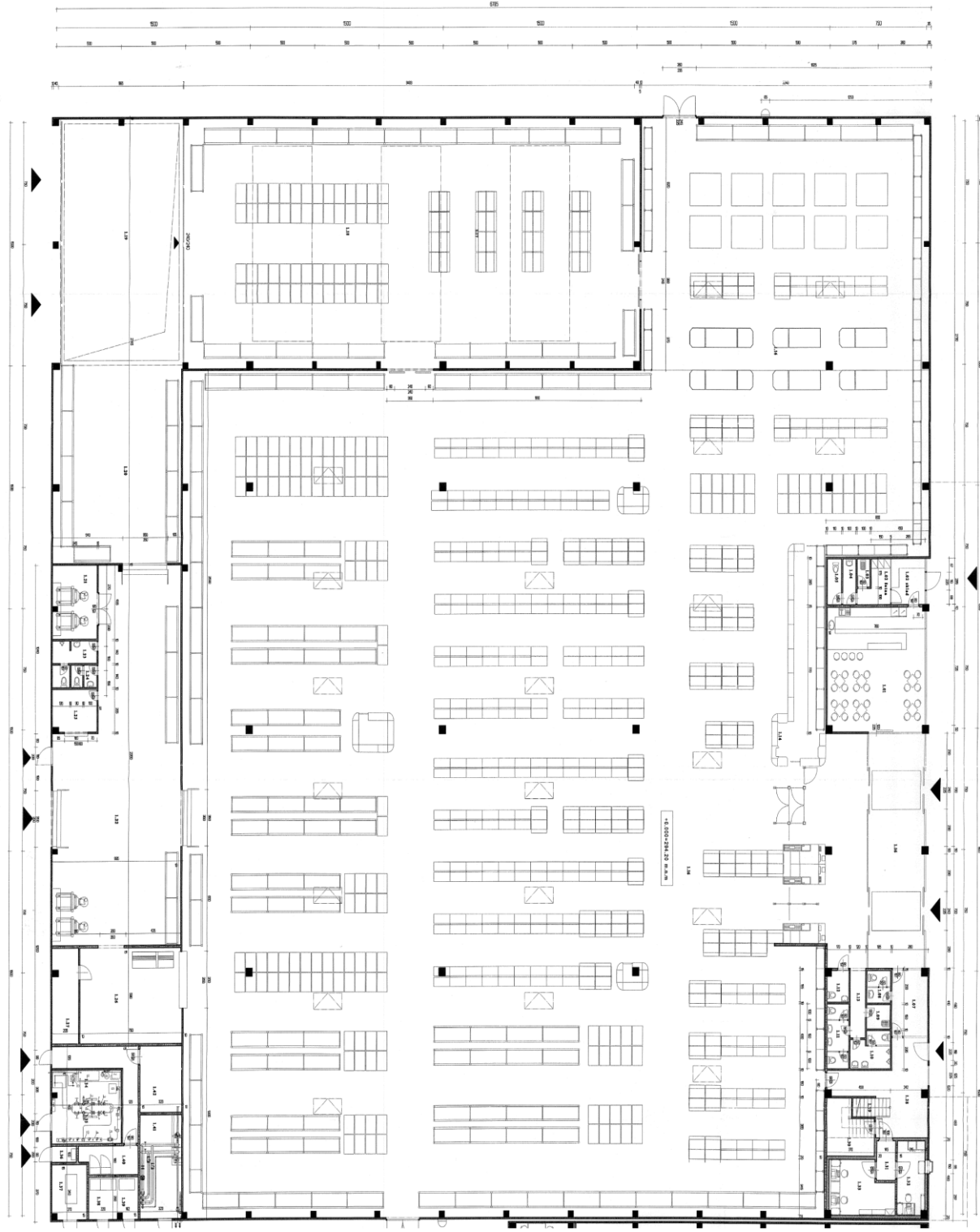


# U I F

**UNIMEX** GROUP



# KONSOLIDOVANÁ VÝROČNÍ ZPRÁVA

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

**za rok 2021**

Tento dokument vytvořený ve formátu PDF (Portable Document Format) představuje neoficiální verzi Konsolidované výroční zprávy společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2021. Dokument obsahově odpovídá oficiální Konsolidované výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2021 připravené v souladu s platnou regulací upravující jednotný elektronický formát pro podávání zpráv (ESEF) ve formátu XHTML. Oproti oficiální konsolidované výroční zprávě neobsahuje strojově čitelné značky XBRL.

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

## OBSAH

<b>HLAVNÍ ÚDAJE</b>	<b>5</b>
• ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI	5
• REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA	5
• ČÍSELNÉ ÚDAJE A INFORMACE O POČTU AKCIÍ VE VLASTNICTVÍ OSOB S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	5
• ÚDAJE O DEPOZITÁŘI	6
• STATUT	6
• DALŠÍ INFORMACE	6
• ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA	7
• DOPAD PANDEMIE COVID-19	8
• PRÁVNÍ PŘEDPISY	9
• REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ	9
<b>INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA</b>	<b>11</b>
• POPIS INVESTIČNÍHO CÍLE A POLITIKY, KTERÝMI SE FOND ŘÍDÍ PŘI INVESTOVÁNÍ	11
• LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU	13
• INVESTIČNÍ OMEZENÍ	14
• POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND	15
• INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI	16
<b>SPRÁVA SPOLEČNOSTI</b>	<b>16</b>
• AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA	16
• ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ	18
• POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI	27
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. B) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	28
• INFORMACE PODLE § 118 ODS. 4 PÍSM. J) A L) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	28
• DALŠÍ INFORMACE PODLE § 118 ODS. 5 PÍSM. F), I), J), K) ZÁKONA O PODNIKÁNÍ NA KAPITÁLOVÉM TRHU	29
• PROHLÁŠENÍ VEDENÍ	31
• ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY	32
<b>ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)</b>	<b>33</b>
• VÝZNAMNÉ SMLOUVY	33
<b>ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 4. 2021</b>	<b>34</b>
<b>INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)</b>	<b>35</b>
<b>INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2021</b>	<b>35</b>
• VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU	35
• STRUKTURA AKTIV A PASIV	36
• PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE	45
• RIZIKA A NEJISTOTY, KTERÉ OVLIVNILY ČI BY MOHLY OVLIVNIT FINANČNÍ SITUACI	45
<b>INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM</b>	<b>48</b>

<b>KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021</b>	<b>49</b>
• KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	50
• KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	51
• KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	52
• KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	53
<b>KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY</b>	<b>54</b>
<b>ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021</b>	<b>93</b>
<b>INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021</b>	<b>102</b>
• VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI	103
• VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU	104
• PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU	105
• PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH	105
• PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY	106
<b>ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021</b>	<b>143</b>
<b>ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2021</b>	<b>149</b>

## HLAVNÍ ÚDAJE

### ZÁKLADNÍ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

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

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

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

### REGULAČNÍ POSTAVENÍ FONDU A NÁZEV REGULAČNÍHO ORGÁNU V ZEMI SÍDLA

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

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

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

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| • Členové statutárního orgánu:    | 5 020 ks akcií |
| • Členové dozorčí rady:           | 0 ks akcií     |
| Ostatní osoby s řídicí pravomocí: | 0 ks akcií     |

## PROFIL TYPICKÉHO INVESTORA, JEMUŽ JE FOND URČEN

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

## ÚDAJE O DEPOZITÁŘI

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

## STATUT

Statut je zveřejněn na webových stránkách Fondu. V roce 2021 představenstvo schválilo celkem dvě změny Statutu Společnosti, a to na svých jednáních konaných:

- **4. února 2021**

V souvislosti se změnou depozitářské smlouvy byla ve Statutu aktualizována výše odměny depozitáře.

- **13. července 2021**

S ohledem na každoroční aktualizaci nákladů, přijaté změny právních předpisů (např. SFDR, ZOK) a změnu stanov fondu byla aktualizována ustanovení čl. 2, odst. 2.1. bod 2), odst. 2.6., 2.9., v čl. 3 byl doplněn nový odst. 3.3., upravena byla ujednání čl. 4 odst. 4.3., čl. 5 odst. 5.1. až 5.5., čl. 7 odst. 7.2. písm. c) a d), odst. 7.4. a odst. 7.5. a 10.15 a 10.17.

## DALŠÍ INFORMACE

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

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

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

Společnost nenabyla v roce 2021 ani v letech předchozích žádné vlastní akcie.

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

V roce 2021 nedošlo k žádným důležitým či podstatným změnám v zaměření Společnosti. Hlavními výnosy Společnosti jsou i nadále výnosy z pronájmu vlastněných nemovitostí.

## ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSEDY PŘEDSTAVENSTVA

Vážené dámy a pánové, vážení akcionáři,

jménem vedení společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (*dále jen „Fond“*) Vám předkládám výroční zprávu za r. 2021 a s potěšením konstatuji, že jsme i v tomto komplikovaném období dokázali obstát se ctí.

Mnohé z toho, s čím jsme se všichni museli i v r. 2021 každodenně vypořádávat bylo před pouhými dvěma lety nepředstavitelné. Pokračující pandemie viru SARS CoV-19 přinesla celosvětový chaos, masivní ochromení ekonomik, kolapsy zdravotnictví i strach z budoucnosti. Lidské a občanské svobody jsou nově definovány, komunikace se přesouvá z osobní roviny do virtuální, dochází k masivním změnám v chování všech ekonomických subjektů a velká část transakcí včetně maloobchodních nákupů se přesouvá do online sféry. Ve velmi krátké době se tak zcela proměnilo podnikatelské prostředí jak pro maloobchodní prodejce, kteří jsou hlavními nájemci v nemovitostech Fondu, tak i pro Fond jako pronajímatele komerčních nemovitostí. Ani v takto složité době však není možné přestat žít a pracovat, je nezbytné neztrácet energii a co nejlépe čelit novým výzvám.

S velkou radostí a pokorou mohu konstatovat, že se nám i ve ztížených podmínkách r. 2021 povedlo zachovat plný provoz Fondu a plnit všechny závazky. Tím jsme potvrdili, že jsme i v těžkých dobách silnou a spolehlivou společností, do které se vyplatí investovat. Rovněž jsme byli schopni připravovat realizace nových projektů, např. dostavbu objektu Zlín či přípravu nových akvizic v jižních Čechách. Navíc jsme dokázali podat pomocnou ruku některým našim pandemií silně postiženým partnerům, aniž by to mělo výrazně negativní dopady na hospodaření Fondu. Řídící a kontrolní složky Fondu prokázaly, že jsou schopny pružně a efektivně reagovat na překotné změny a přijímat opatření k eliminaci negativních dopadů. Velkou pozornost jsme věnovali ochraně zaměstnanců, díky čemuž jsme se nepotýkali s žádným ohniskem nákazy Covid, ani nemuselo dojít k omezování pracovních míst či k propouštění.

V r. 2021 přijali akcionáři Fondu na valné hromadě konané v červnu nové znění stanov tak, aby Fond byl schopen rychlé reakce i v případě omezení osobních kontaktů /např. byla zakotvena možnost hlasování per rollam/, rovněž byla s ohledem na doporučení evropských autorit přijata bezpečnostní časově ohraničená opatření, týkající se zacházení s cash flow a ziskem Fondu. Hlavním zdrojem výnosů společnosti zůstávají příjmy z pronájmu nemovitostí. Většina nájemců dokázala dopady pandemie zvládnout, a to i díky dotacím a úpravě režimů placení nájemného. Fondu a jeho dceřiným společnostem se tak i v krizové situaci povedlo udržet vysokou obsazenost pronajímaných prostor, někteří nájemci dokonce využili uzavření provozoven k modernizaci vybavení svých prodejen.

Nemovitostní trh i během pandemie potvrdil, že je vnímán jako vhodná investiční komodita. Ceny nemovitostí výrazně rostly. Je tedy zřejmé, že dlouhodobá strategie Fondu zaměřená právě na nemovitosti (a zejména na DIY nájemce) se ukazuje jako správná.

  
JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.

## DOPAD PANDEMIE COVID-19

Poté, co se na konci roku 2019 poprvé projeví zprávy z Číny týkající se COVID-19 (koronavirus), rozšířil se virus do celého světa a začal negativně ovlivňovat i fungování evropských států, tedy i Fondu. Tato situace pak výrazně ovlivnila nejen celý rok 2020, ale rovněž rok 2021. Do roku 2021 tak vstupovala Česká republika v nouzovém stavu a s mnoha protipandemickými opatřeními. Znovuzaveden byl noční zákaz vycházení, uzavřeny byly restaurace i většina maloobchodních prodejen. V průběhu ledna 2021 byl pak režim ještě zpřísněn, vláda zakázala i prodeje na trzích, tržnicích a stáncích, otevřené zůstaly pouze obchody nabízející životně nezbytné zboží, tedy potraviny, drogerii, krmiva, dětskou obuv a oblečení či potřeby pro zahrádkáře. Fond, jehož hlavní investiční strategií jsou pronájmy nemovitostí sloužících podnikání (zejména pak obchodních center), tak musel na ztíženou situaci reagovat. Představenstvo ve spolupráci s dozorčí radou Fondu tak aktivně vyhodnocovalo a aktualizovalo provozní opatření a posuzovalo dopady probíhající pandemie a boje s ní na činnost Fondu i jeho dceřiných společností. Velký důraz byl kladen i na monitoring státní podpory postižených podnikatelských subjektů. Ačkoliv sektor obchodních center byl logicky pandemií COVID-19 a aplikací krizových opatření zasažen mnohem vážněji než např. oblast bytových projektů, zvolená struktura nájemců se ukázala jako výhodná, neboť majoritní segment nájemců podnikajících v oblasti potravin, drogerie, lékáren, květinářství a DIY prodejen (více než 85 % nájemců) nebyl pandemií fatálně zasažen a zůstala tak zachována schopnost těchto nájemců hradit nájemné a náklady s ním spojené. U nájemců, kteří museli a musí mít provozovny v souladu s nařízenými restrikcemi uzavřeny, se Fond snaží podpořit ekonomickou stabilitu nájemců vstřícností při vyřizování žádostí o slevy na platbách a poskytováním maximální možné součinnosti při získávání státem poskytovaných kompenzací.

Vedení Fondu se rovněž zabývalo dopady narušení odběratelsko-dodavatelských vztahů, kdy kvůli pokračující pandemii a opatřením k jejímu potlačení docházelo k větším či menším výpadkům dodávek služeb či zboží, prodlužování dodacích lhůt či omezené nabídce některých služeb či zboží. Komplikacemi dodávek služeb a zboží a následným nárůstem jejich cen byl pochopitelně silně zasažen i sektor stavebnictví. Tuto skutečnost muselo vedení Fondu zohlednit zejména ve vztahu k plánování oprav, modernizací či novým investičním záměrům Fondu. I přesto se úspěšně povedlo realizovat např. dostavbu objektu Zlín či připravovat nové akvizice.

Pro ochranu zaměstnanců Fond i v roce 2021 přijímal systémová opatření, např. většina osobních jednání byla nahrazena prostřednictvím videokonferencí, pracoviště bylo vybaveno dezinfekčními prostředky, zaměstnancům byly k dispozici respirátory a bylo prováděno pravidelné testování antigenními testy (a to i v době, kdy to v rámci protipandemických opatření nebylo pro Fond povinné). Fond se přijatými opatřeními a jejich důsledným dodržováním povedlo ochránit zdraví zaměstnanců a jejich schopnost plnit pracovní úkoly a provoz byl tak plně zachován a řádně a včas plnil veškeré své závazky. O tom, že mechanismy byly nastaveny správně, svědčí i skutečnost, že i přes nouzový stav komplikovanou situaci Fond vypracoval a zveřejnil výroční zprávu za rok 2020 ve stanoveném termínu, tedy do 30. 4. 2021.

Rozhodnutím představenstva byla valná hromada Fondu v roce 2021 kvůli ochraně akcionářů posunuta až na červen a neproběhla v průběhu vrcholu jarní vlny pandemie. Na návrh představenstva akcionáři jednomyslně na valné hromadě konané v červnu přijali nové znění stanov tak, aby Fond byl schopen rychlé reakce i v případě omezení osobních kontaktů /např. byla zakotvena možnost hlasování per rollam/, rovněž byla v ohledem na doporučení evropských autorit přijata bezpečnostní časově ohraničená opatření, týkající se zacházení s cash flow a ziskem Fondu.

V závěru roku 2021 pak, kromě komplikací způsobených pandemií Covid-19, došlo v důsledku světové energetické krize k turbulencím na trhu s energiemi, které vyústily až v razantní nárůst cen energií. Tento nárůst nákladů pak logicky tvrdě dopadl i na nájemce oslabené pandemií a opatřeními přijatými k jejímu zastavení.

Ačkoliv v době koncipování této výroční zprávy je situace ohledně pandemie Covid-19 stabilizovaná a protipandemická opatření se uvolňují, je velmi pravděpodobné, že je třeba věnovat velkou pozornost plánování dalších kroků, protože není možné předvídat, zda pandemie v roce 2022 skončí či zda bude nadále pokračovat a jak se budou její dopady promítat do makroekonomického prostředí.



Je zřejmé, že Fond si v druhém roce pandemie Covid-19 dokázal zachovat růst, přizpůsobil se ztíženým podmínkám a přijatými opatřeními se z velké míry vypořádal i s negativními dopady na některé nájemce. Z těchto důvodů Fond nezaznamenal žádný vážnější odliv nájemců ani výpadky nájemného. Je však třeba konstatovat, že i kdyby pandemie Covid-19 v budoucnu již žádné další omezení nepřinesla, oslabila některé podnikatelské subjekty, jakož i kupní sílu některých vrstev obyvatelstva. V kombinaci s razantním nárůstem cen energií, masivně rostoucí inflací a aktuálně i dopady probíhajícího válečného konfliktu na Ukrajině může tato skutečnost činit některé subjekty mnohem zranitelnější. Fond proto všechny tyto skutečnosti monitoruje.

## PRÁVNÍ PŘEDPISY

Fond jako akciová společnost, administrátor a emitent kótovaných cenných papírů svědomitě při své činnosti dodržuje veškeré platné a použitelné právní předpisy České republiky, EU i mezinárodní smlouvy, které Česká republika ratifikovala. Hlavní legislativní základnu pro činnost Fondu představují zejména: daňové předpisy, zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech, zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích, zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, zákon č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, zákon č. 37/2021 Sb., o evidenci skutečných majitelů, nařízení EU č. 2016/679, obecné nařízení o ochraně osobních údajů (GDPR), nařízení EU č. 596/2014, o zneužívání trhu.

## REGULAČNÍ PROSTŘEDÍ

### Makroekonomický vývoj 2021<sup>1</sup>

Rok 2021 jako celek byl nadále částečně poznamenán přímými i nepřímými dopady pandemické situace způsobené šířením onemocnění COVID-19 a jeho mutací, nicméně v hospodářské oblasti docházelo oproti předcházejícímu období k relativnímu ožívání. Problémy národního hospodářství byly nadále ovlivňovány vysokou integrací ekonomik, propojením světových trhů. Fungování českého hospodářství v roce 2021 již nebylo natolik výrazně ovlivněno státními zásahy, resp. částečně se změnil jejich charakter akcentací nepřímého ovlivňování, zejména prostřednictvím měnové politiky.

V roce 2021 vzrostl hrubý domácí produkt (HDP) o 3,3 % (v samotném 4. čtvrtletí meziročně o 3,6 %) Přesto, navzdory tomuto růstu, národní hospodářství reálně, vyjádřeno ve stálých cenách, zaostávalo za úrovní roku 2019. Na zvýšení HDP měl hlavní podíl růst spotřeby domácností a kapitálové výdaje, avšak vývoj těchto ukazatelů se ve 4. čtvrtletí začal horšit a promítl se i do začátku roku 2022. Zpomalení působila zahraniční poptávka, což souviselo s narušením globálních dodavatelských řetězců a následným zpomalením domácí exportně orientované průmyslové produkce. Dále se prohlubovaly problémy s dodávkami výrobních komponent v důležitých exportních odvětvích, cenovým růstem materiálových vstupů a energií. V lednu 2022 již nedostatek materiálu a zařízení limitoval přibližně 40 % průmyslových tuzemských podniků. Podstatným protirůstovým faktorem pak zůstával nedostatek pracovníků ve stavebnictví, ve zpracovatelském průmyslu, případně dalších odvětvích. Protipandemická opatření cílená na obchod a služby v posledním čtvrtletí vývoj již podstatněji neomezovala, proto v těchto oblastech došlo k oživení a relativnímu nárůstu. V rámci zemí EU patřila ČR ve 4. čtvrtletí mezi země s podprůměrným meziročním růstem HDP. V EU vzrostl HDP meziročně o 4,8 %, přičemž mezi jednotlivými zeměmi byla velká rozkolísanost.

Pokračoval růst cenové hladiny. V roce 2021 se celkově zvýšila o 4,1 %. Růst spotřebitelských cen se meziročně zvýšil nejvíce od 4. čtvrtletí 2008. V podstatě vzrostly ceny ve většině oddílů spotřebního koše. Nejvíce ve směru růstu spotřebitelských cen působily doprava, bydlení, energie, potraviny, alkoholické nápoje a tabák. Významným akcelerátorem růstu cen průmyslových výrobců v ČR i EU byl vývoj cen ropy a zemního plynu. Ceny průmyslových výrobců

<sup>1</sup> Zdroje:

VÝVOJ EKONOMIKY ČESKÉ REPUBLIKY, rok 2021 souhrnná data o České republice Praha, 22. 3. 2022. Kód publikace: 320193-21 Č. j.: CSU-003482/2021-01 Pořadové číslo v roce: 4  
Zpráva o měnové politice – zima 2022. ČNB; publikováno na stránkách ČNB 10.2.2022

v ČR meziročně vzrostly o 7,1 %, nejvíce od roku 1995. Silně rostly i ceny zemědělských výrobců, zejména ceny rostlinné výroby, ve 4. čtvrtletí pak po určité stagnaci vzrostly i ceny výroby živočišné (meziročně vzrostly ceny zemědělské výroby ve 4. čtvrtletí o 15,7 %, z toho např. meziroční přírůstek cen obilovin byl 28 %). Průměrná roční míra inflace k 31.12.2021 ve výši 3,8 % byla nejvyšší hodnotou od roku 2008 (k 28.2.2022 tato hodnota byla již 5,2 %). Meziroční míra inflace dosáhla k 31. 12. 2021 hodnoty 6,6 %. Růst inflace pokračoval i na začátku roku 2022, kdy meziroční růst dosáhl ke konci ledna 9,9 %, ke konci února pak 11,1 %. Vzhledem k válce na Ukrajině lze očekávat, že naši ekonomiku zasáhnou další silné inflační tlaky. I v dalších zemích EU došlo k nejvyššímu růstu spotřebitelských cen od roku 2008.

Bilance zahraničního obchodu se v roce 2021 nevyvíjela pozitivně. Jednalo se o nejhorší výsledek od roku 2008. Vývoz zboží a služeb v roce 2021 sice reálně vzrostl o 5,0 % a dovoz o 11,4 %, přesto se meziročně vývoz propadl o 5,7 % (dovoz byl vyšší o 4,0 %). Výsledné saldo dosáhlo sice přebytku 185,2 mld. Kč, meziročně však šlo stále o propad 204,1 mld Kč. Zhoršení bilance obchodu se zbožím způsobil nejvíce obchod s ropou a zemním plynem, základními kovy a motorovými vozidly (vývoz motorových vozidel se ve 4. čtvrtletí 2021 meziročně snížil o více než 17 %). Specifický vliv měl sílící problém s dodávkami některých komponent.

Trh práce se v ČR postupně vracel do stavu před pandemií. Po většinu roku se zvyšovala celková zaměstnanost, která ve 4. čtvrtletí dosáhla 5,37 mil. osob, což představuje 75,2 %. Rostl zejména počet zaměstnanců, naopak se prohluboval pokles počtu podnikatelů. Nadále trvají trendy, kdy je míra zaměstnanosti mužů o přibližně pětinu vyšší než u žen a nejvyšší míry zaměstnanosti je dosahováno ve věkové kategorii 30–49 let (88,2 %). Vývoj zaměstnanosti byl v jednotlivých odvětvích rozdílný, k největšímu poklesu došlo v průmyslu.

Obecná míra nezaměstnanosti měla během roku 2021 klesající tendenci; na konci 4. čtvrtletí 2021 meziročně poklesla z 3,2 % na 2,2 % (maxima 3,4 % bylo dosaženo v březnu 2021). Na poklesu nezaměstnanosti žen se ve 2. pololetí 2021 pozitivně projevilo oživení v odvětvích obchodu a služeb. Nejvyšší hodnoty nezaměstnanosti zaznamenaly kraje Moravskoslezský, Karlovarský a Ústecký, nejnižší Pardubický, Zlínský a Jihočeský. Ve 2. polovině roku meziročně výrazně přibýlo dlouhodobě nezaměstnaných, jejich podíl ve 4. čtvrtletí představoval 45 % celkového počtu nezaměstnaných.

Průměrná hrubá měsíční mzda se v roce 2021 celkově zvýšila o 6,1 % na 37 839 korun, reálně vzrostla jen o 2,2 %. Ve 4. čtvrtletí však vzhledem k silnému cenovému růstu došlo k meziročnímu poklesu reálné mzdy o 2,0 % a předpokládá se její další pokles i v roce 2022.

V oblasti měnově politických úrokových sazeb reagovala od konce 1. pololetí 2021 ČNB na konkrétní hospodářský vývoj, včetně hrozícího rizika zvyšování inflace v ČR, několikerým zvýšením úrokových sazeb. Úrokové sazby, které nebyly od května 2020 do května 2021 měněny, byly od 23.6.2021 a zejména pak ve 4. čtvrtletí 2021 výrazně zvyšovány. Ve 4. čtvrtletí vzrostly všechny tři sazby v průměru o 1 až 1,25, resp. 1,7 p. b. Dvoutýdenní repo sazba měla k 31. 12. 2021 hodnotu 3,75 % (do 23.6.2021 - 0,25 %), diskontní sazba 2,75 % (do 23.6.2021 - 0,05 %) a lombardní sazba 4,75 % (do 23.6.2021 - 1,00 %)<sup>2</sup>. Tříměsíční sazba PRIBOR dosáhla k 31. 12. 2021 výše 4,08 % p. a. (k 31.12.2020 - 0,36 % p. a.) Na změnu měnově politických sazeb reagovaly úrokové sazby mezibankovního trhu. Vyšší byly úroky na vládních dluhopisech. Vzrostlo zejména úročení vkladů s dohodnutou splatností pro domácnosti na straně jedné, na straně druhé se plošně zvyšovalo úročení úvěrů pro domácnosti i podniky. Zadlužení domácností se meziročně zvýšilo o 9,5 % (zadlužení v absolutním vyjádření k 31. 12. 2021: 2 108,8 mld. Kč). V oblasti úvěrů poskytnutých nefinančním podnikům došlo k nárůstu objemu těchto úvěrů v průměru o 6 %, přičemž nejvyšší nárůst byl zaznamenán u krátkodobých úvěrů (13,6 %). Úrokové sazby na úvěry nad 30 mil. Kč rostly nejrychleji, ke konci 2021 dosáhly průměrných hodnot 4,34 % p. a. Meziroční nárůst objemu úvěrů byl z hlediska odvětvové struktury nerovnoměrný. Nejvíce rostly úvěry pro oblasti dopravy a skladování (meziroční nárůst přes 34 %), největší meziroční pokles pak zaznamenaly oblasti těžby a dobývání, a dále oblast ubytování, stravování a pohostinství.

Kurz CZK/EUR od konce března 2021 kolísavě posiloval z hodnoty 26,42 na 24,86 k 31. 12.2021 (od konce února do 7. 3. 2022 i pod vlivem zahájené války na Ukrajině prudce oslabil na 25,585; od tohoto data však opět posiloval až na 24,605 k 23. 3. 2022).

<sup>2</sup> K datu 4.2.2022 byly tyto sazby opětovně zvýšeny (2T repo sazba 4,5%, diskontní sazba 3,5%, lombardní sazba 5,5%). Zvyšovaly se i sazby PRIBOR, k témuž datu dosáhl 3M PRIBOR hodnoty 4,74 % p.a.

Angažovanost státu se promítla v dalším zvýšení státního dluhu. Státní rozpočet zaznamenal ke konci roku 2021 další historický deficit, a to 419,7 mld. Kč (prohloubení oproti roku 2020 o 52,2 mld. Kč). V příjmech se negativně projevilo zejména snížení daňového zatížení práce, kapitálu i majetku a také změna rozpočtového určení daní ve prospěch územních rozpočtů. K meziročnímu posílení běžných výdajů přispěly zejména transfery podnikatelským subjektům a územním rozpočtům spojené se zmírněním dopadů protikrizových a protiepidemických opatření, dále vyšší platby za státní pojištění a nákupy ochranných prostředků (včetně vakcín).

Podle původních prognóz ČNB měl vést hospodářský růst obnovený v letech 2021 a 2022 k návratu domácí ekonomické aktivity na úroveň před pandemií. Ekonomika regenerující se po krizovém vývoji spojeným s pandemickou situací i cyklickým útlumem ekonomiky byla na konci února a v březnu 2022 zasažena nečekaně a příliš brzy po předcházejícím částečném oživení zhoršenou situací spojenou s ruským vpádem na Ukrajinu, s pokračujícím enormním zvýšením cen pohonných látek a dalších komodit a s prudkým nárůstem inflace. Podle nových odhadů ČNB dojde k hospodářské recesi, jejímž výsledkem bude absolutní pokles HDP, resp. nulový růst, dále se zvýší inflace na dvojciferné hodnoty a reálné mzdy by mohly klesnout ročně o 5 až 8 %. Pokud by k takovému vývoji došlo, šlo by o situaci, kterou ČR pravděpodobně nezažila za posledních 30 let. Další vývoj světové ekonomiky a politických vztahů nelze momentálně plně odhadovat a komplexně tak posoudit dopady na národní ekonomiky, jejichž stav a předpokládaný budoucí vývoj výrazně determinuje podmínky pro podnikání ekonomických subjektů, tedy i Fondu. Zřejmý vliv bude mít i vývoj humanitární situace spojené s válkou na Ukrajině. Konsekvence spojené s přijetím více než čtvrt milionu ukrajinských uprchlíků do ČR, mezi nimiž je většina žen a dětí, budou moci být posouzeny nejdříve v průběhu roku 2022. Vzhledem k charakteru ekonomických, potažmo mimoekonomických skutečností nepůjde o krátkodobé ovlivnění, ale o vývoj determinující i roky 2023 a další.

## INVESTIČNÍ CÍL A POLITIKA

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

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

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

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

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

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

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

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

Nemovitosti zatížené zástavním právem, služebností, resp. užívacími právy třetích osob mohou být nabývány do majetku Fondu jen při zachování ekonomické výhodnosti takové operace (tedy např. je-li cena pořízení odpovídající existenci konkrétního věcného práva, resp. nemovitost dlouhodobě generuje odpovídající nájemné apod.). Obdobně v případě nemovitosti, která již je součástí majetku Fondu, je možné její zatížení právy třetích osob pouze při zachování shora uvedených pravidel. Práva třetích osob však

mohou vznikat i ze zákona, rozhodnutím soudu či správního orgánu, event. v rámci územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení ke konkrétnímu investičnímu projektu.

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

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

Tato účast Fondu může přesahovat 90% podíl na základním kapitálu nemovitostní společnosti. Za předpokladu, že v majetku Fondu bude účast v takovéto nemovitostní společnosti představující alespoň 90% podíl na základním kapitálu, (a to jak přímo, tak nepřímo prostřednictvím 100 % dceřiných společností Fondu), pak na základě rozhodnutí valné hromady Fondu může dojít k jejímu zrušení a k převodu jmění do majetku Fondu.

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

Fond zejména:

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

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

Na základě rozhodnutí představenstva může Fond požádat o souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí z majetku Fondu. Souhlas všech akcionářů se zamýšlenou transakcí musí být udělen v písemné podobě.

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

## LIMITY PŮJČEK NEBO ZADLUŽENÍ FONDU

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

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

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

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

Při přijetí úvěru nebo zápůjčky Fond zohlední zejména:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## INVESTIČNÍ OMEZENÍ

Investování Fondu je předmětem následujících investičních omezení:

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

Fond neinvestuje přímo do fyzických komodit.

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

Fond v průběhu účetního období neinvestoval přímo či nepřímo do jediného podkladového aktiva či do jednoho či více subjektů kolektivního investování, které mohou dále investovat více než 20 % hrubých aktiv do dalších subjektů

kolektivního investování, ani není více než 20 % hrubých aktiv Fondu vystaveno riziku bonity nebo platební schopnosti.

Fond investuje převážně do nemovitostí.

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

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s., se sídlem Praha 1, Václavské nám. 53, IČO: 416 93 540, zapsaná pod sp. zn. B 7982 vedenou Městským soudem v Praze. Společnost vznikla na dobu neurčitou dne 3. 10. 1991 a při své činnosti se řídí českými právními předpisy.

Více informací o nemovitostním portfoliu je uvedeno ve výroční zprávě v části Informace o hospodářských výsledcích, finanční situaci a podnikatelské činnosti skupiny za rok 2021 a části Individuální účetní závěrka za rok 2021.

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

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

## **POSKYTOVATELÉ SLUŽEB PRO FOND**

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

Obhospodařováním likvidního majetku pověřil Fond společnost Asset Management, a.s., člen skupiny ČSOB, jejímž právním nástupcem se stala společnost ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost. Odměna společnosti ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnosti za uvedenou činnost se skládá ze součtu pevné odměny (činí 0,10 % p. a. z hodnoty obhospodařovaného majetku) a výnosové odměny (činí 4 % z hodnoty obhospodařovaného majetku), přičemž do základu pro výpočet pevné odměny se nezapočítá objem majetku investovaný prostřednictvím fondů skupiny ČSOB/KBC. V roce 2021 nedostala společnost žádnou odměnu, protože nedošlo k realizaci žádných obchodů ani nebyl obhospodařován jakýkoli majetek Fondu.

