hotovost	110	11
Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty	852 993	680 667

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 30.6.2024	k 30.6.2023
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	120 666	124 249
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybu	120 666	124 249
Základní zisk na akcii v Kč	21 509,18	22 147,78
Zředěný zisk na akcii v Kč	21 509,18	22 147,78

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. 2024 je 34 470 tisíc Kč (k 31. 12. 2023: 37 837 tisíc Kč), z toho částka 3 943 tisíc Kč splatná do 31. 12. 2024 je vykázána v krátkodobých závazcích a částka 30 527 tisíc Kč splatná postupně ve splátkách od 1. 1. 2024 do 31. 12. 2030 je vykázána v dlouhodobých závazcích.

2.5. Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní krátkodobé závazky

	k 30.6.2024	k 31.12.2023
Závazky z obchodního styku	18 670	11 211
Přijaté zálohy	7 089	11 880
Závazky – spřízněné osoby	26	309
Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku	25 785	23 400
Výdaje příštích období	4 976	5 971
Výnosy příštích období	1 438	1 383
Odměny stat.orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	1 649	1 027
Daň z příjmů splatná	-	1 430
Ostatní daně	5 459	113
Ostatní závazky – ostatní	10	5 004
Celkem ostatní závazky	13 532	14 928

V roce 2020 v souvislosti s kapitálovou akvizicí (koupě akcií společnosti Galerie Tabačka a.s., v důsledku fúze sloučením s rozhodným dnem 1. 1. 2022 společnost zanikla) uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Splatnost závazku postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykazován v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. K 31. 12. 2023 byl zůstatek závazku ve výši 4 955 tisíc Kč vykázán v krátkodobých závazcích ostatních (nominální výše závazku 5 000 tisíc Kč). Závazek byl splacen 12. 1. 2024.

3. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

3.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Výnosy z pronájmu	155 781	149 832
Výnosy ze služeb	4	103
Výnosy z pronájmu a služeb celkem	155 785	149 935

3.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	23 857	23 545
Náklady na energie	-23 841	-23 543
Výnosy související s pronájmem – ostatní	7 529	7 502
Náklady na poskytované služby	-5 900	-4 130
Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem	1 645	3 374

3.3. Náklady na provoz nemovitostí

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Opravy a udržování nemovitostí	22 479	21 129
Bezpečnostní služby	4 413	3 076
Daň z nemovitostí	6 449	2 801
Správa budov a nemovitostí	1 500	2 256
Ostatní náklady související s nemovitostmi	2 979	4 873
Náklady na provoz nemovitostí celkem	37 820	34 135

3.4. Snížení hodnoty majetku

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-770	-
Snížení hodnoty pohledávek	-65	309
Snížení hodnoty majetku celkem	-835	309

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

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	48 912	-
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí a investic určených k prodeji	-48 142	-
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-43	-
Zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji	727	-

3.6. Správní náklady

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Mzdové náklady a odměny	5 156	4 937
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	1 834	1 721
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby a posudky	2 107	1 732
Nájemné provozních prostor a služby s ním spojené	596	593
Odpisy zařízení	110	116
Spotřeba materiálu	158	270
Ostatní správní náklady	702	754
Správní náklady celkem	10 663	10 123

3.7. Výsledek hospodaření z finanční činnosti

	období od 1.1.2024 do 30.6.2024	období od 1.1.2023 do 30.6.2023
Bankovní úroky	16 990	21 477
Úrokové výnosy celkem	16 990	21 477
Bankovní úroky	30	41
Úroky ostatní	5	57
Úrokové náklady celkem	35	98
Bankovní poplatky	31	25
Ostatní čistý finanční výsledek	31	25

3.8. Daň z příjmů vykázána ve výsledku hospodaření

	k 30.6.2024	k 30.6.2023
Daň z příjmů – splatná	5 589	6 468
Odložená daň z příjmů	-492	-3
Celkem daň z příjmů	5 097	6 465

4. PODMÍNĚNÁ AKTIVA A ZÁVAZKY, SOUDNÍ SPORY

Společnosti není známa existence podmíněných aktiv a Společnost neviduje žádné podmíněné závazky. Vůči Společnosti není veden žádný soudní spor a Společnosti není známo, že by takový spor mohl být vůči ní 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 mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci Společnosti.

V Praze dne 23. 8. 2024



Ing. Petr Pavlát
člen představenstva