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

Správu informačních systémů a zajištění služeb ICT pro Fond vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Odměna společnosti UNIMEX GROUP, a.s., za správu informačního systému činila 36 tisíc Kč bez DPH a za zajištění služeb ICT 219 tisíc Kč bez DPH ročně.

Údržbu nemovitého majetku Fondu vykonává společnost UNIMEX GROUP, a.s. Výše odměny je závislá na počtu svěřených nemovitostí, za rok 2021 odměna činila 2 460 tisíc Kč bez DPH.

Oceňováním majetku a dluhů Fondu k 31. 12. 2021 byla pověřena společnost EQUITA Consulting s.r.o., sjednaná smluvní odměna 595 tisíc Kč bez DPH byla vyplacena po provedení prací.

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

## INVESTIČNÍ MANAŽER/PORADCI

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

ČSOB Asset Management, a.s., investiční společnost (dále jen „ČSOB AM“) má základní kapitál činí 499 mil. Kč. Z posledních zveřejněných informací (výroční zpráva za rok 2020) vyplývá, že jediným akcionářem ČSOB AM je společnost KBC Asset Management NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Jediným akcionářem KBC Asset Management NV je společnost KBC Bank NV, se sídlem Havenlaan 2, B-1080 Brusel, Belgické království. Všechny akcie společnosti KBC Bank NV jsou pak drženy (přímo nebo nepřímo) společností KBC Group NV (právnícká osoba). Akcie společnosti KBC Group NV (právnícká osoba) jsou obchodovány na burze Euronext v Bruselu. Žádný z akcionářů nemá vyšší podíl než 20 %. Společnost je součástí konsolidačního celku KBC Group NV.

## SPRÁVA SPOLEČNOSTI

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

## AKCIE, AKCIONÁŘI A DIVIDENDOVÁ POLITIKA

### AKCIE A PRÁVA SPOJENÁ S AKCIEMI

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

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

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

Společnost nemá žádné vlastníky cenných papírů se zvláštními právy včetně práv hlasovacích.

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

Všechny akcie jsou plně splacené.

Společnost ani její dceřiné společnosti nedoručí žádné akcie Společnosti.

### AKCIONÁŘI

Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2021 (dle výpisu z registru emitenta převzatého od Centrálního depozitáře cenných papírů) byly následující osoby:

- Ovládající osobou Společnosti ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Společnost i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládá přímo či nepřímo 63,97 % akcií Společnosti (z toho



přímo vlastní 58,04 % akcií Společnosti, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 5,93 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv. JUDr. Jiří Šimáně zároveň je osobou s řídicí pravomocí – předsedou představenstva.

- Druhým největším akcionářem Společnosti, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který s celkovým podílem 35,40 % přímo, či nepřímo spoluovládá Společnost i další společnosti koncernu (vlastní přímo 31,44 % akcií Společnosti, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 3,96 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň je Ing. Jaromír Šmejkal osobou s řídicí pravomocí – místopředsedou představenstva.
- UNIMEX GROUP, a. s. (vlastní přímo 9,89 % akcií, se kterými je spojen stejný podíl hlasovacích práv)
- zbývající akcie a s nimi spojená hlasovací práva drží 8 akcionářů

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

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

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

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

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

Právo na podíl ze zisku má akcionář, který je zapsán v zákonné evidenci cenných papírů jako vlastník akcií Společnosti 7. kalendářní den před konáním valné hromady, která schválila podíl na zisku k rozdělení mezi akcionáře.

### DIVIDENDOVÁ POLITIKA

Společnost nemá stanovenou zvláštní dividendovou politiku. Valná hromada Společnosti může v souladu s platnými Stanovami rozhodnout o tom, že akcionářům bude vyplacen podíl na zisku. Tento podíl ze zisku se určuje jako poměr akcionářova podílu k základnímu kapitálu. Dle platných Stanov společnosti může valná hromada o rozdělení zisku (tedy o výplatě podílu na zisku) či výplatě podílu na jiných vlastních zdrojích rozhodnout nejdříve při schvalování účetní závěrky za rok 2023.

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

Podíl na zisku je splatný do tří měsíců ode dne, kdy bylo přijato rozhodnutí valné hromady o rozdělení zisku. Společnost poskytuje veškerá peněžítá plnění ve prospěch akcionáře na své náklady a nebezpečí pouze bezhotovostním převodem na účet, který akcionář sdělí písemně Společnosti.

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

Společnost nesmí vyplácet zálohy na podíly na zisku.

Na žádné valné hromadě nezazněl návrh na výplatu dividend a valná hromada přijala dočasné korporativní časové omezení rozdělování zisku Společnosti, z čehož lze dovodit, že současní akcionáři dávají dlouhodobě přednost reinvestování zisku Společnosti. S výjimkou dočasného korporativního časového omezení rozdělování zisku Společnost nepřijala žádná jiná pravidla, která by se dotýkala rozdělování dividend a nemá tedy žádná další omezení týkající se této oblasti.

### VÝZNAMNÁ SOUDNÍ ŘÍZENÍ

V roce 2021 ani v předchozím období neprobíhala žádná správní, soudní nebo rozhodčí řízení, která by mohla mít či měla významný vliv na finanční situaci nebo ziskovost Společnosti nebo jejich dceřiných společnostech. Podle nejlepšího vědomí vedení Společnosti taková řízení ani v době zpracování výroční zprávy nehrozila ani nehrozí.

## **ORGÁNY SPOLEČNOSTI, VÝBOR PRO AUDIT, OSOBY S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ**

V roce 2021 měla Společnost tyto orgány:

- valnou hromadu
- představenstvo
- dozorčí radu

### VALNÁ HROMADA

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

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

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

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

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

Valná hromada se může konat i bez splnění požadavků na svolání valné hromady, stanovených právními předpisy a stanovami Fondu, pokud s tím souhlasí všichni akcionáři Fondu.

Právo účastnit se valné hromady má akcionář, který je zapsán v evidenci zaknihovaných cenných papírů k sedmému dni předcházejícímu dni konání valné hromady (tzv. rozhodný den k účasti na valné hromadě). Hlasování se děje

aklamací. Akcionáři hlasují nejdříve o návrhu představenstva nebo dozorčí rady a v případě, že tento návrh není schválen, hlasují o dalších návrzích k projednávanému bodu v tom pořadí, jak byly předloženy. Jakmile je předložený návrh schválen, o dalších návrzích k tomuto bodu se již nehlasuje.

Do působnosti valné hromady náleží:

- rozhodování o změně stanov, nejde-li o změnu v důsledku zvýšení základního kapitálu pověřeným představenstvem podle § 511 ZOK, o změnu dle ust. § 277 odst. 2 ZISIF nebo o změnu, ke které došlo na základě jiných právních skutečností,
- rozhodování o změně výše základního kapitálu a o pověření představenstva ke zvýšení základního kapitálu podle § 511 ZOK,
- rozhodování o možnosti započtení peněžité pohledávky vůči společnosti proti pohledávce na splacení emisního kursu,
- rozhodování o udělení souhlasu s poskytnutím příplatku mimo základní kapitál společnosti jejími akcionáři a o jeho vrácení,
- volba a odvolání členů představenstva,
- volba a odvolání členů dozorčí rady a jiných orgánů určených stanovami,
- rozhodování o určení auditora pro účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku,
- schválení řádné nebo mimořádné účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a v případech, kdy její vyhotovení stanoví jiný právní předpis, i mezitímní účetní závěrky,
- rozhodnutí o rozdělení zisku nebo jiných vlastních zdrojů, o úhradě ztráty, jakož i o poskytnutí zálohy na výplatu podílu na zisku,
- schválení politiky odměňování, smluv o výkonu funkce členů představenstva, dozorčí rady a jiných orgánů společnosti určených stanovami, jakož i změn těchto smluv,
- schválení poskytnutí jiného plnění ve prospěch osoby, která je členem orgánu společnosti, než na které plyne právo z právního předpisu, ze schválené smlouvy o výkonu funkce nebo z vnitřního předpisu společnosti schváleného valnou hromadou,
- určení mzdy a jiného plnění zaměstnanci, který je současně i členem statutárního orgánu, nebo osobě jemu blízké,
- rozhodnutí o podání žádosti k přijetí účastnických cenných papírů společnosti k obchodování na evropském regulovaném trhu nebo o vyřazení těchto cenných papírů z obchodování na evropském regulovaném trhu,
- rozhodnutí o zrušení společnosti s likvidací a schválení návrhu na rozdělení likvidačního zůstatku,
- rozhodnutí o podání žádosti o jmenování likvidátora Českou národní bankou,
- rozhodnutí o přeměně společnosti,
- rozhodnutí o převzetí účinků jednání učiněných za společnost před jejím vznikem,
- rozhodnutí o udělení pokynu týkajícího se obchodního vedení dle § 51 odst. 2 ZOK,
- schválení smlouvy o vypořádání újmý podle § 53 odst. 3 ZOK,
- rozhodnutí o pozastavení výkonu funkce podle § 54 odst. 4 ZOK,
- rozhodnutí o dalších otázkách, které ZOK, ZISIF, případně jiný právní předpis, nebo tyto stanovy svěřují do působnosti valné hromady.

#### ZÁSADNÍ ROZHODNUTÍ VALNÝCH HROMAD SPOLEČNOSTI KONANÝCH V ROCE 2021

V roce 2021 se konala jedna valná hromada. Na této řádné valné hromadě, konané dne 22. června 2021, bylo přítomno či zastoupeno šest akcionářů, kteří v době konání valné hromady vlastnili 5 588 ks akcií s celkovou jmenovitou hodnotou 2 794 000 000 Kč, představující 99,61 % akcií Společnosti oprávněných hlasovat. Valná hromada schválila zejména Zprávu představenstva o podnikatelské činnosti společnosti a stavu jejího majetku za rok 2020, řádnou individuální účetní závěrku a konsolidovanou účetní závěrku Společnosti za rok 2020 a rozhodla, aby zisk ve výši 149 165 929,70 Kč byl ponechán jako nerozdělený zisk minulých let.

Dále valná hromada schválila přijetí nového znění Stanov společnosti, odvolala člena dozorčí rady a jmenovala nového, schválila Smlouvy o výkonu funkce členů představenstva a dozorčí rady a příkazní smlouvy členů Výboru pro audit. Dále byl odvolán člen Výboru pro audit a jmenován nový, valná hromada dále projednala Zprávu o vztazích a Zprávu o odměňování a určila auditora pro rok 2021 – společnost EURO-Trend Audit, a. s.

### PŘEDSTAVENSTVO

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

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

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

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

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

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

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

#### *Rozhodování představenstva*

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

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

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

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

## SLOŽENÍ PŘEDSTAVENSTVA K 31. 12. 2021

JUDr. Jiří Šimáně, předseda představenstva

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

JUDr. Jiří Šimáně je absolventem Právnické fakulty Univerzity Karlovy v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s. kde od roku 1976 do roku 1991 jako vedoucí referátu a zástupce obchodní skupiny řídil dodávky investiční celků, a to i ve velkých zahraničních projektech (např. v Zambii). V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodejen Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkalů rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak JUDr. Jiří Šimáně působí v nejvyšších manažerských funkcích (předseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, obchod s potravinami a vínem, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

*Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2021:*

Smartwings, a.s., IČO 256 63 135 (předseda představenstva)

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

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

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

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

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

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

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

UG Jet, s.r.o., IČO 288 78 931 (jednatel)

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

BT Golf, s.r.o., IČO 271 60 696 (jednatel a společník)

Smartwings Building, s.r.o., IČO 645 83 970 (jednatel)

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

Fly Sport Investments s.r.o., IČO 291 44 264 (jednatel a společník)

Neville Investments B.V., identifikační číslo 852 881 678, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí (ředitel) – společnost zanikla v důsledku přeshraniční fúze sloučením a veškeré její jmění přešlo na nástupnickou společnost Calvia Investments, s.r.o., tato společnost pak 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o.

Fly Investments s.r.o., IČO 044 06 486 (jednatel a společník)

Albatros golf club Praha, z.s., IČO 266 75 994 (prezident)

Fly Investments II s.r.o., IČO 062 84 477 (jednatel)

Calvia Investments, s.r.o., IČO 062 84 965 – společnost k 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o. (jednatel a společník)

PAR RES 28 s.r.o., IČO 119 68 729 (jednatel)

Vysoký Újezd 1 s.r.o., IČO 119 69 893 (jednatel)

Vysoký Újezd 2 s.r.o., IČO 119 69 067 (jednatel)

Vysoký Újezd 3 s.r.o., IČO 119 69 211 (jednatel)

Hole 1 s.r.o., IČO 119 68 630 (jednatel)

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

TRAVEL FREE, s.r.o., IČO 267 39 780 (jednatel do 13. 11. 2017)

SK Slavia Praha-fotbal a.s., IČO 639 99 609 (předseda představenstva do 27. 6. 2016)

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

Roztyly Investments a.s., IČO 062 79 414 (předseda představenstva do 12. 3. 2018, společnost zanikla fúzí sloučením ke dni 13.9.2020)

**Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva**

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

Ing. Jaromír Šmejkal je absolventem VŠE v Praze. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti METALIMEX, kde od roku 1979 do roku 1987 zastával odborné pozice v ekonomické a obchodním úseku a následně se stal vedoucím devizového odboru a věnoval se devizovému financování zahraničních operací v regulovaném devizovém hospodářství a bankovnímu styku při jejich provádění. V roce 1991 se stal jedním ze zakladatelů společnosti UNIMEX GROUP, s.r.o. a začal podnikat v oblasti prodejen Duty Free. Následně společnost UNIMEX GROUP, a.s. (v roce 2002 změnila právní formu na akciovou společnost) a pod vedením JUDr. Jiřího Šimáně a Ing. Jaromíra Šmejkal rozšířila své podnikatelské aktivity i na cestovní ruch a další oblasti podnikání. Od roku 1991 tak Ing. Jaromír Šmejkal působí v nejvyšších manažerských funkcích (místopředseda představenstva, jednatel) široké škály společností patřících do holdingu UNIMEX GROUP – DIY obchody, obchod s potravinami a vínem, letecká doprava, developerské projekty a trh s nemovitostmi.

*Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2021:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DEPO Syndicate I s.r.o., IČO 098 74 283 (společník)

#### *Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

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

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

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

#### **Ing. Petr Pavlát, člen představenstva**

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

Ing. Petr Pavlát je absolventem ČVUT v Praze a je členem České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě. Profesionální kariéru zahájil ve společnosti Strojexport, a.s., kde od roku 1985 do roku 1991 pracoval na pozici odborného referenta v oboru staveb, v letech 1989 a 1990 pak plnil pracovní úkoly v Iráku na akci Water Irrigation Project. V letech 1991 až 1995 pracoval ve funkci prokuristy a následně i ředitele společnosti SIBAU, zabývající se realizací stavebních projektů v SRN českými dodavateli. Od roku 1996 působí ve skupině UNIMEX GROUP, kde se podílel na nemovitostních projektech, a to jak bytových, tak komerčních. Zajišťoval realizaci projektů od koupě pozemků až po jejich development a podílel se i na akvizicích již dokončených projektů. Od roku 2001 působí v některých společnostech holdingu ve vysokých manažerských funkcích (člen představenstva, předseda představenstva). Od roku 2008 jako člen představenstva společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a. s. odpovídá za provoz i investice fondu, a to od vyhledání vhodné investice až po její realizaci.

#### *Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2021:*

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

GAMAPI, s.r.o., IČO 059 41 792 (společník a jednatel)

Galerie Tabačka a.s. (předseda představenstva)

#### *Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

#### **Výbory zřizované představenstvem**

Představenstvo nezřídilo žádné výbory.

#### DOZORČÍ RADA

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



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

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

#### *Rozhodování dozorčí rady*

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

K přijetí usnesení je zapotřebí, aby pro ně hlasovala nadpoloviční většina všech členů dozorčí rady. Každý člen dozorčí rady má jeden hlas. Jestliže s tím souhlasí všichni členové dozorčí rady, může dozorčí rada činit rozhodnutí písemným hlasováním nebo hlasováním pomocí prostředků sdělovací techniky mimo zasedání. Hlasující se pak považují za přítomné.

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

### **SLOŽENÍ DOZORČÍ RADY K 31. 12. 2021**

#### **Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady**

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

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

#### *Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti k 31. 12. 2021:*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

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

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



## JUDr. Lubomír Kadaně, člen dozorčí rady do 22. 6. 2021

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 2. 4. 2008 - po opětovných volbách – do 22. 6. 2021

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

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

*Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2021:*

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

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

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech:*

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

## Ing. Jan Kůrka, člen dozorčí rady

Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 30. 4. 2015 – po opětovných volbách – dosud

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

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

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

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

*Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné*

## Ing. Jiří Pavlát, člen dozorčí rady od 22. 6. 2021

*Období, v němž osoba funkci vykonávala: od 22. 6. 2021 – dosud*

Ing. Jiří Pavlát je absolvent ČVUT v Praze, obor pozemní stavby. Je autorizovaným inženýrem ČKAIT. Pracoval např. jako vedoucí investičního oddělení ČVUT, odborný projektant a stavbyvedoucí v ČR i v zahraničí či jako jednatel nebo výkonný ředitel společností skupiny UNIMEX GROUP. Posledních 15 let vede, zejména v rámci skupiny UNIMEX GROUP, pracovní týmy zabývající se developmentem a správou budov. Společnosti pod jeho vedením zastupují investory z pozice hlavního koordinátora a technického dozoru na projektech. Má bohaté zkušenosti s výkonem funkce člena dozorčí rady v různých společnostech včetně Fondu.

*Členství v orgánech jiných společností a přímé majetkové účasti v nich k 31. 12. 2021:*

Smartwings Building a.s., IČO 645 83 970 (jednatel)

JEGI s.r.o., IČO 274 11 249 (společník)

HIC & Co. s.r.o., IČO 285 36 495 (společník)

PRABAG spol. s r.o. v likvidaci (společník a likvidátor) – k rozhodnutí o dobrovolné likvidaci došlo po plném splnění ekonomických cílů společnosti dobrovolným rozhodnutím společníků k 13. 12. 1994.

Členství v orgánech jiných společností v předešlých pěti letech: žádné

#### **Výbory zřizované dozorčí radou**

Dozorčí rada nezřídila žádné výbory.

#### VÝBOR PRO AUDIT

Společnost zřizuje Výbor pro audit podle § 44 odst. 1 zákona č. 93/2009 Sb., o auditorech a o změně některých zákonů. Výbor pro audit není orgánem společnosti. Výbor pro audit má tři členy, které volí a odvolává valná hromada z nevykonných členů dozorčí rady nebo ze třetích osob. Většina členů Výboru pro audit musí být nezávislá na společnosti a musí být odborně způsobilá. Výbor pro audit v roce 2021 až do valné hromady konané dne 22. 6. 2021 pracoval ve složení Mgr. Ivo Šilha (předseda), Ing. Libor Bosák a Ing. Boris Gnoth, LL.M. Valná hromada dne 22. 6. 2021 rozhodla o odvolání Mgr. Ivo Šilhy z funkce člena Výboru pro audit a na uvolněné místo jmenovala s účinností od 23. 6. 2022 JUDr. Lubomíra Kadaně, narozeného 10. 3. 1950, bytem Praha 4 – Modřany, Spinozova 1825/3. Všichni členové výboru pro audit splňují podmínky stanovené právními předpisy pro výkon funkce člena výboru pro audit. V roce 2021 se konala 4 zasedání výboru pro audit.

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

- sleduje účinnost vnitřní kontroly, systému řízení rizik;
- sleduje účinnost vnitřního auditu a jeho funkční nezávislost;
- sleduje postup sestavování účetní závěrky a konsolidované účetní závěrky a předkládá představenstvu a dozorčí radě doporučení k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví;
- doporučuje auditora dozorčí radě s tím, že toto doporučení, nestanoví-li přímo použitelný předpis Evropské unie upravující specifické požadavky na povinný audit Společnosti jinak, řádně odůvodní;
- posuzuje nezávislost statutárního auditora a auditorské společnosti a poskytování neauditorských služeb Společnosti statutárním auditorem a auditorskou společností;
- projednává s auditorem rizika ohrožující jeho nezávislost a ochranná opatření, která byla auditorem přijata s cílem tato rizika zmírnit;
- sleduje proces povinného auditu; přitom vychází ze souhrnné zprávy o systému zajištění kvality;
- vyjadřuje se k výpovědi závazku ze smlouvy o povinném auditu nebo odstoupení od smlouvy o povinném auditu podle § 17a odst. 1;
- posuzuje, zda bude auditorská zakázka předmětem přezkumu řízení kvality auditorské zakázky jiným statutárním auditorem vykonávajícím auditorskou činnost vlastním jménem a na vlastní účet nebo auditorskou společností podle čl. 4 odst. 3 první pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014;
- informuje dozorčí radu o výsledku povinného auditu a jeho poznatcích získaných ze sledování procesu povinného auditu;
- informuje dozorčí radu, jakým způsobem povinný audit přispěl k zajištění integrity systémů účetnictví a finančního výkaznictví;
- rozhoduje o pokračování provádění povinného auditu auditorem podle čl. 4 odst. 3 druhý pododstavec nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014;
- schvaluje poskytování jiných neauditorských služeb;
- schvaluje zprávu o závěrech výběrového řízení ve výběrovém řízení v souladu s čl. 16 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a
- vykonává další působnost podle zákona o auditorech nebo přímo použitelného předpisu Evropské unie upravujícího specifické požadavky na povinný audit subjektů veřejného zájmu.

### Rozhodování výboru po audit

Výbor pro audit rozhoduje nadpoloviční většinou hlasů všech svých členů. Výbor pro audit je způsobilý se usnášet, je-li na zasedání přítomna nadpoloviční většina jeho členů. Každý člen má jeden hlas.

### PRACOVNÍ ADRESA ČLENŮ ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ SPOLEČNOSTI:

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.  
Václavské náměstí 815/53  
Praha 1  
PSČ 110 00  
Česká republika  
Telefonní číslo statutárního sídla +420 221 965 111

### VZTAHY MEZI OSOBAMI, ČLENY ŘÍDÍCÍCH A DOZORČÍCH ORGÁNŮ

Mezi osobami, členy správních, řídicích a dozorčích orgánů a vrcholového vedení Společnosti neexistují příbuzenské vztahy s výjimkou člena dozorčí rady (nevykonávajícího funkci předsedy dozorčí rady), který je bratrem člena představenstva, který nevykonává funkci předsedy ani místopředsedy představenstva.

### DALŠÍ OSOBA S ŘÍDÍCÍ PRÁVOMOCÍ

Společnost nemá, po zrušení funkce výkonného ředitele v roce 2020, kromě představenstva, žádné další osoby s řídicí pravomocí.

### SPOLEČNOST PROHLAŠUJE, ŽE:

- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v posledních pěti letech odsouzeni za trestné činy, nečelili v posledních pěti letech úřednímu veřejnému obvinění či sankci ze strany statutárních orgánů či regulatorních orgánů (včetně profesních orgánů) a nebyli v takovém období soudně zbaveni způsobilosti k výkonu člena příslušného orgánu jakékoli společnosti nebo funkce ve vedení jakékoli společnosti,
- členové představenstva a členové dozorčí rady Společnosti nejsou v souvislosti se svým působením ve Společnosti ve střetu zájmů mezi povinnostmi osob s řídicí pravomocí ke Společnosti a svými soukromými zájmy nebo povinnostmi a nemají pracovní či jinou smlouvu v dceřiných společnostech Společnosti, s výjimkou člena představenstva, který má uzavřenou Smlouvu o výkonu funkce v dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. a předsedy a místopředsedy představenstva Společnosti, kteří na základě Smluv o výkonu funkcí vykonávají funkci předsedy a místopředsedy představenstva v dceřiné společnosti UG-D, a.s.
- výše uvedení členové představenstva a dozorčí rady nebyli v předešlých pěti letech spojeni s jakýmkoli konkursním řízením nebo nucenou správou, člen dozorčí rady je likvidátorem společnosti, která vstoupila v r. 1994 do dobrovolné likvidace. S účinky ke dni 26. 2. 2021 vstoupila do insolvenčního řízení společnost České aerolinie a.s., IČO 457 95 908, a následně bylo u této společnosti vydáno rozhodnutí o úpadku (ke dni 10. 3. 2021). Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-A-26 ze dne 10. 3. 2021 bylo rozhodnuto o úpadku dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 10. 3. 2021. Na základě usnesení Městského soudu v Praze č.j. MSPH 92 INS 3628/2021-B-360 ze dne 9. 6. 2021 bylo rozhodnuto o povolení reorganizace dlužníka. Účinky tohoto rozhodnutí nastaly dne 9. 6. 2021. V této společnosti zastává funkci člena dozorčí rady Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň předsedou dozorčí rady Fondu. Dva největší akcionáři Fondu mají na společnosti České aerolinie, a.s. majetkové podíly prostřednictvím společností, na nichž mají přímou či nepřímou majetkovou účast.

### **POŽITKY ČLENŮ PŘEDSTAVENSTVA, DOZORČÍ RADY A VEDENÍ SPOLEČNOSTI**

Společnost měla v roce 2021 tři osoby s řídicí pravomocí – členy představenstva. Členové představenstva jsou považováni za vedoucí osoby Společnosti dle ZISIF a musí mít k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB. Požadavek

stanovený v § 21 odst. 4 ZISIF je splněn, neboť osoby s řídicí pravomocí (vedoucí osoby) mají dostatečné zkušenosti se správou majetku, na který je zaměřena investiční strategie Společnosti a obdržely k výkonu své funkce předchozí souhlas ČNB.

Společnost měla v roce 2021 tři členy dozorčí rady.

Členové představenstva a členové dozorčí rady mají se Společností uzavřeny Smlouvy o výkonu funkce. Odměňování členů představenstva a členů dozorčí rady se řídí Politikou odměňování schválenou valnou hromadou dne 24. 6. 2020 a zveřejněnou na webových stránkách Společnosti a Smlouvami o výkonu funkce. Informace dle § 118 odst. 4 písm. f) až h) ZPKT, týkající se principů odměňování nejsou v souladu s § 121r ZPKT uváděny v této výroční zprávě, ale jsou podrobně popsány v samostatné Zprávě o odměňování za rok 2021. Zpráva o odměňování za rok 2021 bude po schválení valnou hromadou uveřejněna na webových stránkách Společnosti.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **KODEX ŘÍZENÍ A SPRÁVY SPOLEČNOSTI**

Společnost, která má pouze 8 zaměstnanců, všechny na území České republiky, se při své činnosti řídí českými právními předpisy a zásadami řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance), které jsou v nich, zejména v ZOK, uvedeny. Ve své činnosti se řídí kromě platných zákonných ustanovení systémem vnitřních směrnic, které pokrývají veškerou činnost Fondu včetně plnění jeho povinností vůči Depozitáři Fondu, ČNB a BCCP. Společnost nevyužívá žádného dobrovolného režimu (kodexu) řádného řízení a správy Společnosti (corporate governance) v České republice, protože pokládá svou dosavadní praxi za dostačující.

## POLITIKA ROZMANITOSTI

Politika rozmanitosti ve Společnosti uplatňována není. Společnost dodržuje veškeré právní předpisy, striktně je zakázána jakákoliv přímá či nepřímá diskriminace vůči zaměstnancům, a to od přijímacích řízení, přes osobní a profesní růst, finanční ohodnocení až po ukončování pracovních poměrů. Pro přijímání zaměstnanců jsou určujícími parametry kvalifikace, odbornost a schopnosti uchazeče pro nabízenou pozici. Skutečnost, že Společnost direktivně nekoriguje rovné zastoupení prvků jako je pohlaví, věk, náboženské vyznání, národnost, sexuální orientace, zdravotní stav apod. umožňuje v rámci pracovního kolektivu udržet vysoký standard odborných kvalit zaměstnanců dle jejich skutečného profesního potenciálu. Tato strategie je pro efektivní chod Společnosti nezbytná i s ohledem na to, že přes značný objem aktiv má Společnost pouze 8 zaměstnanců. Z 8 zaměstnanců jsou 3 muži, zaměstnanci s vysokoškolským vzděláním tvoří cca 45 %.

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

V současné době jsou všechny osoby s řídicí pravomocí muži, absolventi vysokých škol, ve věku nad 55 let. Rovněž dozorčí rada je tvořena pouze muži nad 40 let, vysokoškolačky, funkci finanční ředitelky Společnosti vykonává žena.

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

Společnost neuvedla v roce 2021 žádné nové významné služby či produkty a není závislá na patentech nebo licencích, průmyslových, obchodních nebo finančních smlouvách nebo na nových postupech, které by byly pro její podnikání podstatné.

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

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

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

Pro případ, že by se Společnost rozhodla požadovat, aby člen představenstva či dozorčí rady ode dne ukončení své funkce po dobu 6 měsíců nevykonával na vlastní účet ani pro jinou osobu činnost, která je shodná s předmětem činnosti Společnosti nebo jinou činnost, která by měla vůči podnikání Společnosti soutěžní povahu, a zdržel se po tuto dobu jednání spadajícího do zákazu konkurence podle § 441 zákona o obchodních korporacích, je ve valnou hromadou schválených textech Smluv o výkonu funkce s členy představenstva a dozorčí rady sjednána možnost kompenzace za takový zákaz konkurence, a to ve výši šestinásobku odměny, resp. průměrné hrubé mzdy v Praze. Rozhodnutí o tom, zda bude požadován zákaz konkurence s následnou kompenzací či nikoli je vždy na uvážení Společnosti.

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

## ÚSCHOVA

Veškeré zastupitelné investiční nástroje v majetku Fondu má v opatrování na základě Depozitářské smlouvy Depozitář Fondu. Depozitář má rovněž v úschově investiční nástroje a ostatní majetek Fondu, jehož povaha to umožňuje. V roce 2021 se jednalo o úschovu listinných cenných papírů dceřiné společnosti UG-D, a.s., IČO 271 81 227 a dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s., IČO 273 39 718.

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

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

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

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

## KŘÍŽOVÁ ODPOVĚDNOST

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

## OCENĚNÍ

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

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

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


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

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

## PROHLÁŠENÍ VEDENÍ

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

V Praze dne 12. 4. 2022



JUDr. Jiří Šimáně  
předseda představenstva



Ing. Jaromír Šmejkal  
místopředseda představenstva



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

## ZPRÁVA O ČINNOSTI DOZORČÍ RADY

Dozorčí rada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 283 75 025, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“), podává tuto písemnou Zprávu o činnosti dozorčí rady za období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021.

Dozorčí rada Fondu má v souladu se stanovami tři členy, které volí a odvolává valná hromada. V průběhu roku 2021 došlo ke změně ve složení dozorčí rady, kdy valná hromada Fondu na svém jednání konaném dne 22. 6. 2021 odvolala z funkce člena dozorčí rady JUDr. Lubomíra Kadaně a do funkce nově zvolila Ing. Jiřího Pavláta. Funkci předsedy dozorčí rady Fondu po celý rok 2021 vykonával Ing. Ludvík Macháček. Dozorčí rada Fondu se v roce sešla celkem na osmi jednáních, přičemž pravidelně zabezpečovala úkoly, které jí náležejí dle platných právních předpisů a dle vnitřních předpisů Fondu.

Dozorčí rada i v roce 2021 průběžně dohlížela na práci představenstva a konstatuje, že nebyla zjištěna žádná pochybení, komunikace mezi dozorčí radou a představenstvem funguje velmi dobře, představenstvo poskytuje dozorčí radě dostatečnou součinnost k plnění dozorové činnosti a jeho jednotliví členové vykonávají své funkce s péčí řádného hospodáře a s nezbytnou mírou loajality vůči Fondu.

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

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

Dozorčí rada konstatovala, že zásady a postupy v rámci systému odměňování podporují řádné a účinné řízení rizik a jsou s nimi v souladu, nepodněcují k podstupování rizik nad rámec rizikového profilu Fondu, zejména s ohledem na statut, jsou plně v souladu se strategií podnikání, cíli, hodnotami a zájmy Fondu a zahrnují postupy k zamezení střetů zájmů v souvislosti s odměňováním a jsou proto v souladu s právními předpisy i s vnitřními předpisy Fondu.

Dozorčí rada po přezkoumání řádné (individuální) i konsolidované účetní závěrky Fondu za období od 1. 1. do 31. 12. 2021 konstatuje, že účetní záznamy a evidence byly vedeny průkazným způsobem a v souladu s obecně závaznými předpisy upravujícími vedení účetnictví. Účetní závěrky sestavené na základě účetních záznamů podávají věrný a poctivý obraz předmětu účetnictví a finanční situace Fondu.

Dozorčí rada přezkoumala zprávu o vztazích za rok 2021 vypracovanou představenstvem podle § 82 a násl. zákona o obchodních korporacích a nemá k této zprávě žádné výhrady. Dozorčí rada na základě předložených podkladů konstatuje, že Fondu nevznikla v účetním období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 žádná újma.



Ing. Ludvík Macháček, předseda dozorčí rady  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.



## ZAČLENĚNÍ SPOLEČNOSTI V RÁMCI PODNIKATELSKÉHO SESKUPENÍ (KONCERNU)

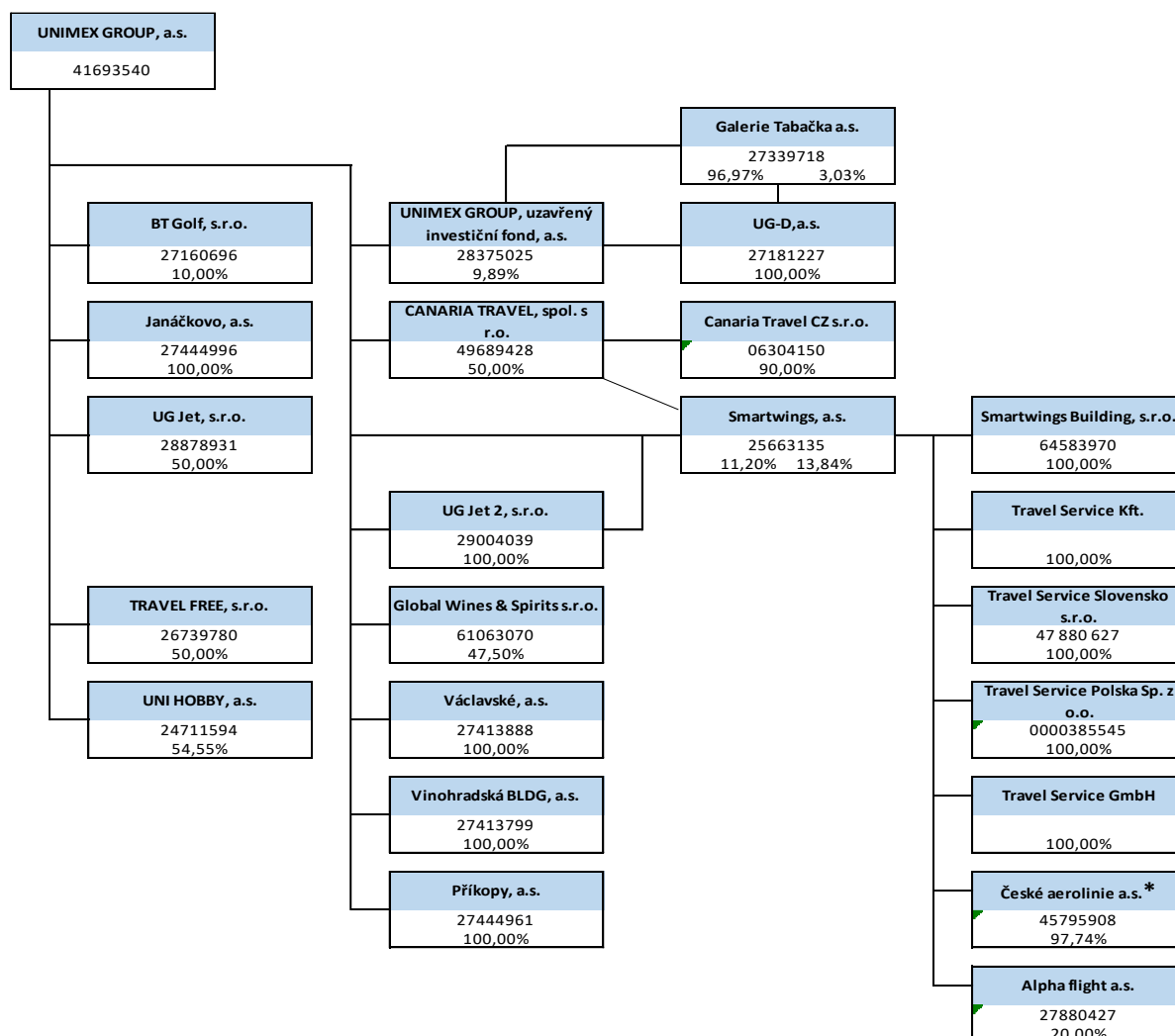
Společnost je součástí koncernu společnosti UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, Praha 1, PSČ 110 00, zapsané v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 7982.

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

Akcionáři UNIMEX GROUP, a.s. jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím jiné právnické osoby (do 30. 12. 2021 holandské společnosti NEVILLE Investments B. V. a od 31. 12. 2021 české společnosti NEVILLE Investments s.r.o.)) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím jiné právnické osoby - holandské společnosti JADA Investments B. V.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč.

### VÝZNAMNÉ SMLOUVY

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



\* Společnost je v úpadku (insolvenční řízení na návrh dlužníka), byla povolena reorganizace

## ORGANIZAČNÍ STRUKTURA SPOLEČNOSTI OD 1. 4. 2021



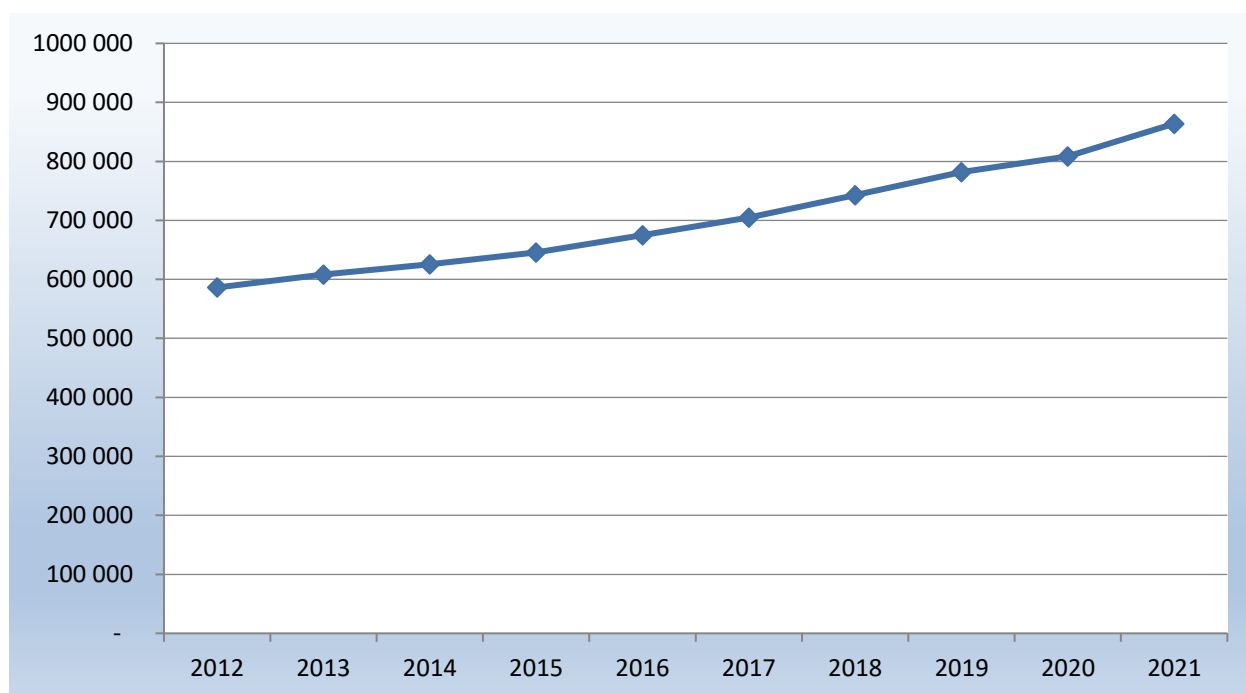
Vnitřní audit, obhospodařování likvidního majetku a správu informačních systémů má Společnost v souladu se Statutem zajištěny smluvně.

## INFORMACE O ČISTÉM OBCHODNÍM JMĚNÍ SPOLEČNOSTI (NAV)

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

Hodnota čistého obchodního jmění k 31. 12. 2021	4 846 826 000,00 Kč
Hodnota čistého obchodního jmění na akcii k 31. 12. 2021	863 961,85 Kč

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



## INFORMACE O HOSPODÁŘSKÝCH VÝSLEDČÍCH, FINANČNÍ SITUACI A PODNIKATELSKÉ ČINNOSTI SKUPINY ZA ROK 2021

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

### VÝVOJ VÝNOSŮ, NÁKLADŮ A ZISKU

Za období roku 2021 dosáhla Skupina zisku před zdaněním ve výši 331 061 tisíc Kč, což je o 174 380 tisíc Kč více než v předchozím období.

Struktura zisku před zdaněním byla následující: provozní výsledek hospodaření 332 052 tisíc Kč (v roce 2020: 151 215 tisíc Kč), výsledek hospodaření z finanční činnosti - 991 tisíc Kč (v roce 2020: 5 466 tisíc Kč).

Výši dosaženého provozního výsledku hospodaření zásadně ovlivnil zisk z přecenění investic do nemovitostí (v roce 2020: ztráta 54 729 tisíc Kč, v roce 2021: zisk 100 664 tisíc Kč).

Hlavními výnosy Skupiny byly stejně jako v předchozím roce výnosy z pronájmu. Meziročně došlo k jejich navýšení celkem o 32 305 tisíc Kč tj. 13,09 %. Nárůst výnosů z pronájmu souvisel se zahrnutím výnosů z pronájmu v objektu Galerie Tabačka za celé období 1–12/2021 (v roce 2020 pouze období po akvizici tj. 10–12/2020), navýšením výše nájmu v objektu Zlín po rozšíření pronajímaných ploch o dokončený DRIVE IN a uplatněním valorizací.

Největšími nákladovými položkami byly náklady na provoz nemovitostí ve výši 42 010 tisíc Kč (v roce 2020: 39 383 tisíc Kč, celkový nárůst o 2 627 tisíc Kč) a správní náklady ve výši 17 421 tisíc Kč (v roce 2020: 16 624 tisíc Kč, celkový nárůst o 797 tisíc Kč).

Náklady na provoz nemovitostí zahrnují náklady na opravy a udržování nemovitostí, bezpečnostní služby, daň z nemovitých věcí, náklady na správu nemovitostí a ostatní náklady související s provozem nemovitostí. Rozhodující nákladovou položkou v dané skupině (52,14 %) jsou náklady na opravy a udržování nemovitostí ve výši 21 904 tisíc Kč (v roce 2020: 21 155 tisíc Kč, celkový nárůst o 749 tisíc Kč).

Rozhodující položkou správních nákladů (65,13 %) jsou náklady na mzdy, odměny statutárním orgánům, výboru pro audit a související náklady na sociální a zdravotní pojištění ve výši 11 346 tisíc Kč (v roce 2020: 11 591 tisíc Kč, celkový pokles o 245 tisíc Kč). Druhou významnou položkou správních nákladů (18,78 %) jsou náklady na služby depozitáře, auditní, daňové a poradenské služby ve výši 3 272 tisíc Kč (v roce 2020: 2 455 tisíc Kč, celkový nárůst o 817 tisíc Kč).

## STRUKTURA AKTIV A PASIV

### AKTIVA

Meziroční přírůstek o 225 657 tisíc Kč, tj. 4,62 %. Celková hodnota k 31. 12. 2021 byla 5 110 424 tisíc Kč o struktuře:

	2021		2020	
	tisíc Kč	%	tisíc Kč	%
DLOUHODOBÁ AKTIVA	4 420 241	86,49	4 461 374	91,33
KRÁTKODOBÁ AKTIVA	690 183	13,51	423 393	8,67
<b>AKTIVA CELKEM</b>	<b>5 110 424</b>		<b>4 884 767</b>	

### DLOUHODOBÁ AKTIVA

Rozhodující složkou dlouhodobých aktiv (99,41 %) byly investice do nemovitostí (v roce 2020: 99,36 %), jejichž reálná hodnota k 31. 12. 2021 stanovená znaleckým posudkem byla 4 394 132 tisíc Kč o struktuře: pronajímané nemovitosti 3 521 660 tisíc Kč, pozemkové portfolio 778 284 tisíc Kč a projekty ve výstavbě 94 188 tisíc Kč.

Z investic do nemovitostí bylo v průběhu roku 2021 prodáno 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků, kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí a doprodala veškeré bytové jednotky a parkovací stání postavené v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“ (celkem 9 bytových jednotek a 22 parkovacích stání).

### Pronajímané nemovitosti vytvářející příjem

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

Nemovitost je umístěna v obci Jihlava, katastrální území Horní Kosov, je součástí pozemku parcelní číslo 1137/180 o výměře 7 396 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 18 430 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 10 936 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat, největším nájemcem (88,9 %) je společnost UNI HOBBY a.s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 679 tisíc Kč.

Reálná hodnota objektu dle ocenění k 31. 12. 2021 je 161 900 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 161 100 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Hodonín, katastrální území Hodonín, je součástí pozemku st. 9214 o výměře 10 365 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 10 962 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a směnárny. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 9 928 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (99,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 579 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 240 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 239 800 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Praha, katastrální území Chodov, je součástí pozemku parcelní číslo 3258/23 a 3258/33 o celkové výměře 7 865 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 24 2092 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 13 009 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost OBI Česká republika s. r. o. (90,3 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 873 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 404 160 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 394 740 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci České Budějovice, katastrální území České Budějovice 3, je součástí pozemku parcelní číslo 1617/8 o výměře 6 429 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 14 845 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, provozování rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 12 680 m<sup>2</sup>, objekt je z 99,5 % pronajat, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (96,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 177 tisíc Kč, bylo dokončeno a zařazeno technické zhodnocení ve výši 2 438 tisíc Kč (proinvestováno v daném roce 2 329 tisíc Kč) a započato nové technické zhodnocení (proinvestováno 988 tis. Kč).

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 244 800 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 238 900 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Pardubice, katastrální území Pardubice, je součástí pozemku st. 10575 a st. 10577 o celkové výměře 10 800 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 22 705 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 723 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 250 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 248 100 tisíc Kč).

#### **Objekt Brno I (ulice Bystrcká č. p. 1137/38, LV 6119)**

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku parcelní číslo 3163/132 o celkové výměře 8 936 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 19 192 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 15 602 m<sup>2</sup>, objekt je pronajat z 99,9 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (90,9 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 2 885 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 291 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 290 000 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Zlín, katastrální území Louky nad Dřevnicí, je součástí pozemku st. 689 o výměře 6 426 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 18 047 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY, rychlého občerstvení a k nájmu nebytových prostor – kancelářských ploch. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Probíhá dostavba objektu jeho rozšířením o drive-in. Celkové plochy k pronájmu jsou 14 805,1 m<sup>2</sup>, objekt je pronajat z 99,3 %, největším nájemcem je společnost UNI HOBBY, a. s. (97 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 3 267 tisíc Kč a Kč, dokončeno a zařazeno technické zhodnocení ve výši 50 033 tisíc Kč (proinvestováno v daném roce 17 746 tisíc Kč) a započato technické zhodnocení ve výši 252 tis. Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 302 700 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 267 181 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Česká Lípa, katastrální území Česká Lípa, je součástí pozemku parcelní číslo 5815/1 o výměře 7 510 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 8 547 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou, která je součástí většího celku – nákupního centra. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY a k nájmu nebytových prostor pro provozování maloobchodní činnosti. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 8 776 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je OBI Česká republika s. r. o. (88 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 277 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 279 500 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 262 500 tisíc Kč).

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

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

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

Celkové plochy k pronájmu jsou u jednotlivých objektů následující: č. p. 3291 je 1 574 m<sup>2</sup>, objekt č. p. 3290 je 1 762 m<sup>2</sup>, u č. p. 3292 je 1 663 m<sup>2</sup>. Jednotlivé stavby lze variabilně přestavovat a upravovat dle přání nájemců. Celková pronajímatelná plocha je 4 999 m<sup>2</sup>, objekty jsou ze 100 % pronajaty.

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 1 467 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 146 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 145 700 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Brno, katastrální území Komín, je součástí pozemku p. č. 3163/191 o výměře 1 352 m<sup>2</sup> a další pozemky o výměře 4 071 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o zděnou konstrukci se sedlovou střechou, která se nachází v blízkosti prodejny DIY – UNI HOBBY. Slouží nájemním účelům pro provozování prodeje potravin. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celkové plochy k pronájmu jsou 1 111 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat, největším nájemcem je společnost PENNY Market s. r. o. (89,4 %).

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 10 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 60 300 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 59 300 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Staré Město, katastrální území Staré Město u Uherského Hradiště, je součástí pozemku st. 3358 o výměře 7 129 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 10 572 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu je 10 145 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 675 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 143 800 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 143 200 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Chomutov, katastrální území Chomutov I a je součástí pozemku 3886/16 o výměře 9 846 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 19 165 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Celková plocha k pronájmu je 12 440 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 029 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 1 475 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 134 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 133 450 tisíc Kč).

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

Nemovitosti jsou umístěny v obci Valašské Meziříčí, katastrální území Krásno nad Bečvou, jsou součástí pozemků st. 1217 (č. p. 879) a st. 2819/1 (č. p. 878) o celkové výměře 7 104 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 8 351 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

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

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

V průběhu roku byly do objektů investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektů ve výši 1 338 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 163 100 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 162 800 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Svitavy, katastrální území Čtyřicet Lánů, je součástí na pozemku st. č. 1737, o výměře 9 397 m<sup>2</sup>, jehož součástí je i stavba č.p. 969 – obchod. Další pozemky o výměře 12 203 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Jedná se o železobetonovou konstrukci s ocelovou přístavbou. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny DIY. Objekt byl uveden do provozu v roce 2019. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu činí cca 10 737 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat společnosti UNI HOBBY, a. s.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 048 tisíc Kč a provedeno technické zhodnocení ve výši 91 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 161 200 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 160 000 tisíc Kč).

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

Nemovitost je umístěna v obci Mikulov, katastrální území Mikulov na Moravě, je součástí pozemku p. č. 7880/5 (č.p. 1841) o výměře 879 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 27 692 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

Objekt je založen na železobetonové desce, obvodový plášť je zděný. Slouží nájemním účelům pro provozování prodejny TRAVEL FREE. Objekt byl zkolaudován v roce 2020. Objekt ani pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Celková plocha k pronájmu činí cca 1.384 m<sup>2</sup>, objekt je 100% pronajat společnosti TRAVEL FREE s.r.o.

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 159 tisíc Kč a byla pořízena nová technologická zařízení ve výši 588 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 67 600 tisíc Kč (31. 12. 2020 byla 67 500 tisíc Kč).

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

Nemovitost je ve vlastnictví dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Nemovitost je umístěna v obci Nový Jičín, katastrální území Nový Jičín – Dolní Předměstí, je součástí pozemku st. 2020 o výměře 11 630 m<sup>2</sup>. Další pozemky o výměře 7 041 m<sup>2</sup> slouží zejména jako parkoviště a komunikace.

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

V průběhu roku byly do objektu investovány prostředky na opravy, běžnou údržbu a revize jednotlivých zařízení objektu ve výši 1 287 tisíc Kč a bylo provedeno technické zhodnocení ve výši 1 469 tisíc Kč.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 471 000 tis. Kč (k 31. 12. 2020 byla 466 500 tisíc Kč).



## POZEMKOVÉ PORTFOLIO

### Pozemky určené k dalšímu developmentu

#### **Pozemky Kladno (katastrální území Kročehlavy, LV 23466)**

Jedná se o pozemky těchto parcelních čísel: 2868/6 o výměře 8 m<sup>2</sup>, 2868/8 o výměře 1 186 m<sup>2</sup>, 2880/4 o výměře 10 392 m<sup>2</sup>, 2880/6 o výměře 633 m<sup>2</sup>, 2880/15 o výměře 26 528 m<sup>2</sup>, 2880/96 o výměře 4 m<sup>2</sup>, 2880/97 o výměře 124 m<sup>2</sup>, 2885/3 o výměře 77 m<sup>2</sup>.

Celkem se jedná o 38 952 m<sup>2</sup> pozemků určených územním plánem k výstavbě obchodních ploch. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

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

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2021 je 87 820 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 87 039 tisíc Kč).

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

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

Reálná hodnota pozemků dle ocenění k 31. 12. 2021 je 27 000 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 24 500 tisíc Kč).

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

#### **Praha Jahodnice (katastrální území Hostavice, LV 551)**

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 877/6 o výměře 19 193 m<sup>2</sup>, 877/7 o výměře 16 267 m<sup>2</sup>, 877/8 o výměře 7 102 m<sup>2</sup>, 877/12 o výměře 1 939 m<sup>2</sup>, 877/16 o výměře 4 592 m<sup>2</sup>, 877/17 o výměře 1 882 m<sup>2</sup>, 877/18 o výměře 4 785 m<sup>2</sup>, 877/22 o výměře 4 955 m<sup>2</sup>, 877/25 o výměře 4 740 m<sup>2</sup>, 877/66 o výměře 63 m<sup>2</sup>, 877/136 o výměře 69 m<sup>2</sup>, 877/137 o výměře 58 m<sup>2</sup>, 877/150 o výměře 337 m<sup>2</sup>, 877/151 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/152 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/153 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/154 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/155 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/156 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/157 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/158 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/159 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/160 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/161 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/162 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/163 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/164 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/165 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/166 o výměře 193 m<sup>2</sup>, 877/167 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/168 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/169 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/170 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/171 o výměře 195 m<sup>2</sup>, 877/172 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/173 o výměře 194 m<sup>2</sup>, 877/174 o výměře 330 m<sup>2</sup>

Celkem se jedná o 70 879 m<sup>2</sup> pozemků, z nichž 17 059 m<sup>2</sup> je určeno pro výstavbu rodinných a bytových domů, 23 369 m<sup>2</sup> je určeno pro sport a školství a 30 451 m<sup>2</sup> je určeno projektem pro výstavbu komunikací a jako zeleň a parkové úpravy.

Na lokalitu je vydáno stavební povolení. V celém projektu jsou již dobudovány komunikace a sítě. Koncem roku 2019 byla podána žádost o jejich kolaudaci, resp. o kolaudaci jejich druhé poloviny. Kolaudační rozhodnutí očekáváme v 1. čtvrtletí roku 2022.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2021 je 201 524 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 bylo 77 035 m<sup>2</sup> v reálné hodnotě 262 082 tisíc Kč).

### **Brno Chrlice (katastrální území Chrlice, LV 2151)**

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

Celkem se jedná se o 122 182 m<sup>2</sup> pozemků, na kterých projekt předpokládá výstavbu 681 bytových jednotek. V současné probíhá na stavební úřadu v Chrlicích řízení o vydání změny územního rozhodnutí, po které by měly následovat projekční práce na stavebním povolení. Po vybudování komunikací a sítí bude projekt rozdělen do několika menších projektů. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Projekt je nabízen k prodeji, a to jak po částech, tak i v celku.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 180 899 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 172 502 tisíc Kč).

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

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

Celkem se jedná o 93 093 m<sup>2</sup> pozemků, které jsou územním plánem určeny k zástavbě rodinnými domy. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem. Jejich další development je mimo jiné odvislý od vyřešení dopravní situace v obci

Průhonice, která je spojena s realizací tzv. Vestecké spojky. Byl vybrán dodavatel projekčních prací (územní studie, regulační plán, modelace hlukového valu, připojení na infrastrukturu) a zahájeny práce.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 176 833 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 173 120 tisíc Kč).

#### **Hradec Králové I (katastrální území Plačice, LV 9316)**

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

Celkem se jedná o 266.493 m<sup>2</sup>, přičemž z této plochy je cca 44.575 m<sup>2</sup> určeno k výstavbě kruhové křižovatky pro jižní obchvat Hradce Králové a zbývající plochu, 221.918 m<sup>2</sup>, lze rozdělit následovně: cca 12.000 m<sup>2</sup> k bytové zástavbě, 69.000 m<sup>2</sup> by mělo být novým územním plánem určeno jako plocha občanského vybavení – komerční (OK) a cca 140.918 m<sup>2</sup> zatím zůstává nevyjmuto ze zemědělského půdního fondu.

Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 87 458 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 85 058 tisíc Kč).

#### **Hradec Králové II (katastrální území Kukleny, LV 22345)**

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 494 o výměře 5 424 m<sup>2</sup> a 1861/9 o výměře 116 m<sup>2</sup>. Celkem se jedná o 5 540 m<sup>2</sup> pozemků v sousedství rozvojové zóny „Nová Zelená“. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná cena dle ocenění k 31. 12. 2021 je 1 481 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 1 428 tisíc Kč).

#### **Tábor (katastrální území Tábor, LV 1526)**

Pozemky tvoří jednotlivé parcely těchto parcelních čísel: 5642/5 o výměře 4 254 m<sup>2</sup>, 5644/4 o výměře 4 118 m<sup>2</sup>, 5659/25 o výměře 1 614 m<sup>2</sup>.

Celkem se jedná o 9 986 m<sup>2</sup> pozemků, které jsou územním plánem definovány jako plochy smíšené, obytné pro bydlení a občanskou vybavenost. Územní studie „Vápenná strouha“, jejíž součástí jsou tyto pozemky byla schválena zastupitelstvem města. Pozemky nejsou zatíženy zástavním právem.

Reálná hodnota dle ocenění k 31. 12. 2021 je 15 269 tisíc Kč (k 31. 12. 2020 byla 14 619 tisíc Kč).

#### **Projekty ve výstavbě**

Veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 94 188 tisíc Kč. Největší položky: výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (48 316 tisíc Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlících (17 901 tisíc Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 560 tisíc Kč).

#### **KRÁTKODOBÁ AKTIVA**

Rozhodujícími složkami byly peněžní prostředky a ekvivalenty (84,69 %), dlouhodobá aktiva držená k prodeji (11,75 %) a pohledávky (3,42 %).

Celková hodnota peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů byla 584 546 tisíc Kč, což je o 234 405 tisíc Kč více než k 31. 12. 2020. Nárůst souvisel s nižší mírou investic (nebyla realizována žádná kapitálová akvizice a investice do pořízení nemovitostí byly také nižší).

K 31. 12. 2021 byl převeden z investic do nemovitostí do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na vybudované infrastruktuře v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu v hodnotě 81 109 tis. Kč (stav k 31. 12. 2020 46 603 tis. Kč).

Krátkodobé pohledávky v hodnotě 23 613 tisíc Kč tvořily 3,42 % krátkodobých aktiv (pokles oproti stavu k 31. 12. 2020 byl 1 122 tisíc Kč).

Zásoby v hodnotě 915 tisíc Kč (stav k 31. 12. 2020: 1 914 tis. Kč) představovaly neprodané nebytové jednotky (1 sklep a 3 parkovacích stání) včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedenou plynovodní přípojku.

## PASIVA

Meziroční přírůstek o 225 657 tisíc Kč, tj.4,62 %. Celková hodnota k 31. 12. 2021 byla 5 110 424 tisíc Kč o struktuře:

	2021 tisíc Kč	%	2020 tisíc Kč	%
VLASTNÍ KAPITÁL	4 848 301	94,87	4 537 685	92,89
DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY	147 512	2,89	223 004	4,57
KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY	114 611	2,24	124 078	2,54
PASIVA CELKEM	5 110 424		4 884 767	

### VLASTNÍ KAPITÁL

Jeho meziroční nárůst byl o 310 616 tisíc Kč na hodnotu 4 848 301 tisíc. Kč. Složky vlastního kapitálu – základní kapitál 2 805 000 tisíc Kč (57,86 %), emisní ážio 106 800 tisíc Kč (2,20 %), nerozdělený zisk předchozích období 1 625 885 tisíc Kč (33,53 %), zisk běžného období 310 616 tisíc Kč (6,41 %).

### DLOUHODOBÉ A KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Celková výše závazků byla 262 123 tisíc Kč (k 31. 12. 2020: 347 082 tisíc Kč), z toho dlouhodobé závazky 147 512 tisíc Kč tj. 56,28 % (k 31. 12. 2020: 223 004 tisíc Kč) a krátkodobé závazky 114 611 tisíc Kč tj. 43,72 % (k 31. 12. 2020: 124 078 tisíc Kč).

Největší závazkovou položkou (37,71 %) byl závazek z titulu odložené daně. Nárůst odložené daně z 89 743 tisíc Kč k 31. 12. 2020 na 98 857 tisíc Kč k 31. 12. 2021 souvisel s nárůstem reálné hodnoty nemovitostí.

Druhou největší závazkovou položkou (32,21 %) byl závazek ze Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila Mateřská společnost do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Smlouva byla uzavřena v souvislosti s pořízením akciového podílu v dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Za rok 2021 byla uhrazena celkem částka 80 350 tisíc Kč. Stav závazku k 31. 12. 2021 byl 84 423 tisíc Kč, z toho částka vykázaná v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 655 tisíc Kč a částka vykázaná v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 4 768 tisíc Kč (celková nominální výše závazku k 31. 12. 2021 byla 85 350 tisíc Kč, celková výše splátek pro rok 2022 je 80 350 tisíc Kč).

Skupina průběžně splácela úvěr poskytnutý Českou spořitelnou, a.s. Stav přijatých úvěrů k 31.12.2021 byl 50 307 tisíc Kč (k 31.12.2020: 56 547 tisíc Kč). Celková výše úvěru splatná v průběhu roku 2022 je 6 420 tisíc Kč.

Likvidita je řízena na základě průběžného monitorování předpokládaných a skutečných peněžních toků. Rozhodujícím zdrojem finančních prostředků byly v tomto období výnosy z pronájmu a příjmy z prodeje nemovitostí. Skupina dlouhodobě vykazuje dostatek finančních zdrojů a své finanční závazky plní řádně a včas.

## PŘEDPOKLÁDANÁ VÝŠE INVESTIC V NÁSLEDUJÍCÍM ROCE

V následujícím roce předpokládá Skupina tyto investice: koupě pozemků v Jindřichově Hradci a ve Zlíně (100 mil. Kč), projektové a znalecké práce týkající se pozemků v Holích u Průhonic, Kladně Kročehlavech, Brně Chrlících, Hradci Králové Plačicích a Jindřichově Hradci (7 mil. Kč), investice do parkovací systémů na parkovištích u některých objektů UNI HOBBY v souvislosti se zaváděním parkovacích zón v jednotlivých městech (6 mil. Kč) a další technická zhodnocení a investice do již vlastněných nemovitostí (14,5 mil. Kč)

Veškeré výše uvedené investice budou realizovány ze zdrojů Skupiny nakumulovaných do konce období roku 2021 a příjmů roku 2022.

Ke konci roku 2021 byly na účtech Skupiny finanční prostředky ve výši 585 mil. Kč.

V roce 2022 Skupina předpokládá celkovou výši příjmů cca 520 mil. Kč (toho cca 410 mil. Kč z nájmu a služeb s nimi spojených, cca 110 mil. Kč příjmy z prodeje pozemků a nebytových jednotek).

Skupina předpokládá v následujícím období výdaje na úhradu provozních nákladů, správních nákladů a platby daní ve výši 320 mil. Kč (z toho plánovaná výše výdajů na opravy vyplývající ze stáří objektů a požadavků nájemců 30 mil. Kč), splátku závazku z titulu uzavřené smlouvy o postoupení pohledávky ve výši 80,3 mil. Kč a splátku úvěru ve výši 6,2 mil. Kč.

S přihlédnutím k výše uvedenému by měla Skupina ke konci roku 2022 hotovost na účtech ve výši cca 579 mil. Kč.

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

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

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

V hodnoceném období nedošlo ke zpracování nových koncepčních materiálů v oblasti řízení rizik. V roce 2021 byly základní dokumenty zabývající se riziky aktualizovány a tyto aktualizace představenstvem schváleny. Jedná se jak o příslušnou část Statutu Fondu, tak o Strategii řízení rizik a Směrnici pro řízení rizik. Aktualizace se týkala zejména přístupu Fondu k začleňování rizik udržitelnosti.

Rok 2022 bude nadále nepřímo ovlivněn důsledky opatření přijímaných proti rozvinutí pandemie COVID-19, snahou o oživení ekonomiky a návrat domácí ekonomické aktivity na úroveň před pandemií. Ekonomika regenerující se po krizovém vývoji spojeným s pandemickou situací i cyklickým útlumem ekonomiky však bude příliš brzy po předcházejícím částečném oživení konfrontována se zhoršenou situací spojenou s ruským vpádem na Ukrajinu, s pokračujícím enormním zvýšením cen pohonných látek a dalších komodit a s prudkým nárůstem inflace. Místo oživení ekonomiky může naopak hrozit recese. Další vývoj světové ekonomiky a politických vztahů nelze momentálně plně odhadovat a komplexně tak posoudit dopady na národní ekonomiku ČR, jejíž podmínky determinují i podnikání Fondu. Vzhledem k charakteru ekonomických, potažmo mimoekonomických skutečností nepůjde o krátkodobé ovlivnění, ale o vývoj determinující i roky 2023 a další.

V roce 2021 Fond pokračoval v provádění zátěžových testů s náměty:

Následky potenciálního rozhodnutí druhého největšího nájemce hobbymarketů ukončit náhle své aktivity v ČR.

Dopady simulovaného posílení české koruny na kurz 23,00 CZK/EUR v případě potenciálního přijetí bankovního úvěru v EUR.

Neschopnost dceřiné společnosti splácet zápůjčku poskytnutou Fondem a rizika Fondu s tím spojená.

Rizika spojená se sanací škod způsobených živelnou pohromou na objektu hobbymarketu.

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

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

Změny podnikatelského prostředí ani vlastní opatření Fondu v roce 2021 nevyvolaly nová zásadní rizika a nejistoty. Fond situaci průběžně sledoval, vyhodnocoval a na základě toho řídil tak, aby nedošlo k ohrožení výkonnosti Fondu (jak rizika v minulosti již identifikovaná, tak i rizika, jež by mohla potenciálně vzniknout).

V této souvislosti byly zpracovány i zátěžové testy, které analyzovaly jednak riziko likvidity, jednak riziko koncentrace a riziko nestálé hodnoty. Pokud jde o vliv omezujících opatření spojených s onemocněním COVID-19, lze konstatovat, že se v roce 2021 projevil na výkonnosti Fondu minimálně.

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

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

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

#### RIZIKO KONCENTRACE

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

Ovládnutím společnosti GALERIE TABAČKA a.s., jež provozuje obchodní galerii s nájemci rozmanitého zaměření (nejedná se o nájemce typu DIY), Fond částečně snižuje riziko koncentrace plynoucí z využití nemovitostí na pronájem marketů typu DIY. Je však opětovně nutné konstatovat, že právě koncentrace na segment DIY v době pandemie COVID-19 minimalizovala ztráty Fondu na nájemném, neboť ani roce 2021 nebyl sektor DIY na rozdíl od maloobchodních prodejců zbytného spotřebního zboží, provozoven osobních služeb, provozoven ubytování a stravování, významně zasažen.

#### SPECIFICKÉ RIZIKO SPOJENÉ S INVESTOVÁNÍM DO NEMOVITOSTÍ

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

V daném období Fond prodal část pozemků v Praze z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. Současně v podstatě doprodal dosud neprodané nebytové prostory v bytovém domě B1 z projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“. V



rámci projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ se v roce 2022 předpokládá prodej dalších pozemků pro rodinné domy a prodej pozemku určený k výstavbě bytového domu A1.

## RIZIKO LIKVIDITY

Riziko likvidity je oceněno ve Strategii řízení rizik Fondu stupněm středně významné riziko. Po celou dobu existence Fondu se nikdy, a to ani vzdáleně, neprojevovalo. Na této situaci nic nezměnila ani specifická situace v roce 2021 spojená s epidemiologickými opatřeními ani nárůst cen, zejména energií ve 4. čtvrtletí 2021. Strategie proto konstatuje, že není zapotřebí měnit příslušné limity obsažené ve Statutu Fondu či stanovovat zvláštní pozornost tomuto typu rizika.

I přes toto konstatování však Fond pravidelně sleduje ukazatele likvidity. Ve druhém pololetí 2021 pak provedl zátěžový test likvidity Fondu.

## ÚROKOVÉ RIZIKO

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

Přesto z hlediska předjímání dalších cest vývoje investování Fond provedl zátěžové testování dopadu simulovaného posílení české koruny na kurz 23,00 CZK/EUR v případě potenciálního přijetí bankovního úvěru v cizí měně (EUR). Vzhledem k výsledkům příslušného testování a současně k nestabilitě ekonomické situace ČR v důsledku ekonomického i mimoekonomického vývoje Fond neuvažuje pro rok 2022 o významnější změně této politiky.

Ostatní rizika uvedená ve Statutu Fondu se buď vůbec v roce 2021 neprojevila či jejich dopad by byl i v případě, že by se objevila, marginální.

### Informace o politikách začleňování rizik týkajících se udržitelnosti do investičního rozhodování

Fond upravil svůj přístup k začleňování rizik udržitelnosti do investičního rozhodování ve své předpisové základně. Rizika týkající se udržitelnosti představují události nebo situace v environmentální nebo sociální oblasti nebo v oblasti správy a řízení, které by v případě, že by nastaly, mohly mít skutečný nebo možný významný nepříznivý dopad na hodnotu dané investice Fondu. Faktory, které mohou mít vliv na rizika týkající se udržitelnosti, zahrnují environmentální (zejména emise skleníkových plynů, energetická náročnost, dopady na biodiverzitu, znečištění vody, nakládání s odpady), sociální a zaměstnanecké otázky (zejména implementace úmluv Mezinárodní organizace práce, rozdíly v odměňování žen a mužů, rozmanitost vedoucích osob, ochrana whistleblowerů, ochrana zdraví zaměstnanců), dodržování lidských práv a otázky boje proti korupci a úplatkářství.

V současné době nejsou zohledňována rizika udržitelnosti coby samostatné kategorie rizik, jelikož předmětná rizika buď nejsou s ohledem na složení portfolií obhospodařovaných investic relevantní, resp. již jsou obsažena v jiných kategoriích rizik, neplyne-li ze statutu Fondu jinak. V relevantních případech (zejména stanoví-li tak statut Fondu, nebo plyne-li takové riziko z katalogu rizik, který Fond v rámci řízení rizik vede) však mohou být rizika týkající se udržitelnosti posuzována a výsledky posouzení mohou být zohledňovány v rámci investičních rozhodnutí s ohledem na povahu podkladových aktiv.

### Informace o zohledňování hlavních nepříznivých dopadů investičních rozhodnutí na faktory udržitelnosti

Fond při své činnosti postupuje komplexně, aby investice byla ekonomicky výhodná a zároveň poskytovala vyváženost ve vztahu k principům udržitelnosti, z tohoto důvodu nejsou rizika udržitelnosti zohledňována ani hodnocena jako samostatná kategorie. Fond uvedenou oblast monitoruje a nejméně jednou ročně reviduje, zda nedošlo ke změně.

### Informace o tom, jak jsou zásady odměňování fondu konzistentní se začleňováním rizik týkajících se udržitelnosti

Fond zohledňuje při odměňování osob ve společnosti zejména rizikový profil a kapitálovou přiměřenost fondu. Fond řídí odměňování tak, aby byl systém odměňování dlouhodobě udržitelný a v souladu se sektorovou regulací.

Zásady odměňování, které má Fond zavedeny, sice neobsahují zvláštní sadu kritérií, podle které by bylo separátně odměňováno dle vyhodnocování či snižování rizik udržitelnosti, nicméně Fond dbá na to, aby systém odměňování nemotivoval k podstupování nadměrných rizik.

## **INFORMACE O ODMĚNÁCH AUDITORŮM**

Auditory byly v roce 2021 účtovány subjektům v rámci Skupiny odměny v celkové výši 529 tisíc Kč, z toho byl audit Mateřské společnosti 394 tisíc Kč.

Žádné jiné služby než výše uvedené, nebyly v roce 2021 auditory provedeny a účtovány.



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

## **KONSOLIDOVANÁ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021**

**KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2021**

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

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

V Praze dne 12. 4. 2022



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2021	2020
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		<b>4 420 241</b>	<b>4 461 374</b>
Goodwill	4.1.	22 421	22 421
Nehmotná aktiva	4.2.	1 251	3 369
Investice do nemovitostí	4.3.	4 394 132	4 432 907
Pozemky, budovy a zařízení	4.4.	437	677
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	4.5.	2 000	2 000
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	4.6.	<b>690 183</b>	<b>423 393</b>
Dlouhodobá aktiva držaná k prodeji	4.6.,4.3.	81 109	46 603
Zásoby		915	1 914
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		19 155	20 252
Ostatní pohledávky		4 458	4 483
Peněžní prostředky a ekvivalenty		584 546	350 141
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5 110 424</b>	<b>4 884 767</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	4.7.	<b>4 848 301</b>	<b>4 537 685</b>
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 936 501	1 625 885
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>147 512</b>	<b>223 004</b>
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	43 887	50 307
Závazek odložená daň	5.11.	98 857	89 743
Ostatní dlouhodobé závazky	4.8.	4 768	82 954
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>114 611</b>	<b>124 078</b>
Přijaté úvěry, půjčky	4.8.	6 420	6 240
Krátkodobé závazky z obchodního styku	4.9.	17 343	20 077
Ostatní závazky	4.8., 4.9.	90 848	97 761
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5 110 424</b>	<b>4 884 767</b>

## KONSOLIDOVANÝ VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2021	2020
Výnosy z pronájmu a služeb	5.1.	281 385	247 016
Čisté výnosy související s poplatky za služby	5.2.	7 483	4 732
<b>Čisté výnosy z pronájmu</b>		<b>288 868</b>	<b>251 748</b>
Náklady na provoz nemovitostí	5.3.	-42 010	-39 383
Tržby z prodeje zásob	5.4.	1 005	2 315
Náklady na pořízení zásob	5.4.	-1 006	-2 258
Náklady na držbu a prodej zásob	5.4.	-165	-44
Snížení hodnoty majetku	5.5.	-1 959	-24
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	5.6.	100 664	-54 729
Zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	1 241	10 214
Zisk/ ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	5.8.	2 835	-
Správní náklady	5.9.	-17 421	-16 624
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>332 052</b>	<b>151 215</b>
Úrokové výnosy	5.10.	1 786	2 052
Úrokové náklady	5.10.	-2 721	-1 085
Ostatní čistý finanční výsledek	5.10.	-56	4 499
<b>Výsledek hospodaření z finanční činnosti</b>		<b>-991</b>	<b>5 466</b>
<b>Zisk/ Ztráta před zdaněním</b>		<b>331 061</b>	<b>156 681</b>
Daň z příjmů	5.11.	-20 445	-2 825
<b>Zisk/ Ztráta za účetní období</b>		<b>310 616</b>	<b>153 856</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
<b>Úplný výsledek za účetní období celkem</b>		<b>310 616</b>	<b>153 856</b>

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 472 029</b>	<b>4 383 829</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	153 856	153 856
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 625 885</b>	<b>4 537 685</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 625 885</b>	<b>4 537 685</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	310 616	310 616
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 936 501</b>	<b>4 848 301</b>

## KONSOLIDOVANÝ PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

Peněžní toky z provozní činnosti	Bod	2021	2020
<b>Zisk před zdaněním</b>		<b>331 061</b>	<b>156 681</b>
<b>Úpravy pro odsouhlasení čistého zisku a čisté hotovosti z provozní činnosti:</b>			
Čistý zisk z přecenění investic do nemovitostí	5.6.	-100 664	54 729
Zisk/Ztráta z prodeje investic do nemovitostí	5.7.	-1 241	-10 214
Odpisy/ amortizace hmotného a nehmotného majetku	5.9.	240	248
Snížení hodnoty aktiv	5.5.	1 959	24
Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	5.8.	-2 835	-
Úrokové výnosy	5.10.	-1 786	-2 052
Úrokové náklady	5.10.	2 721	1 085
Ostatní nepeněžní úpravy		-24 877	-31 018
<b>Zisk před změnami pracovního kapitálu a rezerv</b>		<b>204 578</b>	<b>169 483</b>
<b>Změny v provozních aktivech a pasivech:</b>			
Zásoby		2 602	2 186
Pohledávky		1 078	-2 871
Závazky		-7 573	-3 989
Úroky přijaté	5.10.	1 786	2 052
Úroky placené	5.10.	-2 721	-1 085
Zaplacená daň z příjmu		-13 850	-11 231
<b>Čisté peněžní toky z provozní činnosti</b>		<b>185 900</b>	<b>154 545</b>
<b>Peněžní toky z investiční činnosti:</b>			
Pořízení dceřiných společností po odečtení nabytých peněžních prostředků		-	-289 932
Nákup pozemků, budov a zařízení a nehmotných aktiv		-	-250
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji		59 820	-
Výdaje spojené s pořízením investic do nemovitostí		-27 248	-62 529
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí		102 523	144 296
<b>Čisté peněžní toky z investiční činnosti</b>		<b>135 095</b>	<b>-208 415</b>
Splátky úvěrů		-6 240	-10 960
Výdaje (splátky) spojené s odkupem půjčky		-80 350	-56 000
<b>Čisté peněžní toky z finanční činnosti</b>		<b>-86 590</b>	<b>-66 960</b>
<b>Čisté zvýšení/snížení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>		<b>234 405</b>	<b>-120 830</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na začátku roku</b>		<b>350 141</b>	<b>470 971</b>
<b>Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty na konci roku</b>		<b>584 546</b>	<b>350 141</b>

## KONSOLIDOVANÁ PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 1. VŠEOBECNÉ INFORMACE

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

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

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

Skupina působí pouze na území České republiky.

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

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

#### Akcionáři Mateřské společnosti k 31. 12. 2021 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

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

#### Orgány Mateřské společnosti k 31. 12. 2021

##### 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

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 došlo k personálním změnám v orgánech Mateřské společnosti. Člen dozorčí rady pan JUDr. Lubomír Kadaně byl od 22.6.2021 nahrazen panem Ing. Jiřím Pavlátem.

#### Zaměstnanci

Skupina zaměstnává k 31. 12. 2021 celkem 13 zaměstnanců (k 31. 12. 2020 měla Skupina 10 zaměstnanců).

## 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

### 2.1. Prohlášení o shodě

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

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

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

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

V běžném účetním období Skupina uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu.

- Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2 – dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy
- Dodatek IFRS 4 Pojistné smlouvy – prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9
- Dodatek IFRS 16 Leasingy – úlevy z nájemného v souvislosti s Covid 19 po červnu 2021

*Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2 - dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy*

Úpravy v rámci Fáze 2 doplňují úpravy s účinností od 1. ledna 2020 (Fáze 1 – problematika před nahrazením sazeb) a zaměřují se na dopady IBOR reformy na finanční výkaznictví, které nastanou např. v situaci, kdy je stávající úroková sazba nahrazena alternativní sazbou. Dodatek obsahuje zejména praktické zjednodušení pro určité změny základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku IBOR reformy, úlevy z ukončení zajišťovacích vztahů u změn vyžadovaných IBOR reformou a další požadavky na zveřejnění. Novelizace nemá dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny roku 2021 a Skupina v důsledku vyhodnocených informací neočekává ani dopad do budoucna.

*Dodatek IFRS 4 Pojistné smlouvy – prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9*

Dodatek IFRS 4 byl zveřejněn spolu s úpravami IFRS 17. Dodatek umožňuje subjektům, jejichž činností souvisí převážně s pojištěním odklad aplikace IFRS 9 na datum 1. ledna 2023. Odklad zachovává soulad mezi datem expirace dočasné výjimky z IFRS 9 a datem účinnosti standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy, který nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Skupina působí v jiném odvětví a jak nový standard, tak dodatek její účetní závěrky neovlivní.

*Dodatek IFRS 16 Leasingy – úlevy z nájemného v souvislosti s Covid 19 po červnu 2021*

Tento dodatek prodlužuje možnost výjimky z požadavků IFRS 16 týkající se modifikace leasingu v případě úlev nájemného, které vznikly v přímé souvislosti s pandemií Covid-19 a týká se plateb splatných do 30. června 2022 (původní úlevy se týkaly plateb splatných do 30. června 2021). Skupina neměla ani v roce 2020 ani v roce 2021 úlevy z nájemného v souvislosti s Covid-19.

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

- IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel
- Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamyšleným užitím

- Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – náklady nutné k naplnění smlouvy
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020
- Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů
- Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce
- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci

Skupina nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

*IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek (účinné od 1. 1. 2021 odloženo dodatkem na 1. 1. 2023 a později)*

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

*Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2023 a později, dodatek ohledně odložení účinnosti EU dosud neschválila)*

Dodatek poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Dodatek ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Dodatek vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněno očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Skupina posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

*Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později)*

Úpravy požadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Skupina novou úpravu a z ní vyplývající změny posoudí, přičemž neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

*Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později, EU dosud neschválila)*

Dodatek zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití). Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Skupina nemá majetek takového charakteru a neočekává dopad tohoto dodatku.

*Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

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

*Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

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

*Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018–2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

Dokument zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má Skupina uvážít, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvoúživatelem později, jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje



požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

*Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (účinnost pro účetní závěrky od 1. 1. 2023 a později)*

Dodatek definuje účetní odhady a přináší další úpravy, které mají pomoci účetním jednotkám odlišit změny účetních odhadů od změn účetních pravidel. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

*Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později, EU dosud neschválila)*

Dle dodatku se výjimka z vykázání odložené daně při prvotním vykázání aktiva nebo závazku nevztahuje na transakce, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. Důvodem jsou rozdílné přístupy u transakcí jako jsou leasingy a závazky související s demontáží a odstraněním aktiva. Skupina neočekává zásadní dopad do konsolidované účetní závěrky Skupiny.

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

### **2.2.3. Důležitá účetní pravidla**

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

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

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

### **Funkční měna a měna vykazování**

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

### **Transakce v cizích měnách**

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

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

Skupina nemá žádné zahraniční jednotky.

### **Použití odhadů a úsudků**

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

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

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

### **Konsolidace**

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

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

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

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

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

### **Goodwill**

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

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

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

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

### **Investice do nemovitostí**

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

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

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

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2021 resp. 2020.

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji, nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

### **Pozemky, budovy, zařízení**

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Skupině pro provozní účely. Majetek se vykazuje v pořizovací ceně po odečtení oprávek a případného snížení hodnoty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Leasingy**

#### *Skupina jako pronajímatel*

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

### *Skupina jako nájemce*

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

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

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

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

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

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

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

Skupina využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

### **Nehmotný majetek**

Skupina nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

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

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

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

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

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

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užítky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

### **Dlouhodobá aktiva držena k prodeji**

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji představují majetek, u kterého Skupina předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

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

### **Zásoby**

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

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí,
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Skupina schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje, je stanovena znalcem.

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

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

### **Finanční nástroje**

Skupina zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

#### *Klasifikace a ocenění finančního aktiva*

Finanční aktiva zahrnují pohledávky – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.

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

#### *Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*

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

Vždy ke konci účetního období Skupina posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění dle vyhlášky č. 244/2013 Sb., § 34, odst. 2) a 3).

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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

#### *Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky*

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

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

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

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

#### *Klasifikace a ocenění finančních závazků*

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

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

#### *Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky*

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

### *Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé*

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

### *Ostatní závazky dlouhodobé i krátkodobé*

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Skupina v naběhlé hodnotě s účtováním pomocí efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Skupina odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek. Skupina klasifikuje tu část dlouhodobých závazků, jejichž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

### *Odúčtování finančního aktiva a pasiva*

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užítky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užítky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty

### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF*

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

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

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

### *Kompenzace finančních nástrojů*

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

## **Snížení hodnoty majetku**

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

### *Snížení hodnoty nefinančních aktiv*

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

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

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

### *Snížení hodnoty finančních aktiva*

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

Za objektivní důkazy snížení hodnoty patří následující skutečnosti

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

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

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

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

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



## **Výnosy, náklady**

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

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

### *Výnosy z pronájmu*

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

### *Výnosy ze služeb*

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

### *Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům*

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

### *Náklady na provoz nemovitostí*

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

### *Správní náklady*

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

Skupina nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

## **Prodej investic do nemovitostí**

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

## **Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek**

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

## **Daň z příjmů**

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

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

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

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

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

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

## **Základní kapitál**

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

## **Zisk na akcii**

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

## **Podmíněná aktiva a potencionální závazky**

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

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

## **Vykazování po segmentech**

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Skupina identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí, a tedy informace poskytnuté dále v této konsolidované účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace uveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se segmentů.

## **Následné události**

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

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

### **Spřízněné strany**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **3. STRUKTURA SKUPINY**

### **Kontrola nad Skupinou**

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

### **Dceřiné společnosti Skupiny k 31. 12. 2021**

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

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

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

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

### **Změny ve Skupině v roce 2021**

Nedošlo ke změně ve struktuře Skupiny.

## 4. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

### 4.1. Goodwill

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Galerie Tabačka a.s.	22 421	22 421
<b>Nehmotná aktiva celkem</b>	<b>22 421</b>	<b>22 421</b>

Vykazovaný goodwill vznikl z akvizice dceřiné společnosti Galerie Tabačka a.s. Akvizice byla uskutečněna 29. září 2020. Při akvizici společnosti UG-D, a.s. v roce 2009 nebyl goodwill identifikován. Pro výpočet byla použita metoda částečného goodwillu. Při akvizici nevznikly nekontrolní podíly, protože celý podíl Galerie Tabačka a.s. drží Mateřská společnost a sesterská společnost UG-D, a.s. Goodwill vznikl jako rozdíl mezi cenou pořízení podílu (316 008 tis. Kč) a hodnotou čistých aktiv po odložené dani k datu akvizice (293 587 tis. Kč). Snížení hodnoty goodwillu se provádí každý rok k datu účetní závěrky. Snížení hodnoty se ve výkazu o úplném výsledku uzná v případě, kdy zpětně ziskatelná hodnota testované peněžotvorné jednotky (nabytá společnost jako celek) je nižší než účetní hodnota. Vedení Skupiny provedlo test na jeho snížení a neidentifikovalo k 31. 12. 2021 (ani k 31. 12. 2020) žádné okolnosti vedoucí k snížení jeho hodnoty.

### 4.2. Nehmotná aktiva

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Nehmotná aktiva ostatní	1 251	3 369
<b>Nehmotná aktiva celkem</b>	<b>1 251</b>	<b>3 369</b>

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

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

Na konci účetního období provedla Mateřská společnost test na snížení hodnoty vycházející z procenta prodaných pozemku z celkového množství parcel v území a snížila jeho hodnotu na 17,21 % z účetní ceny, tj. na 1 251 tis. Kč (2020: 3 369 tis. Kč). Snížení ve výši 2 118 tis. Kč (2020: 96 tis. Kč) je vykázáno ve Výkazu o úplném výsledku, položce snížení hodnoty majetku.

### 4.3. Investice do nemovitostí

Veškeré nemovitosti Skupiny jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 163 100 tis. Kč (tj. 3,71 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem vůči společnostem mimo Skupinu (2020: 162 800 tis. Kč, 3,67 % celkových investic do nemovitostí).

Nemovitosti v celkové hodnotě 498 000 tis. Kč (tj. 11,33 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy v rámci Skupiny (2020: 491 000 tis. Kč, 11,8 %). Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam zástav a služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2020</b>	<b>2 901 283</b>	<b>895 939</b>	<b>245 653</b>	<b>4 042 875</b>
Investice/akvizice	509 857	42 310	-	552 167
Převody*	83 094	-39 912	-89 785	-46 603
Náklady na rozvojové projekty	-	-	51 403	51 403
Úbytky investic do nemovitostí	-20 400	-44 454	-47 352	-112 206
Rozdíly z přecenění	-15 429	-33 535	-5 765	-54 729
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>3 458 405</b>	<b>820 348</b>	<b>154 154</b>	<b>4 432 907</b>
Investice/akvizice	-	-	-	0
Převody*	55 813	-61 832	-75 090	-81 109
Náklady na rozvojové projekty	-	-	24 766	24 766
Úbytky investic do nemovitostí	-25 871	-43 059	-14 166	-83 096
Rozdíly z přecenění	33 313	62 827	4 524	100 664
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>3 521 660</b>	<b>778 284</b>	<b>94 188</b>	<b>4 394 132</b>

\*V případě, že jsou uzavřeny závazné smluvní vztahy, u nichž je jasné, že dojde do jednoho roku k odprodeji investice do nemovitosti jsou tyto převedeny z kategorie investic do nemovitostí do kategorie dlouhodobá aktiva držena k prodeji.

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji	metoda ocenění *	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Praha – Jahodnice	porovnávací	<b>81 109</b>	<b>46 603</b>

\*ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)

K 31. 12. 2021 byl převeden do dlouhodobých aktiv držných k prodeji pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu v hodnotě 81 109 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 byly převedeny do dlouhodobých aktiv držných k prodeji pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určené pro výstavbu řadových rodinných domů v hodnotě 46 603 tis. Kč.

#### Rok 2021

Skupina v roce 2021 dokončila a zkolaudovala dostavbu objektu ve Zlíně (objekt byl rozšířen o DRIVE-IN), pořídila závorový systém na parkoviště u objektu v Českých Budějovicích a do objektu v Mikulově pořídila náhradní zdroj energie. Pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Průhonice, Brno, Kladno) a v některých pronajímaných objektech byla provedena technická zhodnocení.

Skupina v roce 2021 prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků, kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí a doprodala veškeré bytové jednotky a parkovací stání postavené v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“ (celkem 9 bytových jednotek a 22 parkovacích stání).

## Rok 2020

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

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

### Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Společnost je zapsaná v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a má dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponuje rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

Reálná hodnota je v souladu se zákonem č.240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS a je určena na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných či inzerovaných prodejů či nabídek obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jejich stávající využití. Meziročně nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,66 % (2020: 99,8 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínek a doby návratnosti. Vážená průměrná kapitalizační míra použitá znalcem byla 6,38 % (2020: 6,38 %) a průměrná cena pozemků včetně vlivu projektů ve výstavbě byla 2 007 Kč/m<sup>2</sup> (2020: 1 952 Kč/m<sup>2</sup>).

Rok 2021

<b>pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
Jihlava	výnosová	161 900
Hodonín	výnosová	240 100
Praha	výnosová	404 160
České Budějovice	výnosová	244 800
Pardubice	výnosová	250 100
Brno	výnosová	291 000
Zlín	výnosová	302 700
Česká Lípa I	výnosová	279 500
Penny Brno	výnosová	60 300
Staré Město	výnosová	143 800
Česká Lípa II	výnosová	146 200
Valašské Meziříčí	výnosová	163 100
Chomutov	výnosová	134 200
Svitavy	výnosová	161 200
Mikulov	výnosová	67 600
Nový Jičín	výnosová	471 000
<b>pronajímané nemovitosti celkem</b>		<b>3 521 660</b>

<b>pozemkové portfolio</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
Tábor	porovnávací	15 269
Brno	porovnávací	180 899
Kukleny	porovnávací	1 481
Plačice	porovnávací	87 458
Průhonice	porovnávací	176 833
Praha	porovnávací	201 524
Kladno	porovnávací	87 820
Nový Jičín	porovnávací	27 000
<b>pozemkové portfolio celkem</b>		<b>778 284</b>

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 94 188 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (48 316 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlcích (17 901 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 560 tis. Kč).

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

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

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 154 154 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha Jahodnice (80 820 tis. Kč), přístavba objektu Zlín (28 552 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlcích (17 498 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 510 tis. Kč).



#### 4.4. Pozemky, budovy, zařízení

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

	2021	2020
<b>Pořizovací ceny</b>		
Zůstatek k 1.1.	2 097	1 850
Přírůstky		247
Prodeje/vyřazení		
Zůstatek k 31.12.	2 097	2 097
<b>Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty</b>		
Zůstatek k 1.1.	-1 420	-1 172
Přírůstky	-240	-248
Prodeje/vyřazení	-	-
Zůstatek k 31.12.	-1 660	-1 420
<b>Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.</b>	<b>437</b>	<b>677</b>

#### 4.5. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
<b>Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky</b>	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>

Skupina vykazuje v roce 2021 a 2020 souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou týkající se pozemků v Brně Chrlicích pohledávku za Statutárním městem Brnem.

#### 4.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
<b>Dlouhodobá aktiva držená k prodeji</b>	<b>81 109</b>	<b>46 603</b>
<b>Zásoby</b>	<b>915</b>	<b>1 914</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	18 197	19 833
Poskytnuté zálohy	5 440	5 243
<b>Hrubá výše celkem</b>	<b>23 637</b>	<b>25 076</b>
Ztráty ze snížení hodnoty	-4 482	-4 824
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>19 155</b>	<b>20 252</b>
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	2 684	2 393
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	1 644	2 090
Ostatní pohledávky – ostatní	130	-
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>4 458</b>	<b>4 483</b>

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Bankovní účty	584 418	350 009
Pokladní hotovost	128	132
<b>Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>584 546</b>	<b>350 141</b>

#### Rok 2021

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji viz. bod 4.3.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 sklep a 3 parkovacích stání) včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedená plynovodní přípojka. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 915 tis. Kč.

#### Rok 2020

Dlouhodobá aktiva držená k prodeji viz. bod 4.3.

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

### 4.7. Vlastní kapitál

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

Společnost v roce 2021 ani v roce 2020 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedrží žádné vlastní akcie.

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředěného zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	310 616	153 856
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	310 616	153 856
<b>Základní zisk na akcii v Kč</b>	<b>55 368,27</b>	<b>27 425,31</b>
<b>Zředěný zisk na akcii v Kč</b>	<b>55 368,27</b>	<b>27 425,31</b>

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

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

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

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

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách, stav úvěru k 31. 12. 2021 byl 50 307 tis. Kč (k 31. 12. 2020 byl 56 547 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 6 420 tis. Kč (2020: 6 240 tis. Kč), částka 43 887 tis. Kč (2020: 50 307 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 580 tis. Kč, nad pět let částku 18 727 tis. Kč.

V souvislosti s pořízením společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Mateřská společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. Stav závazku k 31. 12. 2021 je 84 423 tis. Kč (2020: 162 138 tis. Kč), z toho částka vykázaná v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 655 tis. Kč (2020: 79 184 tis. Kč) a částka vykázaná v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 4 768 tis. Kč (2020: 82 954 tis. Kč). Celková nominální výše závazku k 31. 12. 2021 je 85 350 tis. Kč (2020: 165 700 tis. Kč), celková výše nominálních splátek pro rok 2022 je 80 350 tis. Kč.

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

Krátkodobé závazky ostatní – závazky ze Smlouvy o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020 viz. bod 4.8.

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Závazky z obchodního styku	9 942	12 684
Přijaté zálohy	6 753	6 900
Závazky – spřízněné osoby	648	493
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>17 343</b>	<b>20 077</b>
Výdaje příštích období	6 316	10 925
Výnosy příštích období	1 223	1 174
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	890	993
Daň z příjmů splatná	602	3 154
Ostatní daně	2 133	2 309
Ostatní závazky – ostatní	79 684	79 206
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>90 848</b>	<b>97 761</b>

## 5. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 5.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2021	2020
Výnosy z pronájmu	279 112	246 807
Výnosy ze služeb	2 273	209
<b>Výnosy z pronájmu a služeb celkem</b>	<b>281 385</b>	<b>247 016</b>

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

### 5.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2021	2020
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	38 618	35 984
Náklady na energie	-39 412	-34 370
Výnosy související s pronájmem – ostatní	13 874	6 721
Náklady na poskytované služby	-5 597	-3 603
<b>Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem</b>	<b>7 483</b>	<b>4 732</b>

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

### 5.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2021	2020
Opravy a udržování nemovitostí	21 904	21 155
Bezpečnostní služby	5 894	5 897
Správa budov a nemovitostí	3 632	3 304
Daň z nemovitostí	2 576	2 614
Ostatní náklady související s nemovitostmi	8 004	6 413
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>42 010</b>	<b>39 383</b>

### 5.4. Prodej a držba zásob

	2021	2020
Tržby z prodeje zásob	1 005	2 315
Náklady na pořízení zásob	1 006	2 258
<b>Zisk/ztráta z prodeje zásob</b>	<b>-1</b>	<b>57</b>

Během roku 2021 prodala Mateřská společnost celkem 6 sklepů a 2 parkovací stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (v roce 2020 byl prodán 1 obchodní prostor, 1 sklep, 1 parkovací stání).

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2021 byly celkem 165 tis. Kč (2020: 44 tis. Kč), jednalo se o náklady na energie a služby v bytovém domě a neprodaných jednotkách a náklady spojené s vyřizováním reklamací.

### 5.5. Snížení hodnoty majetku

	2021	2020
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-2 118	-96
Snížení hodnoty pohledávek	202	31
Snížení hodnoty zásob	-43	41
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>-1 959</b>	<b>-24</b>

Vývoj snížení hodnoty majetku

k 31.12.2021	počáteční stav k 1. 1. 2021	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2021
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 898	2 118	-	2 118	6 016
Pohledávky	4 823	-	-202	-202	4 621
Zásoby	7 916	43	-	43	7 959
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>16 637</b>	<b>2 161</b>	<b>-202</b>	<b>1 959</b>	<b>18 596</b>

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

#### 5.6. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2021	2020
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	33 313	-15 429
Pozemkové portfolio	62 827	-33 535
Projekty ve výstavbě	4 524	-5 765
<b>Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí</b>	<b>100 664</b>	<b>-54 729</b>

#### 5.7. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2021	2020
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	84 992	125 494
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-83 096	-112 206
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-655	-3 074
<b>Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí</b>	<b>1 241</b>	<b>10 214</b>

##### Rok 2021

Skupina v roce 2021 prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků, kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí a doprodala veškeré bytové jednotky a parkovací stání postavené v projektu Kroměříž „Dolní Zahrady“ (celkem 9 bytových jednotek a 22 parkovacích stání).

##### Rok 2020

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

#### 5.8. Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji

	2021	2020
Výnosy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	49 438	-
Reálná hodnota dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-46 603	-
<b>Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí</b>	<b>2 835</b>	<b>0</b>

#### 5.9. Správní náklady

	2021	2020
Mzdové náklady a odměny	8 774	8 862
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 572	2 729
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	3 272	2 455
Odpisy zařízení	240	248
Spotřeba materiálu	338	250
IT služby	353	354
Ostatní správní náklady	1 872	1 726
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>17 421</b>	<b>16 624</b>

#### 5.10. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2021	2020
Bankovní úroky	1 786	2 052
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>1 786</b>	<b>2 052</b>

	2021	2020
Bankovní úroky	87	97
Ostatní nákladové úroky	2 634	988
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>2 721</b>	<b>1 085</b>

	2021	2020
Bankovní poplatky	-56	-44
Ostatní finanční zisky a ztráty	-	4 543
<b>Ostatní čistý finanční výsledek</b>	<b>-56</b>	<b>4 499</b>

#### 5.11. Daň z příjmu

	2021	2020
Daň z příjmů – splatná	11 298	10 384
Odložená daň z příjmů	9 147	-7 559
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>20 445</b>	<b>2 825</b>

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Odložený daňový závazek (dlouhodobý)	98 857	89 743
Splatný závazek (+), pohledávka (-) z daně z příjmů (krátkodobý)	602	3 154
<b>Čistý daňový závazek (+) pohledávka (-)</b>	<b>99 459</b>	<b>92 897</b>

Efektivní daňová sazba uplatňovaná společností za rok 2021 činí 6,18 % (2020: 1,8 %)

	2021	2020
Zisk za účetní období	310 616	153 856
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	20 445	2 825
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>331 061</b>	<b>156 681</b>
<b>Nominální sazba daně z příjmů právnických osob</b>	<b>5 %</b>	<b>5 %</b>
<b>Nominální sazba daně z příjmů právnických osob – dceřiné společnosti</b>	<b>19 %</b>	<b>19 %</b>
<b>Daň z příjmů vypočtená nominální daní z příjmů právnických osob</b>	<b>16 553</b>	<b>7 834</b>
Dopad daňově neuznatelných nákladů	-3 513	-127
Uplatnění daňové ztráty minulých období	-	-
Vliv rozdílné daňové sazby pro dceřiné společnosti	7 405	-4 882
<b>Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem</b>	<b>20 445</b>	<b>2 825</b>

## Dlouhodobé závazky odložená daň

	2021			2020		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	1 251	-	1 251	3 369	2 215	1 154
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	4 475 241	3 058 677	1 416 564	4 479 510	3 209 486	1 270 024
Pozemky, budovy, zařízení	437	291	146	677	462	215
Zásoby	915	5 816	-4 901	1 914	8 412	-6 498
Pohledávky	-	-	-	419	-	419
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	84 423	85 350	927	162 138	165 700	3 562
Přechodný rozdíl (sazba 5%)			1 212 860			1 081 026
Přechodný rozdíl (sazba 19%)			201 127			187 850
<b>Odložená daň</b>			<b>98 857</b>			<b>89 743</b>
<b>Odložená daň pohledávka (kompenzace)</b>			<b>38</b>			<b>-</b>
<b>Odložená daň závazek</b>			<b>98 895</b>			<b>89 743</b>

## 6. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Skupina vystavena rizikům

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

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

### 6.1. Úvěrové riziko

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

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2021 a 2020 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

#### Analýza pohledávek po splatnosti

k 31.12.2021	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	18 531	5 106	-4 482	19 155
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 684	-	-	2 684
Peněžní prostředky a ekvivalenty	584 546	-	-	584 546
<b>Celkem</b>	<b>607 761</b>	<b>5 106</b>	<b>-4 482</b>	<b>608 385</b>

k 31.12.2020	celkem do splatnosti bez snížení hodnoty	po splatnosti se snížením hodnoty	snížení hodnoty	celkem
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	2 000	-	-	2 000
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	19 578	5 498	-4 824	20 252
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 393	-	-	2 393
Peněžní prostředky a ekvivalenty	350 141	-	-	350 141
<b>Celkem</b>	<b>374 112</b>	<b>5 498</b>	<b>-4 824</b>	<b>374 786</b>

## 6.2. Riziko likvidity

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

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

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

## 6.3. Tržní riziko

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

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

### *Měnové riziko*

Skupina nemá k 31. 12. 2021 ani k 31. 12. 2020 finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

### *Úrokové riziko*

Skupina má k 31. 12. 2021 i k 31. 12. 2020 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je schopna kdykoliv vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

### *Cenové riziko*

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

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

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



#### 6.4. Řízení kapitálu

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

Mateřská společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 94,87 % pasiv (2020: 92,89 %) pasiv.

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

### 7. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI

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

Členové představenstev obdrželi v roce 2021 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 431 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 137 tis. Kč (v roce 2020 celkem 3 238 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč). Členové dozorčích rad obdrželi v roce 2021 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 12 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč (v roce 2020 celkem 5 tis. Kč).

Skupina v roce 2021 neměla vedoucí osoby. V roce 2020 vyplatila Skupina vedoucím osobám z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 100 tis. Kč.

#### Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	6 847	5 381
TRAVEL FREE, s.r.o.	810	642
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>7 657</b>	<b>6 023</b>

#### Ostatní pohledávky

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	952	659
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>952</b>	<b>659</b>

#### Krátkodobé závazky z obchodního styku

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	2 098	1 874
UNIMEX GROUP, a.s.	319	314
Václavské, a.s.	60	51
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>2 477</b>	<b>2 239</b>

#### Ostatní závazky

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	241	223
Václavské, a.s.	1	-
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>242</b>	<b>223</b>

### Výnosy z pronájmu a služeb

	2021	2020
UNI HOBBY, a.s.	198 340	187 130
TRAVEL FREE, s.r.o.	5 191	5 367
<b>Celkem výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>203 531</b>	<b>192 497</b>

### Náklady na provoz nemovitostí

	2021	2020
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 460
UNI HOBBY, a.s.	1 648	1 669
<b>Celkem náklady na provoz nemovitostí</b>	<b>4 108</b>	<b>4 129</b>

### Správní náklady, pořízení neinvestičního majetku

	2021	2020
Václavské, a.s.	1 049	1 035
UNIMEX GROUP, a.s.	255	243
Global Wines & Spirits s.r.o.	7	7
<b>Celkem správní náklady</b>	<b>1 311</b>	<b>1 285</b>

### Úrokové náklady

	2021	2020
UNIMEX GROUP, a.s.	-	6
<b>Celkem správní náklady</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

### Pořízení investic do nemovitostí

	2021	2020
UNIMEX GROUP, a.s.	-	2 097
TRAVEL FREE, s.r.o.	-	73
<b>Celkem pořízení investic do nemovitostí</b>	<b>0</b>	<b>2 170</b>

### Zisk/ ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2021	2020
UNI HOBBY a.s.	-4 114	-
<b>Celkem zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí</b>	<b>-4 114</b>	<b>0</b>

## 8. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

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

## 9. BANKOVNÍ ZÁRUKY

Ve prospěch Skupiny byly vystaveny tyto bankovní a jiné záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno

- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráčík – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisen Bank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- Kč s platností do 31. 7. 2025. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov.
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 407 281,- Kč s platností do 29. 11. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 683 644,50 Kč s platností do 31. 7. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 204 228,90 Kč s platností do 15. 5. 2026 z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 231 375,- Kč s platností do 31. 3. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VELKOOBCHOD ORION, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 114 167,90 Kč s platností do 31. 8. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti TESCO MA s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 119 101,76 Kč s platností do 31. 5. 2023, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti GECO, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 95 222,70 Kč s platností do 30. 11. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Flamengo květiny s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka

- finanční záruka poskytnutá mateřskou společností CCC Spòlka Akcyjna ve výši 616 608,85 Kč s platností od data jejího vystavení do konce třetího měsíce následujícího po ukončení účinnosti nájemní smlouvy, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti CCC Czech, s.r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. ve výši 670 032,- Kč s platností do 20. 9. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ROSSMANN, spol. s r.o. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 832 203,- Kč s platností do 2. 11. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti HP TRONIC Zlín, spol. s r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu Galerie Tabačka
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 186 862,- Kč s platností do 1. 8. 2022, záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Samohýl group a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu Galerie Tabačka

Ve prospěch Mateřské společnosti byly uzavřeny tyto zástavní smlouvy:

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

## 10. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V souvislosti s dopady pandemie COVID -19 představenstva Mateřské společnosti i dceřiných společností pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opatření a jejich dopady na činnost Skupiny potažmo jejich nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. V průběhu roku 2021 nedošlo k žádnému výraznému odlivu nájemců a představenstva nemají žádné signály, že by k tomuto mělo dojít v průběhu následujícího roku.

Představenstvo Mateřské společnosti na svém jednání dne 2.12.2021 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením dceřiných společností UG-D, a.s. a Galerie Tabačka a.s. s Mateřskou společností v prvním pololetí roku 2022 s rozhodným dnem sloučení 1.1.2022. Za účelem zjednodušení celého procesu se stala Mateřská společnost k 25.2.2022 jediným akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu a tím došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace, a to zejména v Evropě. Je bohužel zřejmé, že se konflikt nepodaří rychle vyřešit a panuje velká nervozita ohledně eskalace násilí, což se promítá do ekonomiky evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Vedení Skupiny průběžně monitoruje a vyhodnocuje potenciační dopady situace na činnost Skupiny. Skupiny nemá na území Ruska ani Ukrajiny žádné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužívala ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Skupina neočekává významné dopady na její fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Skupina vyhodnocovat, snažit se je minimalizovat a v souladu s účetními metodami je zobrazí v konsolidované účetní závěrce.

Kromě výše uvedeného neproběhly od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky Společnosti žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci.

## Zástavy

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

## Služebnosti

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

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

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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 1759/8	parcela 1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1759/7, 1761/6, 2784/29	parcela 1759/19, 1759/8	cesty a stezky
CETIN a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	zřízení (uložení), provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	zřízení (umístění), údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

## OBI market Rožtyly (k.ú. Chodov – LV 12877)

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu

**UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141-145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, 2058/210, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/210	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění oprav, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/130, 2058/210	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
EG.D., a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
EG.D., a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
EG.D., a.s.	2058/97	zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona v rozsahu GP, přístup do trafostanice k VN rozvaděči
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG.D., a.s.	parcels 1617/1	zřizování, umístění, provozování kabelového vedení NN
EG.D., a.s.	parcels 1617/1	právo zřídít, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku distribuční soustavu kab. vedení VN
parcels 1615/1, 1615/3, 1615/5, 1615/23	parcels 1617/1	chůze a jízdy a parkování

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
GasNet s.r.o.	parcels 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
CETIN a.s.	parcels 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	dle geometrického plánu., zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG. D, a.s.	parcels 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252	dle geometrického plánu., zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
EG. D, a.s.	parcels 1040/37	dle geometrického plánu., zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy N

**UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcels st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcels st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcels St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcels St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcels 6068/154	parcels 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcels 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG. D, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek
EG. D, a.s.	6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy-kabel VN, NN, rozvaděč NN
parcels St. 3052	parcels 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/222, 6068/223, 6068/224, 6068/225, 6068/226, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

**UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3840/1	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/1	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/32, 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového kanálu včetně optického kabelu pro přenos dat a napájecího kabelu ručního mytí



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

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

**OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

**Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/39	služebnosti inženýrské sítě, kanalizační vedení a přípojky, splaškové kanalizace
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, a.s.	877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti nenevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti nenevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti nenevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti nenevidované v katastru	877/12, 877/16, 877/18, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice...
ve prospěch nemovitosti nenevidované v katastru	877/16, 877/17, 877/18, 877/25, 877/6	povinnost strpět plynovodní přípojku

**Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 1760)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
877/21	881/1	Služebnost cesty a stezky
877/21	881/39	Služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PRE distribuce, a.s.	877/338	Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku součást distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti

**Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
1651	1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
St. 2810, st. 2811	1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1612/11	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
St. 2810, st. 2811	1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy

**Bytový dům s pozemky Kroměříž (k.ú. Kroměříž – LV 15140, 15250)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
EG. D, a.s.	parcela 1539/129, 131,132,133	zřízení, provozování, vedení, opravy distribuční soustavy umístěného vedení NN
CETIN a.s.	parcela 1539/129, 131,132,133	vedení, opravy, udržování podzemního komunikačního vedení

**UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
St. 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
St. 1786, St. 1787, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/7, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39, 1560/40, 1560/44, 1560/45,	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1159/9, 150/13, 1560/29, 1560/31	služebnost inženýrské sítě, umístit na služebných pozemcích vodní dílo
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou

**Obchodní centrum s pozemky Nový Jičín (k.ú. Nový Jičín – Dolní Předměstí – LV 376)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/5, 94/9	uložení vedení inženýrské sítě – vodovodního řadu
St. 2050, 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	parcela 94/10, 94/9	vybudování sjezdů
GTS Czech s.r.o.	parcela 93/1, 93/3	služebnost inženýrské sítě, právo vstupu a vjezdu za účelem zabezpečování provozu, údržby a oprav zařízení podzemní veřejné komunikační sítě v rámci stavby OC
GasNet, s.r.o.	parcela 93/3	zřídit a provozovat plynárenské zařízení – přeložka STL plynovodu včetně STL přípojky, právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami, provozováním a odstraněním plynárenského zařízení
ČEZ Distribuce, a.s.	parcela 723, 93/3, 94/6	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat součásti distribuční soustavy kabelové vedení VN v zemi a provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti, včetně jejího odstranění a právo vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřizováním, obnovou a provozováním
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 93/1, 93/3	zřídit a provozovat podzemní komunikační vedení a jeho obslužné zařízení, právo vstupovat a vjíždět za účelem zajišťování provozu a údržby, včetně případné rekonstrukce, zlepšení výkonnosti nebo odstranění podzemního komunikačního vedení
CETIN a.s.	parcela 93/3, 94/2, 94/3, 94/7	zřízení, provozování, údržba, oprava a právo provádět úpravy za účelem modernizace nebo zlepšení výkonnosti podzemního komunikačního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č.p. 2252	umístění vnitřního komunikačního zařízení a právo provádět úpravy za účelem jeho modernizace nebo zlepšení jeho výkonnosti
Veolia Energie ČR, a.s.	parcela 93/3	zřídit, provozovat, opravovat a udržovat domovní STL plynovod a plynovou kotelnu v budově, pro dodávku tepla obchodnímu centru, právo provádět úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti včetně jejího odstranění, vstupovat a vjíždět v souvislosti se zřízením, obnovou a provozováním plynovodu STL a plynové kotelny
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.	st. 2050, parcela 599, 600, 616/2, 723, 729, 731, 93/1, 93/3, 94/2, 94/3, 94/6, 94/7	zajištění pohledávky ve výši 221 700 300,- Kč s příslušenstvím

# ZPRÁVA AUDITORA KE KONSOLIDOVANÉ ÚČETNÍ ZÁVĚRCE A VÝROČNÍ ZPRÁVĚ SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

## Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2021

### Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření konsolidované účetní závěrky a ostatních informací uvedených ve výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2021
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
Rozvahový den:	31. prosince 2021
Datum podepsání zprávy:	13. dubna 2022
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317  Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

**Zpráva auditora ke konsolidované účetní závěrce a výroční zprávě společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2021**



**EURO-Trend Audit, a.s.**

Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834  
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www.eurotrend-audit.cz



**Russell Bedford**

*taking you further*

Member of Russell Bedford International

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené konsolidované účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) a její dceřiných společností (dále „Skupina“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z konsolidovaného výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2021, z konsolidovaného výkazu o úplném výsledku, konsolidovaného přehledu o změnách ve vlastním kapitálu, konsolidovaného přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této konsolidované účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Skupině jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této konsolidované účetní závěrky.

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace Skupiny UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Skupině nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### ***Hlavní záležitosti auditu***

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu konsolidované účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto konsolidovanou účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.

Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5% ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu konsolidované účetní závěrky Skupiny byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti jednotlivých společností tvořících Skupinu. Všechny společnosti ve Skupině jsou auditovány stejnou auditorskou společností. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u Skupiny identifikovali:

- Výnosy z pronájmu a služeb

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 5.1 přílohy konsolidované účetní závěrky).

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Dále jsme vyhodnotili zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v konsolidované účetních závěre.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 4.3 přílohy konsolidované účetní závěrky.

V rámci auditu jsme prověřili existenci, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořízení a prodeje investic do nemovitostí v roce 2021, které jsme posoudili na uzavřené kupní a prodejní smlouvy. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému investic do nemovitostí v konsolidované účetní závěre.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 4.3 přílohy konsolidované účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a posoudili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Prověřili jsme



přecenění majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v konsolidované účetní závěrce.

- Proces sestavení konsolidované účetní závěrky (konsolidace)

Prověřili jsme správné nastavení převodových můstků v rámci údajů z auditovaných individuálních účetních závěrek společností ve Skupině a použití odpovídající konsolidační účetní metody.

### ***Ostatní informace uvedené v konsolidované výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo konsolidovanou účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá vedení účetní jednotky.

Náš výrok ke konsolidované účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením konsolidované účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s individuální a konsolidovanou účetní závěrkou či s našimi znalostmi o Skupině získanými během ověřování konsolidované účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, již dokážeme posoudit, uvádíme, že:

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v konsolidované účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s konsolidovanou i individuální účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Skupině, k nimž jsme dospěli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informacích žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti nezjistili.

### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za konsolidovanou účetní závěrku***

Představenstvo odpovídá za sestavení konsolidované účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení



konsolidované účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování konsolidované účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je Skupina schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze konsolidované účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Skupiny nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování konsolidované účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

### ***Odpovědnost auditora za audit konsolidované účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že konsolidovaná účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v konsolidované účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé konsolidované účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti konsolidované účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Skupiny relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze konsolidované účetní závěrky.

- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení konsolidované účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Skupiny nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze konsolidované účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Skupiny nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Skupina ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah konsolidované účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda konsolidovaná účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.
- Získat dostatečné a vhodné důkazní informace o finančních údajích účetních jednotek zahrnutých do Skupiny a o její podnikatelské činnosti, aby bylo možné vyjádřit výrok ke konsolidované účetní závěrce. Zodpovídáme za řízení auditu Skupiny, dohled nad ním a za jeho provedení. Výrok auditora ke konsolidované účetní závěrce je naší výhradní odpovědností.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu konsolidované účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

## **Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy**

### ***Informace vyžadované nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem Skupiny nás dne 22. 6. 2021 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem Skupiny, jejíž mateřská společnost je subjektem veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví, jsme šest let.

#### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok ke konsolidované účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme dne 13. dubna 2022 vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

#### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

## ***Zpráva o souladu s Nařízením o ESEF***

Provedli jsme zakázku poskytující přiměřenou jistotu, jejímž předmětem bylo ověření souladu účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě s ustanoveními nařízení Komise v přenesené pravomoci (EU) 2019/815 ze dne 17. prosince 2018, kterým se doplňuje směrnice Evropského parlamentu a Rady 2004/109/ES, pokud jde o regulační technické normy specifikace jednotného elektronického formátu pro podávání zpráv („nařízení o ESEF“), která se vztahují k účetní závěrce.

#### ***Odpovědnost představenstva***

Za vypracování účetních závěrek v souladu s nařízením o ESEF je zodpovědné představenstvo účetní jednotky. Představenstvo účetní jednotky nese odpovědnost mimo jiné za:

- návrh, zavedení a udržování vnitřního kontrolního systému relevantního pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- sestavení veškerých účetních závěrek obsažených v konsolidované výroční zprávě v platném formátu XHTML a
- výběr a použití značek XBRL podle požadavků nařízení o ESEF.

### ***Odpovědnost auditora***

Naším úkolem je vyjádřit na základě získaných důkazních informací názor na to, zda účetní závěrky obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF. Tuto zakázku poskytující přiměřenou jistotu jsme provedli podle mezinárodního standardu pro ověřovací zakázky ISAE 3000 (revidované znění) – „Ověřovací zakázky, které nejsou auditem ani prověrkou historických finančních informací“ (dále jen „ISAE 3000“).

Charakter, načasování a rozsah zvolených postupů závisí na úsudku auditora. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že ověření provedené v souladu s výše uvedeným standardem ve všech případech odhalí případný existující významný (materiální) nesoulad s požadavky nařízení o ESEF.

V rámci zvolených postupů jsme provedli následující činnosti:

- seznámili jsme se s požadavky nařízení o ESEF,
- seznámili jsme se s vnitřními kontrolami účetní jednotky relevantními pro uplatňování požadavků nařízení o ESEF,
- identifikovali a vyhodnotili jsme rizika významného (materiální) nesouladu s požadavky nařízení o ESEF způsobeného podvodem nebo chybou a
- na základě toho navrhli a provedli postupy s cílem reagovat na vyhodnocená rizika a získat přiměřenou jistotu pro účely vyjádření našeho závěru.

Cílem našich postupů bylo posoudit, zda

- účetní závěrky, které jsou obsaženy v konsolidované výroční zprávě, byly sestaveny v platném formátu XHTML,
- údaje obsažené v konsolidované účetní závěrce, u nichž to vyžaduje nařízení o ESEF, byly značkovány a veškerá značkování splňují tyto požadavky:
  - byl použit značkovací jazyk XBRL,
  - byly použity prvky základní taxonomie uvedené v nařízení o ESEF s nejbližším účetním významem, pokud nebyl vytvořen prvek rozšiřující taxonomie v souladu s nařízením o ESEF,
  - značkování je v souladu se společnými pravidly pro značkování dle nařízení o ESEF.

Domníváme se, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho závěru.

**Závěr**

Podle našeho názoru konsolidovaná účetní závěrka a individuální účetní závěrka účetní jednotky za rok končící 31. prosince 2021 obsažené v konsolidované výroční zprávě jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s požadavky nařízení o ESEF.

Praha, 13. dubna 2022


Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha 1  
**Oprávnění KAČR č. 317**

Za společnost:  
Ing. Karin Prchlíková, člen správní rady  
Ing. Michal Šindelář, Ph.D., člen správní rady





Klíčový auditorský partner:  
**Ing. Michal Šindelář, Ph.D.**  
**Oprávnění KAČR č. 2463**

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

## **INDIVIDUÁLNÍ ÚČETNÍ ZÁVĚRKA ZA ROK 2021**

**KONČÍCÍ 31. PROSINCEM 2021**

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

OBSAH:      Výkaz o finanční pozici  
                 Výkaz o úplném výsledku  
                 Přehled o změnách ve vlastním kapitálu  
                 Přehled o peněžních tocích  
                 Příloha účetní závěrky

V Praze dne 6. 4. 2022



Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva

## VÝKAZ O FINANČNÍ POZICI

Příloha tvoří nedílnou součást této účetní závěrky

	Bod	2021	2020
<b>DLOUHODOBÁ AKTIVA</b>		<b>4 407 685</b>	<b>4 428 185</b>
Nehmotná aktiva	3.1.	1 251	3 369
Investice do nemovitostí	3.2.	3 896 132	3 924 273
Pozemky, budovy a zařízení	3.3.	251	442
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	3.4.	178 500	196 500
Majetkové účasti	3.5.	331 551	303 601
<b>KRÁTKODOBÁ AKTIVA</b>	3.6.	<b>656 033</b>	<b>408 175</b>
Dlouhodobá aktiva držená k prodeji	3.6., 3.2.	81 109	46 603
Zásoby		915	1 914
Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	3.6.,3.4.	17 153	17 351
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů		16 567	13 822
Ostatní pohledávky		4 393	3 646
Peněžní prostředky a ekvivalenty		535 896	324 839
<b>AKTIVA CELKEM</b>		<b>5 063 718</b>	<b>4 836 360</b>
<b>VLASTNÍ KAPITÁL</b>	3.7.	<b>4 846 826</b>	<b>4 533 959</b>
Základní kapitál		2 805 000	2 805 000
Kapitálové fondy		106 800	106 800
Nerozdělený zisk		1 935 026	1 622 159
<b>DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY</b>		<b>109 256</b>	<b>187 280</b>
Přijaté půjčky	3.8.	43 887	50 307
Závazek odložená daň	4.12.	60 601	54 019
Ostatní závazky	3.8.	4 768	82 954
<b>KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY</b>	3.9.	<b>107 636</b>	<b>115 121</b>
Přijaté půjčky krátkodobé	3.8.	6 420	6 240
Krátkodobé závazky z obchodního styku	3.9.	12 508	15 138
Ostatní závazky	3.8., 3.9.	88 708	93 743
<b>PASIVA CELKEM</b>		<b>5 063 718</b>	<b>4 836 360</b>



## VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Bod	2021	2020
Výnosy z pronájmu a služeb	4.1.	251 487	238 374
Čisté výnosy související s poplatky za služby	4.2.	1 616	2 394
<b>Čisté výnosy z pronájmu</b>		<b>253 103</b>	<b>240 768</b>
Náklady na provoz nemovitostí	4.3.	-37 593	-38 526
Tržby z prodeje zásob	4.4.	1 005	2 315
Náklady na pořízení zásob	4.4.	-1 006	-2 258
Náklady na držbu a prodej zásob	4.4.	-165	-44
Zisk / ztráta z majetkových účastí	4.5.	27 950	-38 691
Snížení hodnoty majetku	4.6.	-2 222	-654
Čistý zisk/ ztráta z přecenění investic do nemovitostí	4.7.	95 371	875
Čistý zisk / ztráta z prodeje investic do nemovitostí	4.8.	-310	4 156
Zisk/ ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	4.9.	2 835	-
Správní náklady	4.10.	-16 479	-15 936
<b>Provozní výsledek hospodaření</b>		<b>322 489</b>	<b>152 005</b>
Úrokové výnosy	4.11.	7 511	3 466
Úrokové náklady	4.11.	-2 721	-1 079
Ostatní čistý finanční výsledek	4.11.	-28	4 516
<b>Výsledek hospodaření z finanční činnosti</b>		<b>4 762</b>	<b>6 903</b>
<b>Zisk/ Ztráta před zdaněním</b>		<b>327 251</b>	<b>158 908</b>
Daň z příjmů	4.12.	-14 384	-9 742
<b>Zisk/ Ztráta za účetní období</b>		<b>312 867</b>	<b>149 166</b>
Ostatní úplný výsledek za účetní období		-	-
<b>Úplný výsledek za účetní období celkem</b>		<b>312 867</b>	<b>149 166</b>



## PŘEHLED O ZMĚNÁCH VE VLASTNÍM KAPITÁLU

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	Základní kapitál	Ostatní fondy	Výsledek hospodaření minulých let	Vlastní kapitál celkem
<b>Zůstatek k 31.12.2019</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 472 993</b>	<b>4 384 793</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	149 166	149 166
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 622 159</b>	<b>4 533 959</b>
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 622 159</b>	<b>4 533 959</b>
Úplný výsledek celkem za účetní období	-	-	312 867	312 867
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>2 805 000</b>	<b>106 800</b>	<b>1 935 026</b>	<b>4 846 826</b>

## PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH

Příloha tvoří nedílnou součást této závěrky

	31.12.2021	31.12.2020
<b><i>Peněžní tok z provozní činnosti</i></b>		
Příjmy z pronájmu a služeb s ním spojených	349 007	338 262
Platby dodavatelům za služby a materiál	-98 519	-92 617
<i>Peněžní prostředky vytvořené provozní činností</i>	<i>250 488</i>	<i>245 645</i>
Platby mezd zaměstnancům a odměn statutárním orgánům, pojistného na sociální a zdravotní zabezpečení	-9 981	-9 186
Platby daní včetně daně z příjmů	-85 260	-78 546
Úroky z finančních prostředků na běžných účtech	1 669	2 023
Bankovní poplatky	-28	-27
<b>Čisté peněžní prostředky z provozní činnosti</b>	<b>156 888</b>	<b>159 909</b>
<b><i>Peněžní toky z investiční činnosti</i></b>		
Příjmy z prodeje investic do nemovitostí, zařízení, zásob	82 963	121 245
Příjmy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	59 820	-
Výdaje spojené s pořízením investic, zařízení a zásob	-25 779	-59 829
Přijaté splátky úvěrů a půjček	18 000	9 200
Úroky poskytnuté půjčkou	5 842	1 443
Nákup majetkové účasti	0	-306 432
<b>Čisté peněžní prostředky použité v investiční činnosti</b>	<b>140 846</b>	<b>-234 373</b>
<b><i>Peněžní toky z finanční činnosti</i></b>		
Splátky úvěrů	-6 240	-5 960
Úroky z přijatých úvěrů	-87	-97
Výdaje spojené s odkupem půjčky	-80 350	-56 000
<b>Čisté peněžní prostředky použité ve finanční činnosti</b>	<b>-86 677</b>	<b>-62 057</b>
<b>Čisté zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů</b>	<b>211 057</b>	<b>-136 521</b>
<b><i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na počátku účetního období</i></b>	<b><i>324 839</i></b>	<b><i>461 360</i></b>
<b><i>Peněžní prostředky a ekvivalenty na konci účetního období</i></b>	<b><i>535 896</i></b>	<b><i>324 839</i></b>

## PŘÍLOHA ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE O SPOLEČNOSTI

UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Praha 1, Václavské nám. 815/53, PSČ 110 00, IČO 283 75 025 je akciová společnost založená dle práva České republiky dne 2. dubna 2008 (dále jen „Společnost“ nebo „Fond“). Společnost je zapsaná u Městského soudu v Praze, oddíl B, vložka 14196.

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

#### Akcionáři Společnosti k 31. 12. 2021 podílející se 20 a více procenty na jejím základním kapitálu

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

#### Orgány Společnosti k 31. 12. 2021

##### 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. Jan Kůrka
člen dozorčí rady	Ing. Jiří Pavlát

V období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 došlo k personálním změnám v obsazení dozorčí rady Společnosti. Člen dozorčí rady pan JUDr. Lubomír Kadaně byl od 22. 6. 2021 nahrazen panem Ing. Jiřím Pavlátem.

#### Zaměstnanci

Společnost zaměstnává k 31. 12. 2021 celkem 8 zaměstnanců (k 31. 12. 2020 měla Společnost 9 zaměstnanců).

### 2. VÝCHODISKA PRO PŘÍPRAVU A PODSTATNÁ ÚČETNÍ PRAVIDLA

#### 2.1. Prohlášení o shodě

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

Účetní závěrka vychází z předpokladu pokračujícího podniku, který nebyl do data schválení účetní závěrky narušen, a je sestavena s ohledem na statut Fondu jako investiční jednotky.

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

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

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

V běžném účetním období Společnost uplatnila úpravy IFRS vydané Radou pro mezinárodní účetní standardy (IASB) a přijaté pro použití v EU, které jsou povinně platné pro účetní období začínající 1. ledna 2021 nebo po tomto datu.

- Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2 – dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje – účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje – zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy
- Dodatek IFRS 4 Pojistné smlouvy – prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9
- Dodatek IFRS 16 Leasingy – úlevy z nájemného v souvislosti s Covid 19 po červnu 2021

*Reforma referenčních úrokových sazeb – Fáze 2 - dodatek IFRS 9 Finanční nástroje, IAS 39 Finanční nástroje: účtování a oceňování, IFRS 7 Finanční nástroje: zveřejňování, IFRS 4 Pojistné smlouvy a IFRS 16 Leasingy*

Úpravy v rámci Fáze 2 doplňují úpravy s účinností od 1. ledna 2020 (Fáze 1 – problematika před nahrazením sazeb) a zaměřují se na dopady IBOR reformy na finanční výkaznictví, které nastanou např. v situaci, kdy je stávající úroková sazba nahrazena alternativní sazbou. Dodatek obsahuje zejména praktické zjednodušení pro určité změny základny pro stanovení smluvních peněžních toků v důsledku IBOR reformy, úlevy z ukončení zajišťovacích vztahů u změn vyžadovaných IBOR reformou a další požadavky na zveřejnění. Společnost u variantně úročené pohledávky (zápůjčky dceřiné společnosti) vychází z referenční sazby PRIBOR (3M). Sazba PRIBOR pokračuje i v roce 2022, je nadále vyhlášována a pro Společnost zůstává referenční sazbou u vykazovaného variabilně úročeného finančního nástroje. Novelizace nemá dopad do účetní závěrky roku 2021 a Společnost v důsledku vyhodnocených informací neočekává ani dopad do budoucna.

*Dodatek IFRS 4 Pojistné smlouvy – prodloužení dočasné výjimky z aplikace IFRS 9*

Dodatek IFRS 4 byl zveřejněn spolu s úpravami IFRS 17. Dodatek umožňuje subjektům, jejichž činností souvisí převážně s pojištěním odklad aplikace IFRS 9 na datum 1. ledna 2023. Odklad zachovává soulad mezi datem expirace dočasné výjimky z IFRS 9 a datem účinnosti standardu IFRS 17 Pojistné smlouvy, který nahrazuje IFRS 4 Pojistné smlouvy. Společnost působí v jiném odvětví a jak nový standard, tak dodatek její účetní závěrky neovlivní.

*Dodatek IFRS 16 Leasingy – úlevy z nájemného v souvislosti s Covid 19 po červnu 2021*

Tento dodatek prodlužuje možnost výjimky z požadavků IFRS 16 týkající se modifikace leasingu v případě úlev nájemného, které vznikly v přímé souvislosti s pandemií Covid-19 a týká se plateb splatných do 30. června 2022 (původní úlevy se týkaly plateb splatných do 30. června 2021). Společnost neměla ani v roce 2020 ani v roce 2021 úlevy z nájemného v souvislosti s Covid-19.

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

- IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé
- Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel
- Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamyšleným užitím
- Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – náklady nutné k naplnění smlouvy
- Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace
- Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018 – 2020
- Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů
- Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce
- IFRS 14 Časové rozlišení při cenové regulaci

Společnost nepřistoupila k jejich předčasnému použití.

*IFRS 17 Pojistné smlouvy a dodatek ke standardu (účinné od 1. 1. 2021 odloženo dodatkem na 1. 1. 2023 a později)*

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

*Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – klasifikace závazků jako dlouhodobé a krátkodobé (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022, odložena dodatkem na 1. 1. 2023 a později, dodatek ohledně odložení účinnosti EU dosud neschválila)*

Dodatek poskytuje všeobecnější přístup ke klasifikaci závazků s ohledem na smluvní ujednání platná k rozvahovému dni. Dodatek ovlivní pouze prezentaci závazků ve výkazu finanční situace, nikoliv jejich výši nebo okamžik jejich zachycení, stejně tak informace zveřejňované o závazcích v účetní závěrce. Dodatek vyjasňuje, že závazek musí být prezentován jako krátkodobý nebo dlouhodobý s ohledem na práva a povinnosti účinná k rozvahovému dni a nesmí být ovlivněno očekáváním účetní jednotky ohledně vypořádání (realizace či uskutečnění) závazku. Společnost posoudí novou úpravu a vyplývající změny, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

*Dodatek IAS 1 Sestavení a prezentace účetní závěrky – zveřejnění účetních pravidel (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 a později)*

Úpravy požadují, aby účetní jednotky zveřejnily svá podstatná (angl. material) účetní pravidla spíše než svá významná (angl. significant) účetní pravidla a poskytují pokyny a příklady, které pomohou při rozhodování, která účetní pravidla v účetní závěrce zveřejnit. Společnost novou úpravu a z ní vyplývající změny posoudí, přičemž neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

*Dodatek IAS 16 Pozemky, budovy a zařízení – příjmy před zamýšleným užitím (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později, EU dosud neschválila)*

Dodatek zakazuje účetní jednotce snižovat pořizovací náklady o výnosy z prodeje výrobků vytvořených během zkušební fáze majetku, tj. před uvedením do stavu pro zamýšlené využití. Nově mají být tyto výnosy a též související náklady uznány ve výsledku hospodaření. Společnost nemá majetek takového charakteru a neočekává dopad tohoto dodatku.

*Dodatek IAS 37 Rezervy, podmíněné závazky a podmíněná aktiva – náklady nutné k naplnění smlouvy (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

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

*Dodatek IFRS 3 Podnikové kombinace (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

Dodatek aktualizuje úpravu o relevantní odkazy na nový Koncepční rámec. Jde o formální novelizaci bez dopadu do účetní závěrky Společnosti.

*Výroční projekt zlepšení IFRS cyklu 2018-2020 (účinnost pro roční účetní závěrky začínající 1. 1. 2022 a později)*

Dokument zahrnuje novelizace následujících standardů: novelizace IFRS 9 *Finanční nástroje* vyjasňuje poplatky, které má Společnost uvážit, když posuzuje, zdali jsou podmínky nového nebo modifikovaného finančního závazku podstatně odlišné od podmínek původního závazku (vyjasnění 10 % testu). Novelizace IFRS 1 *První přijetí IFRS* zjednodušuje aplikaci IFRS 1 dceřinou společností, která se stává prvoživitelem později jak její mateřská společnost. Zjednodušení se týká ocenění kurzového rozdílu z převodu účetní závěrky. Novelizace IAS 41 *Zemědělství* odstraňuje požadavek na vyloučení daňových peněžních toků z ocenění reálné hodnoty, aby došlo k sesouhlasení s požadavky jiných standardů. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

*Dodatek IAS 8 Účetní pravidla, změny v účetních odhadech a chyby – definice účetních odhadů (účinnost pro účetní závěrky od 1. 1. 2023 a později)*

Dodatek definuje účetní odhady a přináší další úpravy, které mají pomoci účetním jednotkám odlišit změny účetních odhadů od změn účetních pravidel. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

*Dodatek IAS 12 Daně ze zisku – odložená daň související s aktivy a závazky vyplývajícími z jedné transakce (účinnost pro účetní závěrky začínající 1. 1. 2023 nebo později, EU dosud neschválila)*

Dle dodatku se výjimka z vykázání odložené daně při prvotním vykázání aktiva nebo závazku nevztahuje na transakce, které vedou ke stejným zdanitelným a odečitatelným přechodným rozdílům. Důvodem jsou rozdílné přístupy u transakcí jako jsou leasingy a závazky související s demontáží a odstraněním aktiva. Společnost neočekává zásadní dopad do účetní závěrky.

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

### **2.2.3. Důležitá účetní pravidla**

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

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

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

#### **Funkční měna a měna vykazování**

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

#### **Transakce v cizích měnách**

Transakce v cizích měnách se přepočítávají na příslušnou funkční měnu Společnosti kurzem platným k datu transakce. Aktiva a pasiva oceňovaná v zahraniční měně se k datu účetní závěrky přepočítávají na funkční měnu kurzem platným v daný den. Kurzové rozdíly vznikající při přepočtu se účtují do zisku nebo ztráty.

#### **Použití odhadů a úsudků**

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

- hodnoty nehmotného majetku
- testů na snížení hodnoty – zásadní předpoklady týkající se zpětně ziskatelných částek
- posouzení podílů ve společnostech
- klasifikace investic do nemovitostí a dlouhodobých aktiv držených k prodeji a jejich ocenění
- řízení finančních rizik

Odhady a předpoklady jsou průběžně revidovány. Revize účetních odhadů jsou zohledněny v období, ve kterém se tyto odhady revidují, a ve všech dalších dotčených budoucích obdobích.

## **Investice do nemovitostí**

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

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

Po prvotním vykázání se investice do nemovitosti oceňují reálnou hodnotou.

Nezávislá externí znalecká společnost disponující nezbytnou odbornou způsobilostí a předchozími zkušenostmi s oceňováním předmětné kategorie investic do nemovitostí v dané lokalitě, ocenila portfolio investic do nemovitostí ke konci roku 2021 resp. 2020.

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

Investice do nemovitostí je odúčtována při prodeji nebo pokud je investice do nemovitostí trvale stažena z používání a z jejího prodeje nejsou očekávány budoucí ekonomické užítky. Zisky a ztráty vzniklé při odúčtování nemovitosti (stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva) jsou zahrnuty do hospodářského výsledku v období, ve kterém je nemovitost odúčtována.

## **Pozemky, budovy, zařízení**

V kategorii pozemky, budovy, zařízení je vykazován dlouhodobý hmotný majetek sloužící Společnosti pro provozní účely. Majetek se vyazuje v pořizovací ceně po odečtení oprav a případného snížení hodnoty.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Leasingy

### *Společnost jako pronajímatel*

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

### *Společnost jako nájemce*

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

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

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

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

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

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

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

Společnost využívá praktické zjednodušení a nerozlišuje leasingovou a neleasingovou složku v rámci pravidelných plateb. Uvažuje celkovou platbu jako leasingovou platbu ovlivňující výši závazku z leasingu.

## Nehmotný majetek

Společnost nemá samostatně pořízená nehmotná aktiva s konečnou dobou použití.

Samostatně pořízená nehmotná aktiva s neurčitou dobou použitelnosti určená k investiční činnosti se vykazují v pořizovacích nákladech po odečtení kumulovaných ztrát ze snížení hodnoty. Nehmotná aktiva s neurčitou dobou

použitelnosti a nehmotná aktiva, která ještě nejsou používána, se testují na snížení jejich hodnoty alespoň jednou ročně a při každém náznaku možného snížení jejich hodnoty.

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

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

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

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

Nehmotné aktivum je odúčtováno při prodeji, nebo pokud se neočekávají budoucí ekonomické užitky z jeho používání nebo prodeje. Zisky nebo ztráty z odúčtování nehmotného aktiva, stanovené jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou aktiva, jsou zaúčtovány do hospodářského výsledku v období, ve kterém je aktivum odúčtováno.

### **Dlouhodobá aktiva držena k prodeji**

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji představují majetek, u kterého Společnost předpokládá, že jeho účetní hodnota bude zpětně získána spíše prodejem než prostřednictvím pokračujícího využívání. Pro použití klasifikace musí být majetek ve svém stávajícím stavu k dispozici k okamžitému prodeji a jeho prodej musí být vysoce pravděpodobný.

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

### **Zásoby**

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

- pořizovací hodnota, která zohledňuje přímo přiřaditelné náklady na výstavbu nemovitostí, a
- čistá realizovatelná hodnota, která představuje hodnotu, za kterou je Společnost schopna nemovitost prodat se zohledněním nákladů prodeje. Hodnota je stanovena znalcem.

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

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

### **Finanční nástroje**

Společnost zaúčtuje finanční aktivum nebo finanční závazek tehdy a jen tehdy, když se stane stranou smluvních ustanovení týkajících se finančního nástroje.

#### *Klasifikace a ocenění finančního aktiva*

Finanční aktiva zahrnují majetkové účasti, pohledávky – poskytnuté půjčky, pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky, peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty.



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

#### *Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů a ostatní pohledávky*

Cílem jejich držby je získání smluvních peněžních toků, finanční aktiva jsou oceněná naběhlou hodnotou. Vždy ke konci účetního období Společnost posoudí, zda existuje jakýkoli náznak, že může dojít ke snížení hodnoty daného aktiva. Pro účely posouzení snížení hodnoty jsou aktiva rozdělena do skupin na nejnižší úroveň, na níž lze samostatně identifikovat peněžní toky.

Snížení hodnoty je vypočítáno na základě rozdělení pohledávek dle jejich věkové struktury do skupin a přiřazení koeficientu přecenění dle vyhlášky č. 244/2013 Sb., § 34, odst. 2) a 3).

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

Ztráta ze snížení hodnoty se vykazuje do hospodářského výsledku.

#### *Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky*

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

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

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

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

#### *Majetkové účasti*

Majetkové účasti („dceřiné společnosti“) jsou společnosti, kde má Společnost pravomoc řídit finanční a provozní strategii obvykle spojenou s vlastnictvím akcií představujícími více než polovinu hlasovacích práv.

Investice do dceřiných společností jsou při pořízení oceněny ve výši pořizovacích nákladů. K rozvahovému dni jsou vykázány v reálné hodnotě stanovené nezávislým znalcem. Rozdíl z přeceňování je zachycen jako zisk nebo ztráta do výsledku daného období a je prezentován samostatně ve výkazu o úplném výsledku (ocenění reálnou hodnotou s přeceněním účtovaným do zisku nebo ztráty (FVPL)).

Výnos z investice se vykazuje pouze v rozsahu obdržitého podílu z kumulovaného zisku dané investice. Výnos z investic do dceřiné společnosti je vykázán v zisku nebo ztrátě běžného období jako výnos z dividend poté, co vznikne právo na výplatu.

Majetková účast v jiné společnosti je odúčtována při prodeji, přičemž zisk nebo ztráta je stanovena jako rozdíl mezi čistým výtěžkem z prodeje a účetní hodnotou majetkové účasti a je zahrnuta do výsledku hospodaření v období, ve kterém je majetková účast prodána.

### *Klasifikace o ocenění finančních závazků*

Finanční závazky jsou zařazeny do kategorie následně oceňované naběhlou hodnotou s výjimkou finančních závazků oceňovaných reálnou hodnotou s dopadem do zisku nebo ztráty, pokud je takto učiněno při prvotním zaúčtování, jedná se o finanční závazky určené k obchodování a deriváty. Po prvotním zaúčtování nelze kategorii, do které byly finanční závazky zařazeny, měnit.

Prvotně jsou finanční závazky zachyceny v reálné hodnotě upravené o transakční náklady, které jsou přímo přiřaditelné jejich vzniku.

Následně jsou finanční závazky oceňovány v naběhlé hodnotě za použití metody efektivní úrokové míry. Úrokový náklad je zachycen ve výsledku hospodaření v souladu s metodou efektivní úrokové míry s výjimkou krátkodobých závazků (zejména obchodních závazků), u nichž je případný úrokový náklad nevýznamný. Tyto závazky jsou poté oceňovány v nominální hodnotě.

Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek, ale nebere v úvahu očekávané úvěrové ztráty.

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

### *Krátkodobé závazky z obchodního styku a ostatní závazky*

Společnost oceňuje tyto závazky v naběhlé hodnotě, která se zpravidla neliší od nominální hodnoty.

### *Přijaté půjčky dlouhodobé i krátkodobé*

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

### *Ostatní závazky dlouhodobé a krátkodobé*

Ostatní dlouhodobé závazky oceňuje Společnost v naběhlé hodnotě s účtováním pomocí efektivní úrokové sazby. Metoda efektivní úrokové míry je metoda výpočtu hodnoty finančního závazku a alokace úrokového nákladu do hospodářského výsledku za dané období. Efektivní úroková míra je úroková míra, která přesně diskontuje odhadované budoucí peněžní platby po očekávanou dobu trvání finančního závazku na naběhlou hodnotu finančního závazku. Při výpočtu efektivní úrokové míry Společnost odhadne očekávané peněžní toky s uvážením všech smluvních podmínek. Společnost klasifikuje tu část dlouhodobých ostatních závazků, jejíž doba splatnosti je vzhledem k datu výkazu o finanční pozici kratší než jeden rok, jako krátkodobou.

### *Odúčtování finančního aktiva a pasiva*

Finanční aktiva jsou odúčtována, pokud smluvní práva k získání peněžních toků z těchto aktiv zanikla nebo byla tato aktiva převedena a současně všechna rizika a užitky plynoucí z jejich vlastnictví byly také převedeny. Pokud všechna rizika a užitky nebyly převedeny, testuje Společnost svou kontrolu nad nimi, aby se ujistila, že pokračující účast plynoucí ze zachování kontroly nebrání odúčtování. Finanční závazky nebo jejich část jsou odúčtovány v okamžiku, kdy zaniknou, tedy v případě že je povinnost definovaná smlouvou splněna, zrušena nebo končí její platnost. Pokud došlo ke směně mezi stávajícím dlužníkem a věřitelem dluhových nástrojů s podstatně odlišnými podmínkami nebo došlo k podstatné změně podmínek stávajícího finančního závazku je tato transakce účtována jako zánik původního finančního závazku a uznání nového finančního závazku. Zisk nebo ztráta ze zániku původního finančního závazku se účtuje do zisku nebo ztráty.

### *Peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty a výkaz CF*

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

Výkaz peněžních toků je sestaven za použití přímé metody, při níž jsou zveřejněny hlavní třídy hrubých peněžních příjmů a výdajů.

V rámci peněžních toků z provozní činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z pronájmu nemovitostí, souvisejících služeb a běžné činnosti Společnosti, především platby daní a úroky z bankovních vkladů. V rámci peněžních toků z investiční činnosti jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s investicemi do nemovitostí a dalších dlouhodobých aktiv, operací s poskytnutými půjčkami, vč. úroků k nim připadajících z nákupu či prodeje majetkových účastí, operací s dlouhodobými aktivy drženými k prodeji a operací se zásobami, které se sestávají z prodejů bytových a nebytových jednotek. V rámci peněžních toků z finančních činností jsou zahrnuty peněžní příjmy a platby plynoucí z operací s vlastním kapitálem, bankovními úvěry a jinými dlouhodobými zdroji financování činnosti Společnosti, včetně příslušných úroků z těchto zdrojů financování.

### *Kompenzace finančních nástrojů*

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

### **Výnosy, náklady**

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

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

#### *Výnosy z pronájmu*

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

#### *Výnosy ze služeb*

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

#### *Poplatky za služby a náklady přeúčtované nájemcům*

Poplatky za služby a náklady související s nájmem přeúčtované nájemcům jsou vykázány v čisté výši v individuálním výkazu o úplném výsledku a uvedeny samostatně v poznámkách k individuální účetní závěrce. Jsou účtovány na základě obdržených faktur, odhadů a smluvních ujednání.

#### *Náklady na provoz nemovitostí*

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

#### *Správní náklady*

Mzdové náklady, sociální náklady (odvody Společnosti do státního systému důchodového pojištění, sociálního zabezpečení a do fondu nezaměstnanosti a odvody zdravotního pojištění za její zaměstnance) zaměstnanců nepřičítaných na jednotlivé investice, odměny statutárních orgánů, odměna depozitáři, nájemné kancelářských

prostor, auditorské, poradenské a právní služby a další služby spojené se správou Společnosti jsou považovány za správní náklady.

Společnost nemá definovaný systém zaměstnaneckých výhod.

### **Prodej investic do nemovitostí**

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

### **Úrokové výnosy, úrokové náklady a ostatní čistý finanční výsledek**

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

Úrokové náklady zahrnují úrokové náklady na úvěry a půjčky.

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

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

### **Daň z příjmů**

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

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

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

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

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

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

### **Základní kapitál**

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

### **Zisk na akcii**

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

### **Podmíněná aktiva a potencionální závazky**

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

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

### **Vykazování po segmentech**

Standard IFRS 8 vyžaduje identifikaci provozních segmentů na základě rozdělení interních výkazů, které jsou pravidelně vyhodnocovány subjektem s rozhodovací pravomocí za účelem alokace zdrojů a posouzení jejich výkonu. V souladu s IFRS 8 Společnost identifikovala jediný provozní segment, a to pronájem investic do nemovitostí, a tedy informace poskytnuté dále v této účetní závěrce je třeba vnímat taktéž za informace zveřejněné v souladu s požadavky na informace týkající se provozních segmentů.

### **Následné události**

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

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

### **Spřízněné strany**

Spřízněné strany jsou osoby nebo subjekty, které jsou spřízněné se Společností zpracovávající účetní závěrku.

Osoba nebo rodinný příslušník této osoby je spřízněná se Společností, pokud tato osoba:

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

Subjekt je spřízněn se Společností, pokud je splněna některá z níže uvedených podmínek:

- (i) subjekt a Společnost jsou členy stejné skupiny (což znamená, že mateřská, dceřiná a sesterská společnost jsou vzájemně spřízněné);
- (ii) jedna společnost je přidruženou společností nebo společným podnikem jiné účetní jednotky (nebo přidruženou společností či společným podnikem člena skupiny, jejímž je tato Společnost členem);
- (iii) obě společnosti jsou společným podnikem stejné třetí strany;
- (iv) jedna společnost je společným podnikem třetí strany a druhá společnost je přidruženým podnikem třetí strany;
- (v) Společnost využívá plány definovaných požitků pro zaměstnance účetní jednotky nebo subjektu spřízněného se Společností ve prospěch zaměstnanců po ukončení jejich pracovního poměru. Pokud tento plán využívá sama Společnost, jsou zaměstnanci poskytující příspěvky také spřízněni se Společností;
- (vi) Společnost je ovládána nebo spoluovládána osobou uvedenou v bodě (a);
- (vii) osoba uvedená v bodě (a) (i) Společnost významným způsobem ovládá nebo je členem.

### 3. VÝKAZ O FINANČNÍ SITUACI

#### 3.1. Nehmotná aktiva

Společnost je oprávněna k výkonu práva užití autorského díla „projektové dokumentace na soubor rodinných domů v projektu Rodinné bydlení Jahodnice (Praha, k. ú. Hostavice)“ formou licenčního ujednání pro účely přípravy a realizace stavby. Společnost je oprávněna poskytovat tuto dokumentaci formou podlicence další třetí osobě v případě prodeje pozemku.

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

Společnost na konci účetního období provedla test na snížení hodnoty tohoto nehmotného aktiva vycházející z procenta prodaných pozemků z celkového množství parcel v území a snížila jeho hodnotu na 17,21 % z účetní ceny, tj. na 1 251 tis. Kč (2020: 3 369 tis. Kč). Snížení ve výši 2 118 tis. Kč (2020: 96 tis. Kč) Společnost vykázala ve Výkazu o úplném výsledku, položce snížení hodnoty majetku.

#### 3.2. Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držená k prodeji

Veškeré nemovitosti jsou na území České republiky.

Nemovitosti v celkové hodnotě 163 100 tis. Kč (tj. 4,19 % celkových investic do nemovitostí) jsou zatíženy zástavním právem (2020: 162 800 tis. Kč; 4,15 % celkových investic do nemovitostí). Na žádné nemovitosti není předkupní právo. Služebnosti na pozemcích a nemovitostech nemají vliv na jejich reálnou hodnotu. Seznam služebností je uveden v příloze č. 1.

	pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	pozemkové portfolio	projekty ve výstavbě	celkem
<b>Zůstatek k 1.1.2020</b>	<b>2 866 663</b>	<b>895 939</b>	<b>245 653</b>	<b>4 008 255</b>
Investice/akvizice	2 167	-	-	2 167
Převody*	83 094	-39 912	-89 785	-46 603
Náklady na rozvojové projekty	-	-	51 403	51 403
Úbytky investic do nemovitostí	-18	-44 454	-47 352	-91 824
Rozdíly z přecenění	22 365	-15 725	-5 765	875
<b>Zůstatek k 31.12.2020</b>	<b>2 974 271</b>	<b>795 848</b>	<b>154 154</b>	<b>3 924 273</b>
Investice/akvizice	-	-	-	0
Převody*	54 344	-61 832	-73 621	-81 109
Náklady na rozvojové projekty	-	-	23 297	23 297
Úbytky	-8 475	-43 059	-14 166	-65 700
Rozdíly z přecenění	30 520	60 327	4 524	95 371
<b>Zůstatek k 31.12.2021</b>	<b>3 050 660</b>	<b>751 284</b>	<b>94 188</b>	<b>3 896 132</b>

\*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.

dlouhodobá aktiva držená k prodeji	metoda ocenění *	k 31.12.2020	k 31.12.2021
Praha – Jahodnice	porovnávací	46 603	81 109

\*ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)

K 31. 12. 2021 byl převeden do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemek včetně projektu a odpovídajícího poměrného podílu na infrastruktuře vybudované v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určený pro výstavbu bytového domu v hodnotě 81 109 tis. Kč.

K 31. 12. 2020 byly převedeny do dlouhodobých aktiv držených k prodeji pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k.ú. Hostavice) určené pro výstavbu řadových rodinných domů v hodnotě 46 603 tis. Kč.

#### *Rok 2021*

Společnost dokončila a zkolaudovala dostavbu objektu ve Zlíně (objekt byl rozšířen o DRIVE-IN), pořídila závorový systém na parkoviště u objektu v Českých Budějovicích a do objektu v Mikulově pořídila náhradní zdroj energie. Pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu (Průhonice, Brno, Kladno) a v některých pronajímaných objektech byla provedena technická zhodnocení.

Společnost prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí.

#### *Rok 2020*

V prvním pololetí roku 2020 Společnost dokoupila potřebné pozemky pro dokončení objektu prodejny TRAVEL FREE Mikulov. Nemovitost a venkovní úpravy parkovacích ploch dokončila a zkolaudovala Společnost červenci 2020. V objektu Praha byly provedeny technické úpravy v neobsazených kancelářských prostorách a prostory byly pronajaty. Na základě jednání se stávajícím nájemcem objektu ve Zlíně byla zahájena dostavba objektu o DRIVE-IN. V některých pronajatých objektech byla provedena technická zhodnocení a pokračovaly práce na pozemkovém portfoliu.

Společnost prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a jeden pozemek ve Svitavách.

#### **Oceňování investic do nemovitostí reálnou hodnotou**

Reálná hodnota investic do nemovitostí k 31. prosinci 2021 i k 31. prosinci 2020 byla stanovena na základě ocenění společností EQUITA Consulting s.r.o. Společnost je zapsána v seznamu ústavů kvalifikovaných pro znaleckou činnost a má dlouhodobé odborné znalosti a zkušenosti s oceňováním nemovitostí a disponuje rozsáhlou databází informací a detailními znalostmi českého trhu s nemovitostmi.

Znalec postupoval v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a mezinárodními oceňovacími standardy IVS a s mezinárodními účetními standardy IFRS přijatými Evropskou unií.

Reálná hodnota byla určena v souladu se zákonem č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a fondech reálnou hodnotou podle IFRS na základě tří tržních principů stanovení hodnoty: výnosové hodnoty, porovnávací hodnoty a věcné hodnoty.

Výnosová hodnota byla stanovena metodou kapitalizace čistého příjmu, kdy tržní pronájmy všech pronajímatelných jednotek nemovitostí jsou posouzeny s ohledem na pronájmy realizované v pronajímatelných jednotkách, jakož i na ostatní pronájmy obdobných nemovitostí v okolí. Míra kapitalizace je stanovena s přihlédnutím k výnosové míře pozorované odhadci obdobných nemovitostí v dané lokalitě a je upravena na základě znalosti odhadců, pokud jde o charakteristické faktory příslušné nemovitosti. Znalec použil pro ocenění pronajímaných nemovitostí výnosovou metodu výpočtu reálné hodnoty, jejímiž významnými nepozorovatelnými vstupy jsou kapitalizační míra, nájemné ovlivněné obsazeností snížené o obnovovací a provozní náklady.

Porovnávací hodnota byla určena podle známých realizovaných, či inzerovaných prodejů obdobných nemovitých věcí a je provedeno porovnání a aplikace na oceňované pozemky. Pro ocenění nemovitých věcí porovnávací hodnotou je použita metoda přímého porovnání založená na principu odvození porovnávací hodnoty nemovité věci z databáze o realizovaných, resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitých věcí.

Věcnou hodnotou se rozumí cena, za kterou je možné nemovitou věc pořídit, v cenové úrovni k datu ocenění, snížená u staveb o přiměřené opotřebení.

Při stanovování reálné hodnoty nemovitostí je za nejvyšší a nejlepší využití nemovitostí považováno jeho stávající využití. Meziročně nedošlo k žádné změně oceňovací techniky.

Všechny investice do nemovitostí byly klasifikovány do Úrovně 3 v rámci hierarchie reálné hodnoty a jsou pro ně relevantní následující informace. Průměrná obsazenost byla 99,64 % (2020: 99,8 %), kapitalizační míra byla stanovena při zohlednění rozdílů v lokalitě a převládajících tržních podmínkách a doby návratnosti. Vážená průměrná diskontní sazba použitá znalcem byla 6,41 % (2020: 6,38 %) a průměrná cena pozemků včetně hodnoty projektů ve výstavbě byla 1 837 Kč/m<sup>2</sup> (2020: 1 956 Kč/m<sup>2</sup>).

Rok 2021

pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Jihlava	výnosová	161 900
Hodonín	výnosová	240 100
Praha	výnosová	404 160
České Budějovice	výnosová	244 800
Pardubice	výnosová	250 100
Brno	výnosová	291 000
Zlín	výnosová	302 700
Česká Lípa I	výnosová	279 500
Penny Brno	výnosová	60 300
Staré Město	výnosová	143 800
Česká Lípa II	výnosová	146 200
Valašské Meziříčí	výnosová	163 100
Chomutov	výnosová	134 200
Svitavy	výnosová	161 200
Mikulov	výnosová	67 600
<b>pronajímané nemovitosti celkem</b>		<b>3 050 660</b>

pozemkové portfolio	metoda ocenění	ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)
Tábor	porovnávací	15 269
Brno	porovnávací	180 899
Kukleny	porovnávací	1 481
Plačice	porovnávací	87 458
Průhonice	porovnávací	176 833
Praha	porovnávací	201 524
Kladno	porovnávací	87 820
<b>pozemkové portfolio celkem</b>		<b>751 284</b>

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 94 188 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (48 316 tis. Kč), projektové a



přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlících (17 901 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 560 tis. Kč).

Rok 2020

<b>pronajímané obchodní nemovitosti vytvářející příjem</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
Jihlava	výnosová	161 100
Hodonín	výnosová	239 800
Praha	výnosová	394 740
České Budějovice	výnosová	238 900
Pardubice	výnosová	248 100
Brno	výnosová	290 000
Zlín	výnosová	267 181
Česká Lípa I	výnosová	262 500
Penny Brno	výnosová	59 300
Staré Město	výnosová	143 200
Česká Lípa II	výnosová	145 700
Valašské Meziříčí	výnosová	162 800
Chomutov	výnosová	133 450
Svitavy	výnosová	160 000
Mikulov	výnosová	67 500
<b>pronajímané nemovitosti celkem</b>		<b>2 974 271</b>

<b>pozemkové portfolio</b>	<b>metoda ocenění</b>	<b>ocenění v reálné hodnotě (úroveň 3)</b>
Tábor	porovnávací	14 619
Brno	porovnávací	172 502
Kukleny	porovnávací	1 428
Plačice	porovnávací	85 058
Průhonice	porovnávací	173 120
Praha	porovnávací	262 082
Kladno	porovnávací	87 039
<b>pozemkové portfolio celkem</b>		<b>795 848</b>

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

Projekty ve výstavbě jsou veškeré doposud nedokončené investice týkající se pozemkového portfolia a pronajímaných nemovitostí a zaplacené zálohy na pořízení investic do nemovitostí v celkové hodnotě 151 154 tis. Kč. Největší položky tvoří výdaje na vybudování infrastruktury na pozemcích Praha (80 820 tis. Kč), přístavba objektu Zlín (28 552 tis. Kč), projektové a přípravné práce na pozemcích v Hradci Králové Plačicích (19 942 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Brně Chrlících (17 498 tis. Kč), projektové přípravné a stavební práce na pozemcích v Kladně Kročehlavech (6 510 tis. Kč).

### 3.3. Pozemky, budovy, zařízení

	2021	2020
<b>Požizovací ceny</b>		
Zůstatek k 1.1.	1 850	1 850
Přírůstky	-	-
Prodeje	-	-
Zůstatek k 31.12.	1 850	1 850
<b>Kumulované odpisy a ztráty ze snížení hodnoty</b>		
Zůstatek k 1.1.	-1 408	-1 172
Přírůstky	-191	-236
Prodeje	-	-
Zůstatek k 31.12.	-1 599	-1 408
<b>Pozemky, budovy, zařízení stav k 31.12.</b>	<b>251</b>	<b>442</b>

Společnost vlastní pouze zařízení, které využívá při zajištění správy svého investičního portfolia.

### 3.4. Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám	176 500	194 500
Ostatní dlouhodobé pohledávky	2 000	2 000
<b>Celkem dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky</b>	<b>178 500</b>	<b>196 500</b>

V roce 2020 v souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Smlouva o zápůjčce je platná do 31. 12. 2032. K 31. 12. 2021 Společnost eviduje za dceřinou společností pohledávku v celkové výši 193 653 tis. Kč (nominální hodnota 194 500 tis. Kč) (2020: 211 851 tis. Kč, nominální hodnota 212 500 tis. Kč), z toho v dlouhodobých půjčkách poskytnutých spřízněným osobám částku 176 500 tis. Kč (2020: 194 500 tis. Kč) a v krátkodobých půjčkách poskytnutých spřízněným osobám částku 17 153 tis. Kč (2020: 17 351 tis. Kč). K poskytnuté půjčce bylo identifikováno snížení hodnoty ve výši 847 tis. Kč vykázané ve výsledku hospodaření (2020: 649 tis. Kč). K zajištění pohledávky Společnosti byla dne 5. 10. 2020 uzavřena Smlouva o zřízení zástavního práva k nemovitostem, které společnost Galerie Tabačka a.s. vlastní v k. ú. Nový Jičín. Zástavní právo bylo zřízeno na dobu existence pohledávky.

Společnost vykazuje v roce 2021 a 2020 v souladu s uzavřenou Plánovací smlouvou pohledávku za Statutárního městem Brnem ve výši 2 000 tis. Kč.

### 3.5. Majetkové účasti

	2021	2020
Počáteční zůstatek k 1.1.	303 601	35 860
Přírůstky/nákup	-	306 432
Úbytky/prodej	-	-
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	27 950	-38 691
<b>Zůstatek k 31.12.</b>	<b>331 551</b>	<b>303 601</b>

### Účasti k 31.12.2021

název společnosti	% účasti	základní kapitál	vlastní kapitál k 31.12.2021	HV běžného období
UG-D, a.s.	100	2 000	42 293	5 074
Galerie Tabačka a.s.	96,97	132 000	184 342	12 992

Reálná hodnota majetkových účastí k 31. prosinci 2021 a k 31. prosinci 2020 byla určena na základě ocenění znalcem. Ocenění bylo provedeno metodou substanční hodnoty, každá majetková složka je k datu ocenění oceněna za předpokladu, že společnost bude kontinuálně pokračovat ve své dosavadní činnosti. Největší majetkovou složkou u společnosti UG-D, a.s. je zůstatek na běžném účtu (nemovitosti, které měla společnost ve vlastnictví k 31. 12. 2020, byly v průběhu roku 2021 prodány). Největší majetkovou složkou u společnosti Galerie Tabačka a.s. jsou nemovitosti v k.ú. Nový Jičín (obchodní centrum a pozemky k dalšímu developementu) ve výši 498 000 tis. Kč (k 31.12.2020 ve výši 491 000 tis. Kč)

### 3.6. Krátkodobá aktiva

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
<b>Dlouhodobá aktiva držena k prodeji</b>	<b>81 109</b>	<b>46 603</b>
<b>Zásoby</b>	<b>915</b>	<b>1 914</b>
<b>Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám</b>	<b>17 153</b>	<b>17 351</b>
Pohledávky z obchodních vztahů	11 729	9 704
Poskytnuté zálohy	4 838	4 118
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>16 567</b>	<b>13 822</b>
Ostatní pohledávky – daň z příjmů	253	-
Ostatní pohledávky – příjmy příštích období	1 541	2 219
Ostatní pohledávky – předplacené náklady	2 469	1 427
Ostatní pohledávky – ostatní	130	-
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>4 393</b>	<b>3 646</b>

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Bankovní účty	535 874	324 800
Pokladní hotovost	22	39
<b>Celkem peněžní prostředky a ekvivalenty</b>	<b>535 896</b>	<b>324 839</b>

#### Rok 2021

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji viz. bod 3.2. Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám viz bod 3.4.

Zásoby tvoří k datu účetní závěrky nebytové jednotky (1 sklep a 3 parkovacích stání) včetně spoluvlastnických podílů na pozemcích v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ a nepřevedená plynovodní přípojka. Hodnota zásob stanovená dle posudku znalce (reálná hodnota) je 915 tis. Kč.

#### Rok 2020

Dlouhodobá aktiva držena k prodeji viz. bod 3.2. Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám viz bod 3.4.

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

### 3.7. Vlastní kapitál

Výkaz o změnách vlastního kapitálu je uveden v úvodu účetní závěrky.

Společnost v roce 2021 ani 2020 neemitovala žádné nové akcie. Základní kapitál Společnosti činí 2 805 000 tis. Kč a je rozdělen na 5 610 kusů kmenových akcií znějících na jméno o jmenovité hodnotě 500 tis. Kč. Společnost nedoručí žádné vlastní akcie.

Zisk za účetní období roku 2020 byl na základě rozhodnutí valné hromady konané dne 22. 6. 2021 převeden do nerozděleného zisku.

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Vydané akcie na začátku období (kusy)	5 610	5 610
Vydané akcie v průběhu období (kusy)	-	-
Vydané akcie na konci období (kusy)	5 610	5 610
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu základního zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
<b>Vážený průměr akcií v oběhu pro účely výpočtu zředeného zisku na akcii</b>	<b>5 610</b>	<b>5 610</b>
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti	312 867	149 166
Čistý zisk/ztráta přiřaditelný akcionářům společnosti po předpokládaných konverzích pohybů	312 867	149 166
<b>Základní zisk na akcii v Kč</b>	<b>55 769,49</b>	<b>26 589,29</b>
<b>Zředený zisk na akcii v Kč</b>	<b>55 769,49</b>	<b>26 589,29</b>

Základní zisk na akcii se vypočte vydělením zisku/ztráty Společnosti váženým průměrem kmenových akcií, po vyloučení kmenových akcií zakoupených Společností a držené jako vlastní akcie.

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

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

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

Úvěr je splácen v pravidelných měsíčních splátkách. Stav úvěru k 31. 12. 2021 byl 50 307 tis. Kč (k 31. 12. 2020 56 547 tis. Kč), z toho částka splatná do konce následujícího roku vykázána v krátkodobých závazcích celkem 6 420 tis. Kč (2020: 6 240 tis. Kč), částka 43 887 tis. Kč (2020: 50 307 tis. Kč) splatná po konci následujícího roku vykázána v dlouhodobých závazcích. Celková výše úvěru splatná do 5 let činí částku 31 580 tis. Kč, nad pět let částku 18 727 tisíc Kč.

V roce 2020 v souvislosti s pořízením 96,97 % akcií společnosti Galerie Tabačka a.s. uzavřela Společnost Smlouvu o postoupení pohledávky ze dne 29. 9. 2020, kterou vstoupila do práv a povinností věřitele ze Smlouvy o zápůjčce ze dne 24. 7. 2020. Závazek z této smlouvy je splatný postupně ve splátkách, a to do 15. 1. 2024. Závazek je vykázán v naběhlé hodnotě prostřednictvím efektivní úrokové míry ve výši 2,35 %. Stav závazku k 31. 12. 2021 je 84 423 tis. Kč (2020: 162 138 tis. Kč), z toho částka vykázána v ostatních krátkodobých závazcích celkem 79 655 tis. Kč (2020: 79 184 tis. Kč) a částka vykázána v ostatních dlouhodobých závazcích celkem 4 768 tis. Kč (2020: 82 954 tis. Kč). Celková nominální výše závazku k 31. 12. 2021 je 85 350 tis. Kč, celková výše nominálních splátek pro rok 2022 je 80 350 tis. Kč.

### 3.9. Krátkodobé závazky

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
Závazky z obchodního styku	7 347	10 409
Přijaté zálohy	4 745	4 294
Závazky – spřízněné osoby	416	435
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>12 508</b>	<b>15 138</b>
Výdaje příštích období	5 728	10 204
Výnosy příštích období	1 208	1 170
Odměny stat. orgánům, mzdy, sociální a zdravotní pojištění	734	945
Daň z příjmů splatná	-	1 267
Ostatní daně	1 365	963
Ostatní závazky – ostatní	79 673	79 194
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>88 708</b>	<b>93 743</b>

Krátkodobé závazky ostatní viz. bod 3.8.

### 3.10. Čistá hodnota aktiv dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech (ZISIF)

Zákon č. 240/2013 Sb. o investičních společnostech a investičních fondech upravuje v § 196 oceňování majetku a dluhů investičního fondu z investiční činnosti a to následovně:

*(1) Majetek a dluhy investičního fondu z investiční činnosti se oceňují reálnou hodnotou podle mezinárodních účetních standardů upravených právem Evropské unie<sup>10</sup>) s tím, že*

*a) pro určení reálné hodnoty dluhopisu nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího právo na splacení dlužné částky je možné použít průměrnou cenu mezi nejlepší závaznou nabídkou a poptávkou (středová cena) a*

*b) pro určení reálné hodnoty akcie nebo obdobného cenného papíru nebo zaknihovaného cenného papíru představujícího podíl na obchodní společnosti nebo jiné právnické osobě je možné použít hodnotu, která je vyhlášena na evropském regulovaném trhu nebo na zahraničním trhu obdobném regulovanému trhu a která je vyhlášena k okamžiku ne pozdějšímu, než je okamžik ocenění a nejvíce se blížícímu okamžiku ocenění.*

*(2) Česká národní banka stanoví vyhláškou postupy pro určení reálné hodnoty majetku a dluhů investičního fondu v rozsahu stanoveném odstavcem 1.*

Metoda ocenění reálnou hodnotou vyžadovaná tímto zákonem se pro některá aktiva a závazky liší od metody, která je upravena Mezinárodními standardy účetního výkaznictví (IFRS). V případě Společnosti se jedná o položku zásoby. Podle IAS 2 jsou zásoby oceňovány pořizovací cenou, nebo čistou realizovatelnou hodnotou, podle toho, která je nižší.

Vzhledem k tomu, že jak k 31. 12. 2021, tak k 31. 12. 2020 byla reálná hodnota zásob nižší než jejich pořizovací cena, bylo pro účetní závěrky použito ocenění v reálné hodnotě a rozdíl mezi účetní hodnotou a reálnou hodnotou tudíž nevznikl.

Na základě výše uvedených reálných hodnot byla stanovena k 31. 12. 2021 celková hodnota čistého obchodního jmění\* Společnosti dle Zákona o investičních společnostech a investičních fondech ve výši 4 846 826 000 Kč a hodnota čistého obchodního jmění na jednu akcii ve výši 863 961,85 Kč (k 31.12.2020: celkové čisté obchodní jmění 4 533 959 151 Kč, čisté obchodní jmění na jednu akcii 808 192,36 Kč).

\* čisté obchodní jmění (NAV) = aktiva celkem – dluhy (závazky a časové rozlišení) – rezervy

## 4. VÝKAZ O ÚPLNÉM VÝSLEDKU

### 4.1. Výnosy z pronájmu a služeb

	2021	2020
Výnosy z pronájmu	249 089	238 212
Výnosy ze služeb	2 398	162
<b>Výnosy z pronájmu a služeb celkem</b>	<b>251 487</b>	<b>238 374</b>

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

### 4.2. Čisté výnosy související s poplatky za služby

	2021	2020
Výnosy z přeúčtování nákladů na energie	36 576	33 357
Náklady na energie	-36 837	-33 432
Výnosy související s pronájmem – ostatní	4 108	3 949
Náklady na poskytované služby	-2 231	-1 480
<b>Čisté výnosy související s poplatky za služby celkem</b>	<b>1 616</b>	<b>2 394</b>

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

### 4.3. Náklady na provoz nemovitostí

	2021	2020
Opravy a udržování nemovitostí	20 646	20 972
Bezpečnostní služby	5 894	5 897
Daň z nemovitých věcí	2 383	2 605
Správa budov a nemovitostí	3 632	3 304
Ostatní náklady související s nemovitostmi	5 038	5 748
<b>Náklady na provoz nemovitostí celkem</b>	<b>37 593</b>	<b>38 526</b>

### 4.4. Prodej a držba zásob

	2021	2020
Tržby z prodeje zásob	1 005	2 315
Náklady na pořízení zásob	1 006	2 258
<b>Zisk/ztráta z prodeje zásob</b>	<b>-1</b>	<b>57</b>

Během roku 2021 prodala Společnost celkem 6 sklepů a 2 parkovací stání v bytovém domě B1 projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (v roce 2020 byl prodán 1 obchodních prostor, 1 sklep a 1 parkovací stání).

Náklady na prodej a držbu postavených jednotek za rok 2021 byly celkem 165 tis. Kč (2020: 44 tis. Kč), jednalo se o náklady na energie a služby v bytovém domě a neprodaných jednotkách a náklady spojené s vyřizováním reklamací.

### 4.5. Zisk/ztráta z majetkových účastí

	2021	2020
Zisk/ztráta z přecenění majetkových účastí	27 950	-38 691
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>27 950</b>	<b>-38 691</b>

#### Vývoj změny hodnoty majetkových účastí

k 31. 12. 2021	počáteční stav k 1. 1. 2021	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2021
Majetkové účasti	69 146	-	-27 950	-27 950	41 196
<b>Změna hodnoty majetku celkem</b>	<b>69 146</b>	<b>0</b>	<b>-27 950</b>	<b>-27 950</b>	<b>41 196</b>

k 31. 12. 2020	počáteční stav k 1. 1. 2020	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2020
Majetkové účasti	30 455	44 740	-6 049	38 691	69 146
<b>Změna hodnoty majetku celkem</b>	<b>30 455</b>	<b>44 740</b>	<b>-6 049</b>	<b>38 691</b>	<b>69 146</b>

#### 4.6. Snížení hodnoty majetku

	2021	2020
Snížení hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku	-2 118	-96
Snížení hodnoty pohledávek	-61	-599
Snížení hodnoty zásob	-43	41
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>-2 222</b>	<b>-654</b>

#### Vývoj změny hodnoty dlouhodobého nehmotného majetku, pohledávek a zásob

k 31. 12. 2021	počáteční stav k 1. 1. 2021	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2021
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 898	2 118	-	2 118	6 016
Pohledávky	5 281	61	-	61	5 342
Zásoby	7 916	43	-	43	7 959
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>17 095</b>	<b>2 222</b>	<b>0</b>	<b>2 222</b>	<b>19 317</b>

k 31. 12. 2020	počáteční stav k 1. 1. 2020	zvýšení	snížení	čistý pohyb za rok	konečný stav k 31. 12. 2020
Dlouhodobý nehmotný majetek	3 802	96	-	96	3 898
Pohledávky	4 682	599	-	599	5 281
Zásoby	7 957		-41	-41	7 916
<b>Snížení hodnoty majetku celkem</b>	<b>16 441</b>	<b>695</b>	<b>-41</b>	<b>654</b>	<b>17 095</b>

#### 4.7. Čistý zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí

	2021	2020
Pronajaté nemovitosti vytvářející příjem	30 520	22 365
Pozemkové portfolio	60 327	-15 725
Projekty ve výstavbě	4 524	-5 765
<b>Zisk/ztráta z přecenění investic do nemovitostí</b>	<b>95 371</b>	<b>875</b>

#### 4.8. Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2021	2020
Výnosy z prodeje investic do nemovitostí	65 432	97 942
Reálná hodnota prodaných investic do nemovitostí	-65 700	-91 824
Související náklady (právní služby, posudky, poplatky, daně)	-42	-1 962
<b>Čistý zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí</b>	<b>-310</b>	<b>4 156</b>

#### Rok 2021

Společnost prodala 24 pozemků včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a kamerové systémy v objektech Brno, České Budějovice, Hodonín, Pardubice, Zlín, Jihlava, Chomutov, Staré Město, Svitavy a Valašské Meziříčí.

#### Rok 2020

Společnost prodala pozemky v Pardubicích, dva pozemky včetně inženýrských sítí v projektu „Rodinné bydlení Jahodnice“ (Praha k. ú. Hostavice) určených pro výstavbu řadových rodinných domků a jeden pozemek ve Svitavách.

#### 4.9. Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji

	2021	2020
Výnosy z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji	49 438	-
Reálná hodnota dlouhodobých aktiv držených k prodeji	-46 603	-
<b>Zisk/ztráta z prodeje dlouhodobých aktiv držených k prodeji</b>	<b>2 835</b>	<b>0</b>

#### 4.10. Správní náklady

	2021	2020
Mzdové náklady a odměny	8 416	8 559
Sociální a zdravotní pojištění, ostatní sociální náklady	2 547	2 626
Odměna depozitáře, auditní, daňové, právní, poradenské služby	3 040	2 366
Odpisy zařízení	191	236
Spotřeba materiálu	327	244
IT služby	264	244
Ostatní správní náklady	1 694	1 661
<b>Správní náklady celkem</b>	<b>16 479</b>	<b>15 936</b>

#### 4.11. Úrokové výnosy, úrokové náklady, ostatní čistý finanční výsledek

	2021	2020
Úroky – dlouhodobé pohledávky	5 842	1 443
Bankovní úroky	1 669	2 023
<b>Úrokové výnosy celkem</b>	<b>7 511</b>	<b>3 466</b>

	2021	2020
Úroky z úvěru	87	97
Úroky – ostatní dlouhodobé závazky	2 634	982
<b>Úrokové náklady celkem</b>	<b>2 721</b>	<b>1 079</b>

	2021	2020
Bankovní poplatky	-28	-27
Ostatní finanční zisky a ztráty	-	4 543
<b>Ostatní čistý finanční výsledek</b>	<b>-28</b>	<b>4 516</b>



#### 4.12. Daň z příjmů

	2021	2020
Daň z příjmů – splatná	7 802	7 227
Odložená daň z příjmů	6 582	2 515
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>14 384</b>	<b>9 742</b>

	2021	2020
Zisk za účetní období	312 867	149 166
Daň z příjmů vykázaná ve výsledku hospodaření celkem	-14 384	-9 742
<b>Zisk před zdaněním</b>	<b>327 251</b>	<b>158 908</b>

<b>Nominální sazba daně z příjmů právnických osob</b>	<b>5 %</b>	<b>5 %</b>
Daň z příjmů vypočtená nominální sazbou daně z příjmů právnických osob	-16 363	-7 945
Dopad daňově neuznatelných nákladů	1 979	-1 797
<b>Celkem daň z příjmů</b>	<b>-14 384</b>	<b>-9 742</b>

Efektivní daňová sazba uplatňovaná Společností za rok 2021 činí 4,40 % (2020: 6,13 %)

#### Dlouhodobé závazky odložená daň

	2021			2020		
	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl	Hodnota účetní	Hodnota daňová	Přechodný rozdíl
Nehmotná aktiva	1 251	-	1 251	3 369	-	3 369
Investice do nemovitostí a dlouhodobá aktiva držena k prodeji	3 977 241	2 761 783	1 215 458	3 970 876	2 890 484	1 080 392
Pozemky, budovy, zařízení	251	126	125	442	241	201
Zásoby	915	5 816	-4 901	1 914	8 412	-6 498
Půjčky poskytnuté spřízněným osobám	193 653	194 500	-847	211 851	212 500	-649
Ostatní dlouhodobé/krátkodobé závazky	84 423	85 350	927	165 700	162 138	3 562
<b>Odložená daň (sazba 5 %)</b>			<b>60 601</b>			<b>54 019</b>

## 5. ŘÍZENÍ FINANČNÍCH RIZIK

V rámci svých aktivit je Společnost vystavena rizikům

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

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

### 5.1. Úvěrové riziko

Úvěrové riziko představuje riziko, že protistrana nesplní své závazky ze zákaznické smlouvy, což bude mít za následek finanční ztrátu. Společnost je vystavena úvěrovému riziku zejména v důsledku pronájmu nemovitostí (především co se týče pohledávek z obchodních vztahů) a v důsledku nabytí půjčky za dceřinou společností Galerie Tabačka a.s.

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

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

Následující tabulky uvádějí klasifikaci finančních aktiv k 31. prosinci 2021 a 2020 dle věkové struktury a případného snížení hodnoty.

Analýza pohledávek po splatnosti

<b>k 31.12.2021</b>	<b>Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty</b>	<b>Po splatnosti se snížením hodnoty</b>	<b>Snížení hodnoty</b>	<b>Celkem</b>
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	178 500	-	-	178 500
Krátkodobé poskytnuté půjčky	18 000	-	-847	17 153
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	15 970	4 919	-4 322	16 567
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 469	-	-	2 469
Peněžní prostředky a ekvivalenty	535 896	-	-	535 896
<b>Celkem</b>	<b>750 835</b>	<b>4 919</b>	<b>-5 169</b>	<b>750 585</b>

<b>k 31.12.2020</b>	<b>Celkem do splatnosti bez snížení hodnoty</b>	<b>Po splatnosti se snížením hodnoty</b>	<b>Snížení hodnoty</b>	<b>Celkem</b>
Dlouhodobé pohledávky a poskytnuté půjčky	196 500	-	-	196 500
Krátkodobé poskytnuté půjčky	18 000	-	-649	17 351
Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	13 531	4 923	-4 632	13 822
Ostatní pohledávky – finanční aktiva	2 219	-	-	2 219
Peněžní prostředky a ekvivalenty	324 839	-	-	324 839
<b>Celkem</b>	<b>555 089</b>	<b>4 923</b>	<b>-5 281</b>	<b>554 731</b>

## 5.2. Riziko likvidity

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

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

S výjimkou úvěru od České spořitelny a.s., závazku z titulu smlouvy o postoupení pohledávky a zádržného z titulu smluv o dílo, Společnost nemá jiné závazky než závazky, které jsou splatné do tří měsíců, dlouhodobě vykazuje dostatek zdrojů, své peněžní závazky plní řádně a včas.

## 5.3. Tržní riziko

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

Dle statutu mohou být nemovitosti, do nichž Společnost investuje, umístěny pouze v České republice a v zemích Evropského hospodářského prostoru. Doposud bylo vždy 100 % nemovitostí umístěno v České republice s

rozložením portfolia na pozemkové a nemovitosti určené k pronájmu. Společnost uplatňuje diverzifikaci a soustředí se na nemovitosti v České republice.

#### *Měnové riziko*

Společnost k 31. 12. 2021 nemá finanční aktiva a závazky v cizích měnách.

#### *Úrokové riziko*

Společnost má k 31. 12. 2021 pouze jeden přijatý bankovní úvěr, který je po sjednané období úročen fixní úrokovou sazbou. Tento bankovní úvěr je Společnost schopna kdykoli vykrýt svými vlastními finančními prostředky.

#### *Cenové riziko*

Společnost je vystavena riziku vyplývajícimu z poklesu ceny nemovitostí včetně rizika spojeného s výnosem z nájemného.

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

### **5.4. Řízení kapitálu**

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

Největším zdrojem financování byl vlastní kapitál, který činil 95,72 % (2020: 93,75 %) pasiv. Společnost od vzniku nerozhodla o výplatě jakékoli dividendy.

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

## **6. TRANSAKCE SE SPŘÍZNĚNÝMI OSOBAMI**

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

Členové představenstva obdrželi v roce 2021 na základě Smlouvy o výkonu funkce odměny v celkové výši 3 413 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 137 tis. Kč (v roce 2020 celkem 3 228 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 0 tis. Kč). V roce 2021 neměla Společnost žádné vedoucí osoby. V roce 2020 bylo vedoucím osobám vyplaceno z titulu uzavřené pracovní smlouvy celkem 291 tis. Kč, z toho mimořádné odměny 100 tis. Kč.

#### **Dlouhodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám**

	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2020</b>
Galerie Tabačka, a.s.	176 500	194 500
<b>Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám</b>	<b>176 500</b>	<b>194 500</b>

#### **Krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám**

	<b>k 31.12.2021</b>	<b>k 31.12.2020</b>
Galerie Tabačka, a.s.	17 153	17 351
<b>Celkem krátkodobé půjčky poskytnuté spřízněným osobám</b>	<b>17 153</b>	<b>17 351</b>

**Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů**

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	6 847	5 381
TRAVEL FREE, s.r.o.	810	642
Galerie Tabačka a.s.	232	58
UG-D, a.s.	7	6
<b>Celkem krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů</b>	<b>7 896</b>	<b>6 087</b>

**Ostatní pohledávky**

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	952	659
<b>Celkem ostatní pohledávky</b>	<b>952</b>	<b>659</b>

**Krátkodobé závazky z obchodního styku**

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	2 098	1 874
UNIMEX GROUP, a.s.	319	314
Václavské, a.s.	60	51
UG-D, a.s.	1	1
<b>Celkem krátkodobé závazky z obchodního styku</b>	<b>2 478</b>	<b>2 240</b>

**Ostatní závazky**

	k 31.12.2021	k 31.12.2020
UNI HOBBY, a.s.	241	223
Václavské, a.s.	1	-
<b>Celkem ostatní závazky</b>	<b>242</b>	<b>223</b>

**Výnosy z pronájmu a služeb**

	2021	2020
UNI HOBBY, a.s.	198 340	187 130
TRAVEL FREE, s.r.o.	5 191	5 367
UG-D, a.s.	111	107
Galerie Tabačka, a.s.	192	48
<b>Celkem výnosy z pronájmu a služeb</b>	<b>203 834</b>	<b>192 652</b>

**Náklady na provoz nemovitostí**

	2021	2020
UNIMEX GROUP, a.s.	2 460	2 460
UNI HOBBY, a.s.	1 648	1 669
<b>Celkem náklady na provoz nemovitostí</b>	<b>4 108</b>	<b>4 129</b>

### Správní náklady

	2021	2020
Václavské, a.s.	1 049	1 035
UNIMEX GROUP, a.s.	255	243
Global Wines & Spirits s.r.o.	5	7
UG-D, a.s.	3	5
<b>Celkem správní náklady</b>	<b>1 312</b>	<b>1 290</b>

### Pořízení investic do nemovitostí

	2021	2020
UNIMEX GROUP, a.s.	-	2 097
TRAVEL FREE, s.r.o.	-	73
<b>Celkem pořízení investic do nemovitostí</b>	<b>0</b>	<b>2 170</b>

### Úrokové výnosy

	2021	2020
Galerie Tabačka, a.s.	5 842	1 443
<b>Celkem úrokové výnosy</b>	<b>5 842</b>	<b>1 443</b>

### Zisk/ ztráta z prodeje investic do nemovitostí

	2021	2020
UNI HOBBY, a.s.	-4 114	-
<b>Celkem zisk/ztráta z prodeje investic do nemovitostí</b>	<b>-4 114</b>	<b>0</b>

## 7. PODMÍNĚNÉ ZÁVAZKY A SOUDNÍ SPORY

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

## 8. PODMÍNĚNÁ AKTIVA

Ve prospěch Společnosti byly vystaveny tyto bankovní záruky:

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou a.s. ve výši 429 504,- Kč s platností do 31. 3. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti ALFA RENT, s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Brno
- bankovní záruka poskytnutá Všeobecnou úverovou bankou a.s., se sídlem v Bratislavě ve výši 390 000,- Kč platná do 6. 9. 2026. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti Dráček – DUVI CZ s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na obchodní prostory v objektu OBI Česká Lípa
- bankovní záruka poskytnutá Raiffeisenbank a.s. ve výši 4 630 321,60 Kč s platností do 1. 11. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti VCES a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu bytového domu Jahodnice B1
- bankovní záruka poskytnutá Českou spořitelnou, a.s. ve výši 572 770,- Kč s platností do 30. 9. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KOBERCE BRENO, spol. s.r.o. z titulu nájemní smlouvy uzavřené na prostory v objektu UNI HOBBY Valašské Meziříčí

- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (přípojky inženýrských sítí) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá Československou obchodní bankou, a.s. ve výši 400 000,- Kč s platností do 14. 12. 2023. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti KAVE Bau s.r.o. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby (komunikace, betonové konstrukce – spodní stavba) HOBBY marketu ve Svitavách
- bankovní záruka poskytnutá KB, a.s. ve výši 10 567 974,- Kč s platností do 25. 3. 2024. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu obchodního centra Svitavy
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 690 219,- Kč s platností do 31. 7. 2025. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na výstavbu objektu TRAVEL FREE Mikulov
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 407 281,- Kč s platností do 29. 11. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu UNI HOBBY Jihlava
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 683 644,50 Kč s platností do 31. 7. 2022. Záruka je vystavena na plnění závazků společnosti FAST ČR, a.s. z titulu uzavřené nájemní smlouvy na prostory v objektu obchodního centra Česká Lípa II
- bankovní záruka poskytnutá Komerční bankou, a.s. ve výši 2 204 228,90 Kč s platností do 15. 5. 2026 na plnění závazků společnosti PS-MSI, a.s. z titulu smlouvy o dílo na zhotovení stavby ve Zlíně (přístavba prodejní haly „DRIVE-IN“ a stavební úpravy prodejny HOBBY marketu)

Ve prospěch Společnosti byly uzavřeny tyto zástavní smlouvy:

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

## 9. NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

V souvislosti s dopady pandemie COVID -19 představenstvo a dozorčí rada pečlivě monitorují situaci, vyhodnocují vývoj vládních opáření a jejich dopady na činnost Společnosti potažmo jejich nájemců a řeší, jakým způsobem je případně minimalizovat. V průběhu roku 2021 nedošlo k žádnému výraznému odlivu nájemců a představenstvo společnosti nemá žádné signály, že by k tomuto mělo dojít v průběhu roku následujícího.

Představenstvo Společnosti na svém jednání dne 2. 12. 2021 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením dceřiných společností Galerie Tabačka a.s. a UG-D a.s. se Společností v prvním pololetí roku 2022 s rozhodným dnem sloučení 1. 1. 2022. Za účelem zjednodušení celého procesu se stala Společnost k 25. 2. 2022 jediným akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s.

V únoru 2022 zahájilo Rusko invazi na Ukrajinu a tím došlo k prudkému zhoršení geopolitické situace, a to zejména v Evropě. Je bohužel zřejmé, že se konflikt nepodaří rychle vyřešit a panuje velká nervozita ohledně eskalace násilí, což se promítá do ekonomiky evropských zemí, nicméně vzhledem k celkové nejistotě a turbulentnímu vývoji je nemožné v současnosti tyto dopady plně vyhodnotit a kvantifikovat. Představenstvo a dozorčí rada průběžně monitorují a vyhodnocují potenciaální dopady situace na činnost Společnosti. Společnost nemá na území Ruska ani Ukrajiny žádné obchodní zájmy, nemá investory z těchto zemí a nevyužívala ani nevyužívá služeb ruských bank. Z tohoto pohledu Společnost neočekává významné dopady na její fungování. Pokud by takové dopady nastaly, bude je Společnost vyhodnocovat, snažit se je minimalizovat a v souladu s účetními metodami je zobrazí v účetní závěrce.

Kromě výše uvedeného neproběhly od konce rozvahového dne do okamžiku sestavení účetní závěrky Společnosti žádné významné či neobvyklé transakce, které by mohly zásadně ovlivnit pohled na finanční, majetkovou a důchodovou situaci společnosti.

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

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

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

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 10575, 1759/19, 1759/8	parcela 1764/10, 1764/13, 1764/15, 1764/9	chůze, jízdy, průhonu
1759/7, 1761/6, 2784/29	parcela 1759/19, 1759/8	cesty a stezky
CETIN a.s.	parcela 1764/8, 2629/36	zřízení (uložení), provoz, údržba, oprava vedení podzemního vedení veřejné komunikační sítě
CETIN a.s.	stavba č. p. 2777	zřízení (umístění), údržby a oprav skříňového rozvaděče a příslušného vnitřního rozvodu

**OBI market Roztyly (k.ú. Chodov – LV 12877)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
Pražská teplárenská, a.s.	stavba č.p. 2287, parcela 3258/2, 3258/3, 3258/19, 3258/29, 3258/33	umístění, provozování, provádění kontroly, údržby, oprav a stavby horkovodní přípojky a předávací stanice
parcela 3258/1,3258/29, 3258/30	parcela 3249, 3250	vjezdu, chůze, jízdy
ČEZ ICT Services, a.s.	parcela 3252/1	zřízení, provoz komunikačního vedení, právo volného vstupu a vjezdu



**UNI HOBBY market Hodonín (k.ú. Hodonín – LV 14003)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela St.9214,2058/97, 2058/129, 2058/141-145	parcela St. 9032, 2058/120	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům
parcela 2058/97, 2058/129, 2058/141-145, St. 9214	parcela 2058/80	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a břemeno bezúplatného odvodu dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	zřizování, užívání a provozování vedení přípojky dešťové kanalizace a bezúplatný odvod dešťových vod
parcela 2058/120, St. 9032	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	volné chůze a jízdy za účelem přístupu k pozemkům, užívání a provozování silničního napojení
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/97, 2058/129, St. 9214, parcela 2058/141-145	stavby, zřizování, umístění, provozování, oprav a údržby vodovodní přípojky a vedení vody prostřednictvím přípojky
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby elektrických nízkonapěťových rozvodů a jejich napojení na rozvaděč
parcela 2058/123, St. 9109, 2058/199, St. 9903	parcela 2058/129,2058/141-145, 2058/97, parcela St. 9214	umístění stavby, zřizování, užívání, provozování, oprav a údržby přípojky veřejné dešťové kanalizace
DDK Bohemia s.r.o.	parcela 2058/97, 2058/141	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	spočívající v právu umístit na povinnou nemovitost stavbu vodovodní přípojky s napojením na vodovodní řád, vstup na nemovitost a provádět opravy, údržbu a revize
parcela St. 7453, 2058/111, 2058/188	parcela 2058/97	umístění stavby kanalizační přípojky a vstupovat na pozemek za účelem provádění oprav, údržby, revizí
2058/80, 2058/210, parcela St.9023, 2058/130,2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154,155	parcela 2058/97	umístit na pozemku stavbu propojení vodovodního řádu úsek V, vstup a vjíždět a pozemek za účelem provozování stavby a provádění jejich oprav, údržby a revizí
2058/80, 9023, 2058/130, 2058/127, 9206/3,2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/210	parcela 2058/129,141,97	umístit na pozemek stavbu dešťové kanalizace a v nezbytném rozsahu vstupovat a vjíždět na pozemek za účelem provozování stavby a provádění opravu, údržby a revizí
parcela 2058/80, St. 9023, 2058/13, 2058/127, St. 9206/3, 2058/152, 2058/154, 2058/155, 2058/130, 2058/210	parcela 2058/97	umístění a provozování stavby elektrického vedení NN, vstupovat, vjíždět na pozemek za účelem provozování
EG.D., a.s.	parcela 2058/97	umístění a provozování zemního kabelového vedení VN, VN rozvaděč v trafostanici a přístup...
EG.D., a.s.	parcela 2058/143, 2058/145, 2058/97	zřízení a vymezení osobní služebnosti, provozovat, opravovat, udržovat distribuční soustavy – kabel VN, provádět úpravy, výměny, modernizace
EG.D., a.s.	2058/97	zřízení a vymezení věcného břemene osobní služebnosti podle energetického zákona v rozsahu GP, přístup do trafostanice k VN rozvaděči
CETIN a.s.	parcela 2058/97, 2058/143, 2058/144	umístění a provozování podzemního komunikačního vedení
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	právo umístění, provozování, přístupu a příjezdu za účelem oprav a údržby parovodní přípojky v rozsahu GP
ČEZ Teplárenská, a.s.	St. 9214	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby s právem vstupu oprávněného či dodavatelů za účelem údržby opravy...
ČEZ Teplárenská, a.s.	2058/97	strpět zřízení, udržovat opravovat, provozování stavby – podzemní tepelný napáječ a právo přístupu a příjezdu k těmto rozvodům

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

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

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

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
GasNet s.r.o.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/217, 1137/252	právo vedení plynovodu VTL, plynovod DN 300 vstup a vjezd za účelem jeho údržby a oprav
CETIN a.s.	parcela 1040/1, 1137/11, 1137/12, 1137/252	dle geometrického plánu., zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG. D, a.s.	parcela 1137/11, 1137/12, 1040/1, 1137/11, 1137/252	dle geometrického plánu., zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy kabelového vedení VN
EG. D, a.s.	parcela 1040/37	dle geometrického plánu., zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy N

**UNI HOBBY market Staré Město u Uherského Hradiště (k.ú. Staré Město u Uherského Hradiště – LV 5200)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela st. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela st. 3052, St. 3361, St. 3362, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/204, 6068/73	bezplatného napojení na inženýrské sítě-vodovod, plynovod, vedení VN, vedení NN, dešťovou a splaškovou kanalizaci
parcela St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	parcela St. 3052, 6068/145, 6068/196, 6068/197, 6068/198, 6068/199, 6068/200, 6068/73	chůze a jízdy
parcela 6068/154	parcela 6068/199	užívání parkoviště
CETIN a.s.	parcela 6068/156, 6068/203	zřízení, provozování, údržba a opravy podzemního komunikačního vedení
EG. D, a.s.	6068/156	právo umístit na pozemek chodník, osvětlení, služebnost stezky přes pozemek
EG. D, a.s.	6068/156	zřízení, provozování, opravování, údržba stavby distribuční soustavy-kabel VN, NN, rozvaděč NN
parcela St. 3052	parcela 6068/156	umístění chodníku včetně souvisejícího osvětlení podél chodníku, stezka přes pozemek
St. 3358, 6068/154, 6068/156, 6068/158	St. 3361, st. 3362, 6068/204	chůze a jízdy
St. 2898, st. 3052, st. 3361, st. 3362, 6068/106, 6068/136, 6068/145, 6068/196-200, 6068/204, 6068/222, 6068/223, 6068/224, 6068/225, 6068/226, 6068/73, 6068/75, 6068/83, 6068/85, 6068/86	6068/154	břemeno vedení inženýrské sítě, spočívající v právu připojit se k dešťové kanalizaci a vést kanalizační vedení, provozovat a udržovat takové kanalizační vedení

**UNI HOBBY market Chomutov (k.ú. Chomutov I – LV 14122)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/1	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3793/131, 3793/132, 3841/2, 3886/16, 3886/32, 3886/34, 3886/35, 3886/36, 3886/37, 3886/38	3886/23	břemeno cesty a stezky, chůze a jízdy
3840/1	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3886/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3840/36, 3886/37	břemeno chůze a jízdy
3840/1	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/2	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/3	3841/2	břemeno chůze a jízdy
3840/4	3841/2	břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	3886/35,36,37,38	zřízení a provozování distribuční soustavy a umožnění přístupu za účelem údržby a opravy
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/16, 3886/35, 3886/36, 3886/38	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby středotlakého areálového plynovodu
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby potrubí požární vody
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby vodovodní odbočky
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového vedení NN z trafostanice
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3841/2, 3886/35	cesty a stezky včetně chůze a jízdy
3793/12, 3793/43, 3793/75, 3886/1, 3886/15, 3886/22, 3886/23, 3886/24, 3886/25, 3886/26, 3886/27, 3886/28, 3886/29, 3886/30, 3886/31, 6202/3, 6202/4, 6202/5	3886/32, 3886/35	služebnost inženýrské sítě pro účely provozování a užívání stavby kabelového kanálu včetně optického kabelu pro přenos dat a napájecího kabelu ručního mytí

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

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

**OBI market a další tři nemovitosti Česká Lípa (k.ú. Česká Lípa – LV 12262)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
ČEZ Distribuce, a.s.	5815/43, 5815/74, 5815/43, 5820/7	zřízení, provozu, údržby, oprav zařízení distribuční soustavy
CETIN a.s.	5815/43, 5813/18, 5815/74, 5820/7	zřízení, provozování, údržby a oprav podzemního komunikačního vedení

**Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 551)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/1	cesty a stezky
parcela 877/6,7,8,12, 877/16, 17, 18, 22, 25, 877/136-137, 877/150-174	parcela 881/39	služebnosti inženýrské sítě, kanalizační vedení a přípojky, splaškové kanalizace
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/16, 877/25, 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
PRE distribuce, a.s.	877/16, 877/6, 877/174	zřizování a provozování vedení, kabelové vedení 1kV
PRE distribuce, a.s.	parcela 877/6	zřízení, provozování, oprava, udržování distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení, a obslužného zařízení, právo provádět úpravy, obnovy, modernizace, odstranění soustavy
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	parcela 877/6	služebnost inženýrské sítě – dešťová a splašková kanalizace, vodovod
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/8	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka dešťové kanalizační stoky pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	Parcela 877/25	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka vodovodního řádu pro veřejnou potřebu, vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	877/12, 877/16, 877/18, 877/22, 877/25, 877/6	služebnost inženýrské sítě ve prospěch každého vlastníka veřejného osvětlení vybudované v rámci stavby Obytný soubor rodinného bydlení Jahodnice...
ve prospěch nemovitosti neevidované v katastru	877/16, 877/17, 877/18, 877/25, 877/6	povinnost strpět plynovodní přípojku

**Pozemky Hostavice (k.ú. Hostavice – LV 1760)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
877/21	881/1	Služebnost cesty a stezky
877/21	881/39	Služebnost inženýrské sítě, kanalizačního vedení a přípojky splaškové kanalizace vodovodního vedení a přípojky vodovodu
PRE distribuce, a.s.	877/338	Právo zřídit, provozovat, opravovat a udržovat na pozemku součást distribuční soustavy – kabelové vedení NN a telekomunikační vedení na součásti distribuční soustavy úpravy za účelem její obnovy, výměny, modernizace nebo zlepšení její výkonnosti

**Obchodní centrum Valašské Meziříčí (k.ú. Krásno nad Bečvou – LV 5315)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
1651	1590/2, 1590/4	umístění a provozování slaboproudého a silnoproudého vedení
1651	St. 2810	umístění a provozování trafostanice, vypínačů, měřičů a jiného elektrického zařízení
St. 1217, st. 2819/1	St. 749/4, 1612/10, 1612/12	napojení, užívání, údržby a oprav zbudovaných inženýrských sítí
St. 2810, st. 2811	1632/2, 1612/1, 1612/2	umístění komunikace a kruhového objezdu s právem průchodu a průjezdu, provádění údržby, rekonstrukce a oprav
DEZA, a.s.	406/24	právo údržby a vedení teplovodu
DEZA, a.s.	1612/11, 416/6	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1612/11	věcné břemeno chůze a jízdy
St. 749/4, 1612/10	1632/2	věcné břemeno chůze a jízdy
ČEZ Distribuce, a.s.	1612/1, 1612/4, 1632/2, 416/6	zřízení a provozování zařízení distribuční soustavy
St. 2810, st. 2811	1612/1, 1612/11, 1612/2, 416/6	umístění, vybudování, vedení a udržování retenční nádrže, areálové přeložky vodovodu, přeložky kanalizace, silnoproudého vedení NN a slaboproudého vedení a vedení kanalizace do přilehlé retenční nádrže s právem příchodu a příjezdu za účelem provádění údržby, rekonstrukce a oprav
St. 1217, st. 2819/1, 1651	406/4, 1485, 1632/1, 1590/2, 1612/12	věcné břemeno chůze a jízdy

**UNI HOBBY Svitavy (k.ú. Čtyřicet Lánů – LV 7127)**

Oprávnění	Povinnost	Služebnost
St. 1737, 1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/29, 1560/31, 1560/35, 1560/36	1559/12, 1559/13, 1560/30, 1560/38	cesty a stezky
St, 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13, 1560/31	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky dešťové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížené pozemky a napojení na stávající inženýrské sítě
St, 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky vodovodu vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
St, 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav přípojky splaškové kanalizace vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
St, 1786, St. 1787, 1559/7, 1560/1, 1560/38, 1560/44, 1560/45	1560/13, 1560/29	zřizování, umístění, vedení, provozování, provádění údržby, úprav a oprav podzemní kabelové přípojky VN vč. příslušenství a obslužného zařízení, práva vstupovat a vjíždět na zatížený pozemek a napojení na stávající inženýrské sítě
ČEZ Distribuce, a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13, 1560/35	umístit, provozovat, opravovat a udržovat zařízení distribuční soustavy, provádět jeho obnovu, výměnu, modernizaci
St. 1786, St. 1787, 1559/11, 1559/12, 1559/13, 1559/7, 1560/1, 1560/30, 1560/38, 1560/39,1560/40, 1560/44, 1560/45,	1559/9, 1560/31	cesty a stezky
CETIN a.s.	1559/6, 1159/9, 150/13, 1560/29, 1560/31	služebnost inženýrské sítě, umístit na služebných pozemcích vodní dílo
CETIN a.s.	1559/6, 1559/9, 1560/13	umístění a provozování komunikačního vedení a zařízení na dobu neurčitou

# ZPRÁVA AUDITORA K ÚČETNÍ ZÁVĚRCE SPOLEČNOSTI UNIMEX GROUP, UZAVŘENÝ INVESTIČNÍ FOND, A.S. ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ ROKU 2021

## Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2021

### Identifikační údaje:

Obchodní firma:	UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.
IČ:	283 75 025
Sídlo:	Václavské náměstí 815/53, 110 00 Praha 1
Předmět auditu:	Ověření účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za rok 2021
Ověřované období:	účetní období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021
Rozvahový den:	31. prosince 2021
Datum podepsání zprávy:	12. dubna 2022
Auditoři:	EURO-Trend Audit, a.s. Oprávnění KAČR č. 317  Ing. Michal Šindelář, Ph.D. Oprávnění KAČR č. 2463

## Zpráva auditora k účetní závěrce společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. za účetní období roku 2021



**EURO-Trend Audit, a.s.**

Zapsaná v obchodním rejstříku – oddíl B, vložka 5767, IČ: 25733834  
Senovážné náměstí 23, 110 00 Praha 1, www.eurotrend-audit.cz



**Russell Bedford**

*taking you further*

Member of Russell Bedford International

## ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

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

### *Výrok auditora*

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. (dále „účetní jednotka“) sestavené na základě mezinárodních standardů účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, která se skládá z výkazu o finanční pozici k 31. 12. 2021, z výkazu o úplném výsledku, přehledu o změnách ve vlastním kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o účetní jednotce jsou uvedeny v bodě 1 přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz finanční situace společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. k 31. 12. 2021 a finanční výkonnosti a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2021 v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií.

### *Základ pro výrok*

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními doložkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na účetní jednotce nezávislí a splnili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### *Hlavní záležitosti auditu*

Hlavní záležitosti auditu jsou záležitosti, které byly podle našeho odborného úsudku při auditu účetní závěrky za běžné období nejvýznamnější. Těmito záležitostmi jsme se zabývali v kontextu auditu účetní závěrky jako celku a v souvislosti s utvářením našeho názoru na tuto účetní závěrku. Samostatný výrok k těmto záležitostem nevyjadřujeme.



Hladina významnosti byla stanovena před zahájením auditu ve výši 0,5 % ze základny „Celková aktiva“. Rozvahová položka „Investice do nemovitostí“ je nejvýznamnější položkou aktiv, jejímž prostřednictvím účetní jednotka generuje převažující část výnosů.

V rámci auditu účetní závěrky byly provedeny kompletní analytické a detailní testy věcné správnosti. Jako hlavní rizikové oblasti jsme u účetní jednotky identifikovali:

- Výnosy z pronájmu a služeb

Převažující část výnosů souvisí s pronájmem budov a staveb vykazovaných v rozvahové položce „Investice do nemovitostí“ (viz bod 4.1 přílohy účetní závěrky).

V rámci našich auditorských postupů, které zahrnovaly testy věcné správnosti, byla zejména posouzena výše fakturovaných nájmu na uzavřené smlouvy a splátkové kalendáře. Dále jsme vyhodnotili zahrnutí výnosů do příslušného účetního období a správnost vykázání výnosů v účetních závěre.

- Investice do nemovitostí

Jedná se o nejvýznamnější složku aktiv, která generuje prostřednictvím pronájmu či prodeje těchto aktiv převažující část výnosů. Její popis je uveden v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme prověřili existenci, vlastnictví, zástavní práva či jiná práva k uvedeným aktivům (výpisy z katastru nemovitostí). Dále jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na pořizování a prodeje investic do nemovitostí v roce 2021, které jsme posoudili na uzavřené kupní a prodejní smlouvy. Dále jsme věnovali pozornost ověření způsobu ocenění reálnou hodnotou a správnému vykázání investic do nemovitostí ve výkazu o finanční pozici.

- Majetkové účasti a pohledávky a závazky související s držbou podílu ve společnosti Galerie Tabačka a.s.

V souvislosti s nabytím majetkové účasti ve společnosti Galerie Tabačka a. s. došlo k nabytí pohledávky z titulu půjčky za společností Galerie Tabačka a.s. od společností JTH Holding a.s. Za toto nabytí pohledávky je účetní jednotka povinna zaplatit kupní cenu s odloženou splatností. Informace o této transakci jsou uvedeny v bodech 3.4, 3.5, 3.8 a 3.9 přílohy účetní závěrky.

V rámci auditu jsme posoudili existenci, ocenění a vykázání majetkové účasti, výše uvedené nabyté pohledávky z titulu půjčky a souvisejícího závazku. Pro ověření nabyté pohledávky a souvisejícího závazku jsme využili konfirmačních dopisů. U majetkové účasti jsme posoudili ocenění reálnou hodnotou dle znaleckého posudku. U nabyté pohledávky a souvisejícího závazku jsme se v rámci auditorských postupů zaměřili na ocenění v naběhlé hodnotě a u nabyté pohledávky také na posouzení testu na snížení hodnoty.

- Oceňování reálnou hodnotou

Účetní jednotka je podle právních předpisů povinna alespoň jednou ročně přecenit majetek a dluhy na reálnou hodnotu. Stanovení reálné hodnoty, jak je popsáno v bodu 3.2 přílohy účetní závěrky, vyžaduje použití významných odhadů a úsudků.

V rámci auditu jsme se seznámili s vnitropodnikovými směrnicemi a posoudili jsme postupy uplatňované pro ocenění reálnou hodnotou se zaměřením na významné nepozorovatelné vstupy, které ovlivňují výslednou hodnotu ocenění. Prověřili jsme přecení majetku a dluhů dle znaleckého posudku a ověřili jsme správné vykázání přeceněných aktiv, dluhů a oceňovacích rozdílů v účetní závěrce.

#### ***Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě***

Ostatními informacemi jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo společnosti. Součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky je k ostatním informacím se vyjádřit.

Společnost UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. nesestavuje výroční zprávu, protože příslušné informace hodlá zahrnout do konsolidované výroční zprávy. Z toho důvodu naše vyjádření k ostatním informacím není součástí této zprávy auditora.

#### ***Odpovědnost představenstva, dozorčí rady a výboru pro audit za účetní závěrku***

Představenstvo odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s mezinárodními standardy účetního výkaznictví ve znění přijatém Evropskou unií, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo povinno posoudit, zda je účetní jednotka schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení účetní jednotky nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Za dohled nad procesem účetního výkaznictví odpovídá dozorčí rada. Výbor pro audit odpovídá zejména za sledování postupu sestavování účetní závěrky a za sledování účinnosti vnitřní kontroly a systému řízení rizik.

#### ***Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky***

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce

odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vznikat v důsledku podvodů nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivě nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která uživatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol vedením.
- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem účetní jednotky relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti vedení účetní jednotky uvedlo v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky vedením účetní jednotky a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost účetní jednotky nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti účetní jednotky nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že účetní jednotka ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Naší povinností je rovněž poskytnout výboru pro audit prohlášení o tom, že jsme splnili příslušné etické požadavky týkající se nezávislosti, a informovat ho o veškerých vztazích



a dalších záležitostech, u nichž se lze reálně domnívat, že by mohly mít vliv na naši nezávislost, a případných souvisejících opatřeních.

Dále je naší povinností vybrat na základě záležitostí, o nichž jsme informovali představenstvo, dozorčí radu a výbor pro audit, ty, které jsou z hlediska auditu účetní závěrky za běžný rok nejvýznamnější, a které tudíž představují hlavní záležitosti auditu, a tyto záležitosti popsat v naší zprávě. Tato povinnost neplatí, když právní předpisy zakazují zveřejnění takové záležitosti nebo jestliže ve zcela výjimečném případě usoudíme, že bychom o dané záležitosti neměli v naší zprávě informovat, protože lze reálně očekávat, že možné negativní dopady zveřejnění převáží nad přínosem z hlediska veřejného zájmu.

#### ***Zpráva o jiných požadavcích stanovených právními předpisy***

V souladu s článkem 10 odst. 2 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014 uvádíme v naší zprávě nezávislého auditora následující informace vyžadované nad rámec mezinárodních standardů pro audit:

#### ***Určení auditora a délka provádění auditu***

Auditorem společnosti nás dne 22. 6. 2021 určila valná hromada společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. Auditorem společnosti jako subjektu veřejného zájmu podle § 1a), písmeno a) zákona o účetnictví jsme šest let.

#### ***Soulad s dodatečnou zprávou pro výbor pro audit***

Potvrzujeme, že náš výrok k účetní závěrce uvedený v této zprávě je v souladu s naší dodatečnou zprávou pro výbor pro audit společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., kterou jsme vyhotovili dle článku 11 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

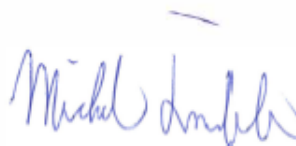
#### ***Poskytování neauditorských služeb***

Prohlašujeme, že nebyly poskytnuty žádné zakázané služby uvedené v čl. 5 nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 537/2014.

Praha, 12. dubna 2022



Auditorská společnost:  
**EURO-Trend Audit, a.s.**  
Senovážné nám. 978/23, Praha 1  
**Oprávnění KAČR č. 317**



Klíčový auditorský partner:  
**Ing. Michal Šindelář, Ph.D.**  
**Oprávnění KAČR č. 2463**

Za společnost:  
Ing. Petr Rýněš, předseda správní rady

# ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDAJÍCÍ A OVLÁDANOU OSOBOU A O VZTAZÍCH MEZI OVLÁDANOU OSOBOU A OSTATNÍMI OSOBAMI OVLÁDANÝMI STEJNOU OVLÁDAJÍCÍ OSOBOU ZA ROK 2021

podle ustanovení § 82 zákona č. 90/2012 Sb. o obchodních společnostech a družstvech  
(zákon o obchodních korporacích, dále „ZOK“)

Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. se sídlem Václavské nám. 815/53, Praha 1, PSČ 110 00, IČO: 28375025, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, oddíl B, vložka 14196 (dále jen „Fond“) podává tuto písemnou Zprávu o vztazích za poslední účetní období, tj. **za období od 1. ledna 2021 do 31. prosince 2021.**

## **1. Struktura vztahů**

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

Akcionáři společnosti UNIMEX GROUP, a.s., jsou JUDr. Jiří Šimáně, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti NEVILLE Investments B. V., od 31.12.2021 pak prostřednictvím české společnosti NEVILLE Investments, s.r.o.) vlastní 24 akcií v hodnotě 4,8 mil. Kč (celkem 60% podíl a 60 % hlasovacích práv ve společnosti), a Ing. Jaromír Šmejkal, který (přímo či prostřednictvím holandské společnosti JADA Investments B. V.) vlastní 16 akcií v hodnotě 3,2 mil. Kč (celkem 40% podíl a 40 % hlasovacích práv ve společnosti), což dohromady představuje 100 % základního kapitálu společnosti v celkové výši 8 mil. Kč.

Ovládající osobou Fondu ve smyslu ust. § 74 a násl. ZOK je JUDr. Jiří Šimáně, který ovládá Fond i další společnosti koncernu. JUDr. Jiří Šimáně ovládá přímo či nepřímo 63,97 % akcií Fondu (z toho přímo vlastní 58,04 % akcií Fondu, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 5,93 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv. JUDr. Jiří Šimáně zároveň je osobou s řídicí pravomocí – předsedou představenstva.

Druhým největším akcionářem Fondu, který může prosadit jmenování nebo odvolání členů statutárního orgánu či kontrolního orgánu, je Ing. Jaromír Šmejkal, který s celkovým podílem 35,40 % přímo, či nepřímo spoluovládá Fond i další společnosti koncernu (vlastní přímo 31,44 % akcií Fondu, nepřímo prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s. pak ovládá další podíl o velikosti 3,96 %). S akciemi je spojen stejný podíl hlasovacích práv, zároveň je Ing. Jaromír Šmejkal osobou s řídicí pravomocí – místopředsedou představenstva.

JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal přímo, či nepřímo (prostřednictvím společnosti UNIMEX GROUP, a.s.) ovládají Fond i další společnosti koncernu.

### **Ovládající osoby a osoby jednající ve shodě**

JUDr. Jiří Šimáně, bytem Pařížská 131/28, 110 00 Praha 1

Ing. Jaromír Šmejkal, bytem Ječná 29, 120 00 Praha 2

UNIMEX GROUP, a.s. se sídlem Václavské nám. 53, 110 00 Praha, IČO: 416 93 540

### **• UNIMEX GROUP, a.s. ovládá či drží vlastnické podíly ve společnostech:**

BT Golf, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 271 60 696

Canaria Travel, spol. s r.o., Horňátecká 481/5, Kobylisy, 182 00 Praha 8, IČO: 496 89 428

Janáčkovo, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 996

UG Jet, s.r.o., sídlo Praha 1 – Nové Město, Václavské nám. 815/53, IČO: 288 78 931

UG Jet 2, s.r.o., sídlo Praha 1 - Václavské nám. 815/53, IČO: 290 04 039

TRAVEL FREE, s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 815/53, IČO: 267 39 780

Smartwings, a.s., Praha 6, K Letišti 1068/30, IČO: 256 63 135  
Global Wines & Spirits s.r.o., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, IČO: 610 63 070  
Václavské, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 888  
Vinohradská BLGD, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 815/53, IČO: 274 13 799  
Příkopy, a.s., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 274 44 961  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s., Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 283 75 025  
UNI HOBBY, a.s., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 11 594

Pan JUDr. Jiří Šimáně a pan Ing. Jaromír Šmejkal ovládají přímo či nepřímo společnost UNIMEX GROUP, a.s., drží podíly ve stejných společnostech (s výjimkou společnosti BT Golf, s.r.o., kde není společníkem Ing. Jaromír Šmejkal) jako UNIMEX GROUP, a.s. a dále ovládají přímo, či nepřímo níže uvedené subjekty.

• **JUDr. Jiří Šimáně:**

Fly Sport Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1 IČO: 291 44 264  
Fly Investments s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 044 06 486  
Fly Investments II s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 477  
Calvia Investments, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 062 84 965 – *společnost k 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o.*  
PAR RES 28 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 729  
Vysoký Újezd 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 893  
Vysoký Újezd 2 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 067  
Vysoký Újezd 3 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 69 211  
Hole 1 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 119 68 630  
UG-D a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 27181227  
Galerie Tabačka a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 273 39 718  
Janáčkovo 59 s.r.o., Praha 1 – Nové Město, Václavské náměstí 53/815, IČO: 119 68 800  
Neville Investments B.V., identifikační číslo 581 16 680, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí – *společnost zanikla v důsledku přeshraniční fúze sloučením a veškeré její jmění přešlo od 31. 12. 2021 na nástupnickou českou společnost Calvia Investments, s.r.o., tato společnost pak 15. 2. 2022 změnila obchodní firmu na NEVILLE Investments s.r.o.*

• **Ing. Jaromír Šmejkal:**

REAL PROPERTY INVESTMENTS, s.r.o., Praha 2 - Vinohrady, Vinohradská 365/10, IČO: 247 12 965  
Pelicana, s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 020 59 941  
Janackovo 41 s.r.o., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 243 01 035  
Adela Corporation, New York, NY 10118, USA  
UNIMEX, spol. s r.o. v likvidaci, Ječná 529/26, Nové Město, 12000 Praha 2, IČO: 152 69 973 (*vymazáno k 2.11.2021*)  
UG-D a.s., Václavské náměstí 815/53, Nové Město, 11000 Praha 1, IČO: 271 812 27  
Galerie Tabačka a.s., Krupská 33/20, 415 01 Teplice, IČO: 273 39 718  
DEPO Syndicate I s.r.o., Plynární 1617/10, Holešovice, 170 00 Praha 7, IČO: 098 74 283  
JADA Investments B.V., identifikační číslo 581 16 281, se sídlem v Amsterdamu, Nizozemí

Prostřednictvím shora uvedených společností pak UNIMEX GROUP, a.s. a pánové JUDr. Jiří Šimáně a Ing. Jaromír Šmejkal nepřímo drží podíly i v dalších společnostech, na nichž se výše uvedené společnosti vlastnický podílejí. S těmito společnostmi neměl Fond v r. 2021 žádné vztahy.

**Osoby ovládané Fondem jako ovládající osobou**

V celém období od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 Fond jako jediný akcionář ovládal společnost UG-D, a.s., Praha 1, Václavské náměstí 53/815, PSČ 11000, IČO: 27181227, zaps. v OR MS v Praze pod sp. zn. B 9569.

V celém období, tedy od 1. 1. 2021 do 31. 12. 2021 byl Fond majoritním akcionářem (512 akcií, představujících podíl o velikosti 96,97 % na základním kapitálu společnosti) společnosti Galerie Tabačka a.s., Teplice, Krupská 33/20, PSČ

41501, IČO: 27339718, zaps. v OR KS v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1833. Společnost UG-D, a.s. byla rovněž po celé hodnocené období akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s. a vlastnila 16 ks akcií, představujících podíl o velikosti 3 % na základním kapitálu společnosti. Fond tedy po celý rok 2021 přímo či nepřímo (přes svou dceřinou společnost) ovládal v hodnoceném období 100 % akcií Galerie Tabačka a.s.

### **Významná skutečnost, která nastala po hodnoceném období**

Představenstvo Fondu na svém jednání dne 2. 12. 2021 projednalo a schválilo záměr fúze sloučením společnosti Galerie Tabačka a.s. a její sesterské společnosti UG-D a.s. s Fondem v prvním pololetí roku 2022 s rozhodným dnem sloučení 1.1.2022. Vzhledem k připravovanému záměru fúze sloučením s Fondem, kdy se Fond stane nástupnickou společností, byl na základě právní analýzy dne 25. 2. 2022 realizován převod cenných papírů – jednoho kusu hromadné akcie na jméno, pořadové číslo 2, datum emise 8. 9. 2020, nahrazující 16 kusů listinných kmenových akcií na jméno, pořadové číslo 513 až 528 každá o jmenovité hodnotě 250.000, - Kč, emitované společností Galerie Tabačka a.s., se sídlem Teplice, Krupská 33/20, PSČ 41501, IČO: 273 39 718, zaps. v OR vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem pod sp. zn. B 1833 – ze společnosti UG-D a.s. na Fond. Fond se tak stal jediným akcionářem společnosti Galerie Tabačka a.s.

### **2. Úloha Fondu jako ovládané osoby v rámci podnikatelského seskupení**

V rámci seskupení je Fond osobou ovládanou, jejíž ovládající osobou je JUDr. Jiří Šimáně, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s., dalšího významného akcionáře Fondu. Další ovládající osobou je Ing. Jaromír Šmejkal, a to jak přímo (držením akcií Fondu), tak nepřímo prostřednictvím ovládnutí společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

Fond je pak v rámci seskupení i osobou ovládající, neboť ovládá (jako jediný akcionář) společnost UG-D, a.s. a rovněž společnost Galerie Tabačka a.s., kterou v období od 1. 1. 2021 do 24. 2. 2022 ovládal jak přímo (vlastnictvím 512 ks akcií), tak nepřímo prostřednictvím společnosti UG-D, a.s., která vlastní 16 akcií. Od 25. 2. 2022 ovládá Fond společnost Galerie Tabačka a.s. jako jediný akcionář. Fond v období od 1. 1. 2021 do 24. 2. 2022 řídil a ovládal své dceřiné společnosti prostřednictvím nejvyšších orgánů ovládaných osob, tedy u společnosti Galerie Tabačka a.s. valnou hromadou, u 100% dceřiné společnosti UG-D, a.s. pak v souladu s ust. § 12 odst. 1 zákona o obchodních korporacích výkonem působnosti nejvyššího orgánu jediným akcionářem. Od 25. 2. 2022 ovládá Fond i Galerii Tabačka a.s. jako jediný akcionář. Představenstvo dceřiné společnosti UG-D, a.s. je dvoučlenné a tvoří ho předseda představenstva JUDr. Jiří Šimáně (zároveň i předseda představenstva Fondu) a Ing. Jaromír Šmejkal, místopředseda představenstva (zároveň i místopředseda představenstva Fondu). Dceřinou společnost Galerie Tabačka a.s. řídí dvoučlenné představenstvo, jehož předsedou je Ing. Petr Pavlát (který je zároveň členem představenstva Fondu).

Úlohou ovládané osoby v rámci vztahů mezi ovládající osobou a osobami ovládanými a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládací osobou je vykonávat v souladu se svým předmětem podnikání činnost samosprávného investičního fondu kvalifikovaných investorů dle povolení České národní banky, včetně provádění vlastní administrace.

### **3. Způsob a prostředky ovládnutí Fondu jako ovládané osoby**

Řízení ovládané osoby je prováděno prostřednictvím nejvyššího orgánu ovládané osoby, kterým je valná hromada.

Nebyla uzavřena žádná akcionářská dohoda ani dohoda o výkonu hlasovacích práv.

Valná hromada dle platných stanov ovládané osoby (po schválení kandidátů Českou národní bankou jako dozorovým orgánem) volí a odvolává členy statutárního orgánu, kterým je tříčlenné představenstvo. Představenstvu náleží obchodní vedení ovládané osoby.

Valná hromada rovněž volí a odvolává členy tříčlenné dozorčí rady. Dozorčí rada dohlíží na činnost představenstva a Fondu.

### **Představenstvo**

- předsedou představenstva ovládané osoby je JUDr. Jiří Šimáně, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a předsedou představenstva ovládající osoby, společnosti UNIMEX GROUP, a.s.
- místopředsedou představenstva ovládané osoby je Ing. Jaromír Šmejkal, který je investorem a ovládající osobou ovládané osoby a zároveň ovládající osobou a místopředsedou představenstva ovládající osoby, společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

#### **Dozorčí rada**

- předsedou dozorčí rady ovládané osoby je Ing. Ludvík Macháček, který je zároveň i předsedou dozorčí rady ovládající osoby, společnosti UNIMEX GROUP, a.s.

#### **4. Přehled jednání učiněných v posledním účetním období, která byla učiněna na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob, pokud se takové jednání týkalo majetku, který přesahuje 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle poslední účetní závěrky**

Takováto jednání, a to ani

- jednostranná (např. zpětvzetí žaloby atd.),
- vícestranná (např. smluvní vztahy),
- jednání ve formě konání (např. prominutí dluhu),
- ve formě nekonání (např. neuplatnění pohledávky)

nebyla v rozhodném období učiněna.

Rovněž neexistují žádná neuskutečněná jednání, která by ovládaná osoba uskutečnila, nebýt seskupení a vztahu ovládaní. V rozhodném období nebyly učiněny žádné majetkové dispozice mezi členy seskupení ani mezi ovládanou osobou a třetí osobou na popud nebo v zájmu ovládající osoby nebo jí ovládaných osob.

#### **5. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou a ovládající osobou v rozhodném období**

Takové smlouvy nebyly uzavřeny

#### **6. Smlouvy uzavřené mezi ovládanou osobou a osobou, pro niž je ovládaná osoba osobou ovládající (tj. s dceřinou společností) v rozhodném období**

Takové smlouvy nebyly uzavřeny

#### **7. Smlouvy uzavřené mezi propojenými osobami v rozhodném období**

*Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámeček obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem*

Smluvní partner	Smluvní vztah
UNI HOBBY a.s.	Dodatek č. 1 k nájemní smlouvě na objekt „Zlín“ - DRIVE IN od 1. 10. 2021

#### **8. Smlouvy uzavřené mezi osobami propojenými či tvořícími podnikatelské seskupení před rozhodným obdobím, na jejichž základě bylo plněno i v rozhodném období**

*Smlouvy neobsahují žádné ujednání, které by jakkoli přesahovalo rámeček obvyklostí, ceny jsou ve výši obvyklé, kupní ceny byly stanoveny znaleckým posudkem*

Smluvní partner	Smluvní vztah (datum uzavření)
UNIMEX GROUP, a.s.	Servisní smlouva na servis HW (1. 5. 2008) + dodatek č. 1 (17. 12. 2012)



UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o externím zajištění služeb ICT (17. 12. 2014) + dodatek č. 1 (19. 12. 2014) + dodatek č. 2 (14. 12. 2016) + dodatek č. 3 + dodatek č. 4 (1. 4. 2020)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o údržbě nemovitého majetku (19. 12. 2016) + dodatek č. 1 (20. 7. 2017) +dodatek č. 2 (31. 7. 2018) + dodatek č. 3 (1. 4. 2019)
UNIMEX GROUP, a.s.	Smlouva o zpracování osobních údajů GDPR č. 011 (1. 6. 2018)
Václavské, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15. 6. 2015) + dodatek č. 1 + dodatek č. 2 (9. 12. 2020)
UG-D, a.s.	Smlouva o podnájmu prostor sloužících podnikání a movitých věcí (15. 6. 2015) + dodatek č. 1 (30. 12. 2016) + dodatek č. 2 (9. 12. 2020)
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt České Budějovice“ (29. 6. 2012) + dodatek č. 1 (1. 7. 2014) + dodatek č. 2 (8. 2. 2017)
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Hodonín“ (29. 6. 2012) + dodatek č.1 (1. 7. 2014) + dodatek č. 2 1. 4. 2015) + dodatek č. 3 (1. 1. 2016) + dodatek č. 4 (1. 4. 2016)
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 1.9.2017 přešlo na UNI HOBBY v důsledku fúze s Global Stores, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Pardubice“ (29. 6. 2012) + dodatek č. 1 (30. 4. 2013)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Uherské Hradiště“ (23. 7. 2014)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Chomutov“ (28. 6. 2017)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Brno“ (19. 11. 2018)
UNI HOBBY, a.s.	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Zlín“ (19. 11. 2018)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19. 11. 2018) – objekt Zlín
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci k při provádění údržby nemovitosti (19. 11. 2018) – objekt Brno
UNI HOBBY, a.s. <i>(ke dni 26.6.2018 přešlo na Fond v důsledku fúze s UNISTAV International, a.s.)</i>	Nájemní smlouva „prostory a pozemky – objekt Valašské Meziříčí“ (29. 7. 2016)
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o nájmu prostor sloužících podnikání a o nájmu pozemků – Svitavy
UNI HOBBY, a.s.	Smlouva o spolupráci při provádění údržby nemovitosti – Svitavy
TRAVEL FREE, s.r.o.	Nájemní smlouva na nemovitosti v k.ú. Mikulov na Moravě (8. 11. 2019) + dodatek č. 1 (2. 6. 2020)

Galerie Tabačka a.s.	Smlouva o zápůjčce mezi Galerie Tabačka a.s. a JTH Holding a.s. (24. 7. 2020), do níž na základě Smlouvy o postoupení pohledávky vstoupil Fond do práv a povinností zapůjčitele ke dni 29. 9. 2020
Galerie Tabačka a. s.	Smlouva o spolupráci (30. 9. 2020)
Galerie Tabačka a.s.	Smlouva o zřízení zástavního práva (5. 10. 2020)

### **9. Posouzení toho, zda vznikla ovládané osobě újma, a posouzení jejího vyrovnání podle § 71 a § 72 ZOK**

V rámci vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. v účetním období, pro které je zpracována tato zpráva, žádná újma. Nepřichází tak v úvahu posuzování vyrovnání újmy podle § 71 a 72 ZOK.

### **10. Zhodnocení výhod, nevýhod a rizik plynoucích ze vztahů mezi osobami podle § 82 odst. 1 ZOK**

Představenstvo konstatuje, že v hodnoceném období veškerá vzájemná plnění mezi osobami tvořícími spolu s ovládanou osobou koncern, probíhala na základě v této zprávě uvedených smluvních vztahů.

Kromě možnosti využívat dlouholeté obecné povědomí o obchodní firmě mateřské společnosti, účast ovládané osoby v seskupení přináší i další výhody, zejména:

- silnější pozice při vyjednání o podmínkách poskytování některých služeb (např. mobilní operátoři, pojišťovny atd.)
- možnost vzájemných synergií, např. v řízení lidských zdrojů, IT služeb, včetně možnosti optimalizace některých procesů v rámci skupiny,
- snadnější přístup k finančnímu, znalostnímu a technickému potenciálu jednotlivých členů skupiny,
- některé běžné obchodní vztahy realizované mezi jednotlivými členy skupiny (např. při nájmu prostor sloužících podnikání) za obvyklých tržních podmínek umožňují udržet finanční prostředky v rámci seskupení a optimalizují i náklady na případné řešení běžných problémů i na veškerou komunikaci se smluvním vztahem související.

Po řádném posouzení všech skutečností, jakož i vzhledem k tomu, že ze vztahů, které jsou předmětem této zprávy, nevznikla ovládané osobě žádná újma ani nevzniklo žádné riziko újmy, konstatuje představenstvo, že si není vědomo žádných nevýhod či neobvyklých rizik vyplývajících pro ovládanou společnost ze členství v koncernu.

**Představenstvo společnosti UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s. konstatuje, že vynaložilo péči řádného hospodáře ke zjištění okruhu propojených osob pro účely této zprávy.**

V Praze dne 29. 3. 2022

Ing. Petr Pavlát  
člen představenstva  
UNIMEX GROUP, uzavřený investiční fond, a.s.